

COMPENSORIO ISOLA DI ALBARELLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Capitolo I° - Disposizioni generali

Sono recepite le lottizzazioni già approvate, con i limiti, le modifiche ed integrazioni stabilite dalle presenti Norme di Attuazione e della Tavola di zonizzazione della variante di PRG.

Il volume massimo complessivo, ammesso per l'intera Isola di Albarella, viene così stabilito:

1) residenziale	mc	688.741
2) c.d. "residenti stabili"	mc	7.000
3) centri organizzati (1/3)	mc	60.000
4) centri organizzati Porto (1/3)	mc	30.000

Totale volume residenziale	mc	785.741
-----------------------------------	-----------	----------------

5) centri organizzati (2/3)	mc	120.000
6) centri organizzati Porto (2/3)	mc	59.170
7) rustici esistenti	mc	4.500
8) attrezzature nautiche	mc	55.000
9) pesca sportiva	mc	2.210
10) verde attrezzato	mc	25.000

Totale volume non residenziale	mc	265.880
---------------------------------------	-----------	----------------

Volume totale	mc	1.051.621
----------------------	-----------	------------------

La localizzazione dei volumi trasferiti dal residenziale ai centri organizzati, rispetto a quanto definito dai menzionati piani di lottizzazione, è definita dalla tavola di zonizzazione della Variante di PRG, alla quale sono annesse le presenti

Norme di Attuazione, nonché dalle variazioni introdotte nel "Registro dei Volumi" annesso alla convenzione di lottizzazione stipulata il 5.6.1980.

Il numero teorico di abitanti insediabili, a norma dell'art. 22 della Legge Reg. 27 giugno 1985, n. 61, viene fissato in 12.600 unità.

L'edificazione residenziale nell'Isola di Albarella è sottoposta, per ciascuna delle aree considerate nel "Registro dei Volumi", ad un duplice limite costituito:

- a) dall'esaurimento del volume di competenza;
- b) dall'esaurimento del numero di unità abitative assegnate a ciascun lotto in base al sopraindicato "Registro dei Volumi", con conseguente perdita, a fini di edificazione abitativa, del residuo volume edificabile non utilizzato.

Le unità abitative dovranno avere una superficie media, comprensiva dei muri e dei locali di servizio, non inferiore a mq 80,00.

Per ogni domanda concernente la costruzione di nuove unità abitative, l'avente titolo può chiedere che tale media venga calcolata anche considerando altre superfici, relative ad unità assegnate ad altre aree, di cui il richiedente abbia la disponibilità e che siano situate entro il medesimo degli otto sub-comprensori di intervento, all'uopo previsti dalla Tavola di zonizzazione di Variante al PRG.

E' consentito il successivo trasferimento ad altre aree, di cui il richiedente abbia la disponibilità e purché facenti parte del medesimo sub-comprensorio, del maggior carico derivante dalla inclusione delle relative unità nella media.

I maggiori volumi realizzati abusivamente, come pure le unità abitative edificate senza concessione o licenza edilizia per i quali risulti essere stata richiesta la sanatoria prevista dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, vengono considerati unicamente nel computo del volume edificato nel singolo lotto, ma non incidono sul totale della volumetria massima consentita nell'isola e sul numero delle unità edificabili.

E' consentito l'accorpamento ed il successivo scorporo di più lotti, anche non contigui, purché entro lo stesso sub-comprensorio, con possibilità di distribuzione libera, nell'insieme di essi, del volume complessivo e del numero di unità abitative riferibili ai medesimi; la società lottizzante presenterà per ogni comparto un piano di utilizzo debitamente aggiornato ogni qualvolta avvenga un accorpamento e successivo scorporo.

Per quanto concerne l'utilizzo della densità fondiaria, è concessa la facoltà di effettuare interventi edificatori anche al di sotto del 75% degli indici di edificabilità sui singoli lotti purché tale percentuale sia soddisfatta all'interno di ogni sub-compensorio.

Capitolo II° - Destinazioni di zona

La Tavola di Zonizzazione individua le singole zone e le destinazioni in essa consentite nonché singole aree con particolare destinazione o specifici impianti.

Nella edificazione dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

1) Zona residenziale "A"

Entro questa zona possono essere costruiti edifici uni o plurifamiliari a destinazione residenziale anche con formazione di piscine, sia scoperte sia coperte.

If - Indice di fabbricabilità: come da registro di ripartizione del volume in comprensori;

Qf - Rapporto massimo di copertura: 20% dell'area di pertinenza dell'edificio che si considera;

H - Altezza massima degli edifici: ml 7,00 con un massimo di due piani compreso il terreno;

- **Distanza minima dai confini di proprietà e dal confine verso strada:** ml 6,00; per i lotti inferiori a mq 950 è ammessa una distanza dal confine di ml 5,00.

L'area di pertinenza delle costruzioni è definita dalle misure del lotto o dei lotti accorpati ai quali si riferiscono.

2) Zona residenziale "B"

Entro questa zona possono essere costruiti edifici o gruppi di edifici separati o collegati a schiera, con cortile, ecc., esclusivamente a destinazione residenziale, anche con formazione di piscine sia scoperte sia coperte.

If - Indice di fabbricabilità: come da registro di ripartizione del volume in comprensori;

Qf - Rapporto massimo di copertura: 20% dell'area di pertinenza dell'edificio che si considera;

H - Altezza massima degli edifici: ml 7,00 con un massimo di due piani compreso il terreno. E' vietata ogni utilizzazione di volumi sotto il piano terra,

fatta eccezione per gli impianti tecnologici fino ad un massimo del 15% del volume fuori terra;

- Distanza minima dai confini dell'area di pertinenza e dal confine verso strada per le costruzioni a schiera: ml 10,00.

3) Zona "residenti stabili"

Per questa zona valgono le disposizioni previste al punto 2 della presente normativa.

4) Edifici esistenti "Rustici"

Ciascuna zona degli edifici rustici esistenti definisce le aree pertinenti ai predetti edifici.

- Per gli stessi sono sempre ed in ogni caso consentiti interventi di restauro e di ristrutturazione per renderli utilizzabili e sono ammissibili le seguenti destinazioni: attività culturali, ricreative, piccole attività artigianali o commerciali, esercizi pubblici, il tutto in funzione alla gestione del macrolotto.
- Se le condizioni della statica rendono impossibile o molto difficoltoso il restauro di un rustico, ne è consentita la demolizione e la ricostruzione, conservando la forma e gli elementi caratterizzanti la costruzione esistente.

Nel caso specifico della "Ca' Tiepolo" è consentita soltanto la manutenzione ed il restauro dell'edificio esistente.

5) Zone di centro organizzato

Entro queste zone potranno essere costruiti edifici aventi le seguenti destinazioni:

- 1 - Sedi di club, associazioni culturali, locali per riunioni e congressi, ecc.;
- 2 - Negozi in genere, magazzini di vendita, supermarket;
- 3 - Centri di divertimento, svago e cultura quali: cinema, teatri, ritrovi, sale di riunione, biblioteche, ecc.;
- 4 - Edifici per il culto;

- 5 - Ristoranti, alberghi, residence, case albergo, attrezzature ed impianti di carattere alberghiero, turistico, sportivo, esercizi pubblici.
- 6 - Residenze private, entro il limite massimo di **1/3 (mc sessantamila)** del volume complessivo di mc 180.000 assegnato alle zone di centro organizzato;
- 7 - Uffici direzionali, amministrativi e commerciali;
- 8 - Autorimesse e parcheggi.

L'andamento altimetrico e volumetrico dei fabbricati dovrà essere informato a criteri di valida composizione architettonica.

If - Indice fondiario: il volume complessivo di competenza delle zone di centro organizzato sarà ripartito tra le singole zone mediante programmi di esecuzione soggetti ad approvazione del Consiglio Comunale prima del rilascio delle concessioni;

H - Altezza massima degli edifici: ml 10,00. Potranno essere consentite altezze superiori nel caso di presentazione ed approvazione di un piano attuativo particolareggiato.

Qf - Rapporto massimo di copertura: 30%;

- **Distanza minima dai confini dell'area di pertinenza e dal confine verso strada:** ml 10,00.

E' sempre ammessa, nella formazione ed aggiornamento dei programmi di esecuzione, la traslazione di volume tra aree anche non contigue, ma ugualmente classificate come zona di centro organizzato.

6) Zona per attrezzature nautiche

Entro questa zona potranno essere costruite le sedi, gli impianti e le attrezzature connessi con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto, sia essa a vela o a motore.

Sono consentite le costruzioni adibite a sedi di club nautici, alla sosta ed al ricovero dei natanti nonché attrezzature per la loro manutenzione e riparazione. Sono escluse costruzioni a destinazione residenziale con l'eccezione delle abitazioni del personale addetto ai servizi.

Sm- Superficie minima di intervento: aree indicate dalle tavole di PRG;

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;

H - Altezza massima: ml 10,00.

7) Zona valliva

In tale zona sono consentite le attività produttive tradizionali di acquacoltura estensiva; è ammesso l'esercizio dell'acquacoltura integrata, utilizzando la catena alimentare naturale con particolare riguardo alla salvaguardia della qualità delle acque.

La superficie impegnata dal complesso dei manufatti destinati all'attività suddetta quali vasche, avannotterie ed impianti di stabulazione a sostegno e integrazione dell'esercizio dell'acquacoltura valliva non possono, in ogni caso, superare l'1% dell'estensione totale della valle.

Nella concessione deve essere individuata la porzione di territorio vallivo vincolata ai fini della realizzazione dei manufatti di cui al comma precedente. Il vincolo è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e su apposito registro fondiario con allegata planimetria presso il Comune in analogia a quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 5.3.1985, n. 24.

Gli interventi di acquacoltura integrata devono essere in ogni caso dimensionati in stretta dipendenza della possibilità di assorbimento in valle degli scarichi organici, senza alterazione dell'aspetto biologico dell'ambiente vallivo.

Per gli edifici esistenti in valle sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi.

Sono ammessi scavi, movimenti di terra ed altre opere strettamente connesse con l'esercizio della vallicoltura utilizzando tecniche appropriate e materiali che consentano la reversibilità delle opere effettuate.

Le nuove costruzioni, che non potranno avere altezza superiore a ml 6,50, dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle zone e nel rispetto delle prescrizioni degli articoli 101 e 104 del Regolamento Edilizio.

E' consentita la costruzione di un alloggio per il proprietario e/o custode con una cubatura massima di 500 mc, armonicamente integrato con gli edifici circostanti.

8) Specchio acqueo

Zona riservata alla balneazione e ad attività turistico sportive e servizi connessi.

9) Zona verde uso comune di tipo "1"

(Conformemente a quanto contenuto nella Convenzione 05.06.80 Allegato 12).

Entro questa zona è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione di piccole attrezzature di interesse collettivo quali: panchine, percorso vita, piccoli impianti tecnologici (ad esempio cabine ENEL), elementi di arredamento urbano in prossimità delle strade, modeste strutture di servizio quali magazzini-ricovero attrezzi, servizi igienici, ecc., purché tali da non turbare la continuità dell'ambiente, non superino l'altezza di ml 4,00 ed abbiano una cubatura unitaria inferiore a mc 100.

Esclusivamente per la zona detta "Palancana", individuata nella tavola di zonizzazione con apposita icona (Punto di ricreazione e di ristoro), è consentita la realizzazione di una struttura ad un solo piano, della volumetria complessiva massima di mc 1.000, compresa la modesta costruzione esistente, da destinare ad attività di ristorazione con relativi locali di supporto. Detto intervento può avvenire sia mediante il recupero di strutture esistenti sia con nuove costruzioni. Sono inoltre consentite tutte le opere di sistemazione delle aree esterne per rendere funzionali le attività da insediare, come percorsi, parcheggi, zone all'aperto attrezzate con essenze arboree autoctone, tavoli, panche, cestini, piccoli gazebo, ombrelloni, ecc.

Il volume concesso per la realizzazione di questa nuova struttura viene scomputato dalla quantità di volume a disposizione per i Centri organizzati con destinazione commerciale e per servizi.

10) Zona verde uso comune di tipo "2"

(Conformemente a quanto contenuto nella Convenzione 05.06.80 allegato 12).

Nella zona verde di tipo 2 è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi, ricreativi, socio culturali e per lo spettacolo, scolastici, sanitari, assistenziali, parcheggi, o per le attività ricreative di floro-orticoltura, ecc., con assoluta esclusione delle destinazioni residenziali e produttive.

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;

- **Distanza dai confini di zona:** ml 10,00.

Esclusivamente per le aree individuate con apposita icona nella tavola di zonizzazione (Punto di ricreazione e di ristoro), è consentita la realizzazione di una struttura, di altezza massima di due piani fuori terra, da destinare a bar, ristorante, disco bar con annessa piscina scoperta. Detti interventi possono avvenire sia mediante il recupero di strutture esistenti sia con nuove costruzioni. Sono inoltre consentite tutte le opere di sistemazione delle aree esterne per rendere funzionali le attività da insediare, come percorsi, parcheggi, zone all'aperto attrezzate con essenze arboree autoctone, tavoli, panche, cestini, piccoli gazebo, ombrelloni, ecc.

Le dimensioni volumetriche massime delle nuove strutture sono di seguito elencate zona per zona:

- **Zona Caleri** 1.000 mc
- **Mare Vostrum** 1.000 mc
- **Centro Sportivo** 4.000 mc
- **Casa del Tennis** 2.000 mc
- **Centro Ippico** 2.000 mc

Il volume complessivo concesso per la realizzazione di queste nuove strutture viene scomputato dalla quantità di volume a disposizione per i Centri organizzati con destinazione commerciale e per servizi.

11) Lotti stralciati

In tali lotti (stralciati dalla lottizzazione per motivi di protezione dalle mareggiate in conformità al provvedimento 27.10.1977, n. 16153 del Magistrato alle Acque) è vietata la costruzione di qualsivoglia manufatto.

12) Impianti tecnologici

Nelle aree previste per impianti tecnologici sono consentite le costruzioni necessarie al buon funzionamento delle infrastrutture dell'isola.

13) Zona parcheggi

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex novo di spazi per la sosta dei veicoli e delle persone.

14) Zone per attrezzature portuali turistiche

Le zone di cui al titolo sono destinate alla costruzione di sedi, impianti ed attrezzature connesse con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto, sia essa a vela o a motore.

Sono consentite le costruzioni adibite a sedi di club nautici, alla sosta ed al ricovero dei natanti, nonché attrezzature per la loro riparazione e manutenzione; sono escluse costruzioni a destinazione residenziale con l'eccezione delle abitazioni del personale di custodia che non potrà superare i 500 mc e che dovrà comporsi in modo armonico con gli edifici, possibilmente in aderenza con essi.

- **Densità fondiaria massima**, riferita alle sole infrastrutture di servizio: 0,70 mc/mq;
- **Altezza massima degli edifici**: ml 9,00 con massimo di tre piani fuori terra.

15) Zona per approdo lagunare

In tale zona è consentita la realizzazione di modeste strutture di attracco galleggianti da localizzarsi nell'esistente insenatura naturale a servizio degli utenti della zona di centro organizzato Capo Nord.

16) Zone per attrezzature balneari

Le zone di cui al titolo sono destinate ad accogliere attrezzature ed impianti connessi con l'attività balneare quali capanni, chioschi, servizi igienici, docce, locali per il deposito attrezzi ed arredi da spiaggia, locali di pronto soccorso.

La richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di tali attrezzature dovrà essere corredata da un programma generale degli interventi, esteso a tutta la spiaggia, che individui la precisa ubicazione di ciascuna struttura.

Dal punto di vista progettuale le opere dovranno essere inquadrare in uno studio unitario che curi in maniera particolare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente, le caratteristiche tipologiche, l'uso dei materiali e dei colori.

Le strutture dovranno essere realizzate con materiali che consentano la massima reversibilità, al fine di permettere l'eventuale ripristino dell'ambiente naturale originario, nel pieno rispetto della vigente legislazione in materia di inquinamento e smaltimento dei rifiuti.

Ogni nucleo di servizi non potrà avere una superficie coperta maggiore di 150 mq ed altezza superiore a ml 3,00.

17) Zona per strutture di ricezione e promozione

Le zone di cui al titolo sono destinate alla realizzazione di uffici promozionali, informazione e ricezione degli utenti dell'isola, impianti inerenti il traffico.

E' inoltre ammessa la costruzione dell'alloggio del personale di custodia che non potrà superare i 500 mc e che dovrà comporsi volumetricamente in modo armonico con gli altri edifici in aderenza con essi.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

Qf - Rapporto massimo di copertura: 30%;

H - Altezza massima degli edifici: ml 3,00;

- **Distanza dai confini:** ml 5,00.

Data la particolare destinazione degli edifici, gli stessi potranno essere ubicati anche sul ciglio stradale.

Tale zona verrà individuata nello strumento urbanistico generale successivamente all'esecuzione delle opere di riposizionamento del ponte in località Pozzatini, all'entrata dell'isola.

18) Zona di centro organizzato – edifici per il culto

Le zone di cui al titolo sono destinate alla realizzazione di attrezzature per il culto ed eventuali opere e attrezzature parrocchiali.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

Qf - Rapporto massimo di copertura: 30%;

H - Altezza massima degli edifici: ml 6,00 salvo esigenze particolari;

- **Distanza tra i fabbricati:** non può essere inferiore a ml 10,00;

- **Distanza dai confini:** non può essere inferiore a ml 5,00;

- **Distanza dalle strade:** non può essere inferiore a ml 10,00.