

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

APPLICAZIONE DEL PRG

Art. 1 - Richiamo a disposizioni di legge

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Rosolina ai sensi delle principali leggi urbanistiche sottocitate:

- Legge 17/08/1942, n° 1150;
- Legge 03/11/1952, n° 1902;
- Legge 29/09/1964, n° 767;
- Legge 06/08/1967, n° 765;
- CIR. Ministeriale LL. PP. 28/10/1967, n° 3210;
- D.M. LL.PP. 01/04/1968, n° 1404;
- D.M. LL.PP. 02/04/1968, n° 1444;
- Legge 05/11/1971, n° 1086;
- Legge 22/10/1971, n° 865;
- Legge 28/01/1977, n° 10;
- Legge 05/08/1978, n° 457;
- Legge 22/02/1985, n° 47;
- Legge 09/01/1989, n° 13;
- Legge 05.03.1990, n° 46;
- D.M. LL.PP. 14/06/1989, n° 236;
- D.P.R. 06/12/1991, n° 447;
- Legge Regionale 29/12/1978, n° 73;
- Legge Regionale 31/05/1980, n° 80;
- Legge Regionale 12/01/1982, n° 1;
- Legge Regionale 05/03/1985, n° 24;
- Legge Regionale 27/06/1985, n° 61.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche e negli ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale

e particolare previste dal presente testo di Norme Tecniche di Attuazione, congiuntamente alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, allo scopo di regolare le varie attività nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso.

Art. 2 - Disposizioni generali

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, il funzionamento della Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc. sono contenute nel Regolamento Edilizio.

In ogni caso, qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene e le presenti norme di attuazione prevalgono le norme presenti.

Art. 3 - Riferimento a tavole di PRG

Tutto il territorio del Comune di Rosolina si intende sottoposto alla disciplina del PRG, in conformità alle retinature ed alle legende specificate nelle seguenti tavole di progetto redatte su Carta Tecnica Regionale:

n. 13.0.00	Legenda	
n. 13.1.01	Zonizzazione intero territorio - Ca' Lino	scala 1:5000
n. 13.1.02	Zonizzazione intero territorio - Sant'Anna	scala 1:5000
n. 13.1.03	Zonizzazione intero territorio - Villaggio Rosapineta	scala 1:5000
n. 13.1.04	Zonizzazione intero territorio - Cavanella d'Adige	scala 1:5000
n. 13.1.05	Zonizzazione intero territorio - Capeto	scala 1:5000
n. 13.1.06	Zonizzazione intero territorio - Rosolina Mare	scala 1:5000
n. 13.1.07	Zonizzazione intero territorio - Rosolina	scala 1:5000
n. 13.1.08	Zonizzazione intero territorio - Volto	scala 1:5000
n. 13.1.09	Zonizzazione intero territorio - Casonetto	scala 1:5000
n. 13.1.10	Zonizzazione intero territorio - Albarella	scala 1:5000
n. 13.1.11	Zonizzazione intero territorio - Villaggio Norge Pol.	scala 1:5000
n. 13.1.12	Zonizzazione intero territorio - Ca' Cappello	scala 1:5000
n. 13.1.13	Zonizzazione intero territorio - Casone Sagreda	scala 1:5000
n. 13.1.14	Zonizzazione intero territorio - Foce del Po di Levante	scala 1:5000
n. 13.1.15	Zonizzazione intero territorio - Scanno Cavallari	scala 1:5000
n. 13.1.16	Zonizzazione intero territorio - Ponte Bellan	scala 1:5000
n. 13.1.17	Zonizzazione intero territorio - Porto Levante	scala 1:5000
n. 13.3.01	Zonizzazione Corridoio Romea	scala 1:2000
n. 13.3.02	Zonizzazione Corridoio Romea	scala 1:2000
n. 13.3.03	Zonizzazione Corridoio Romea	scala 1:2000
n. 13.3.04	Zonizzazione Rosolina Mare	scala 1:2000

- | | | |
|------------|----------------------------|--------------|
| n. 13.3.05 | Zonizzazione Rosolina Mare | scala 1:2000 |
| n. 13.3.06 | Zonizzazione Rosolina Mare | scala 1:2000 |

CAPO II

ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 4 - Indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto.

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale, vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura;
- superficie territoriale;
- superficie fondiaria.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi e nella predisposizione dei piani guida richiesti per le zone residenziali C1.

Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per superficie territoriale si intende l'insieme di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, comprendendo inoltre le aree di standards eventualmente presenti e preventivamente zonizzate nel PRG che fossero incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale oggetto dei piani urbanistici attuativi e dei piani guida.

Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurate in proiezione orizzontale;

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.

Per le nuove costruzioni, esclusi gli ampliamenti, lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 61/85, per le zone residenziali sia di completamento che di progetto.

Art. 5 - Definizione delle tipologie prevalenti

Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai

rapporti planovolumetrici con il lotto sul quale insistono, nonché alla configurazione dei profili prospettici.

In particolare si possono tentare le seguenti individuazioni tipologiche:

TIPOLOGIE ESTENSIVE:

Isolata: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini, ma può avere anche un lato in aderenza; si configura con una volumetria media variabile dai 600 mc ai 1.500 mc ed è tipico della categoria catastale del villino;

Binata: è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi; per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata; per quanto riguarda la volumetria, mediamente non supera i 2.000 mc;

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie.

La schiera può essere di tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallela alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento tra i singoli moduli edilizi.

La schiera può essere del tipo composto quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolati ed eventuali cortili.

TIPOLOGIE INTENSIVE:

A blocco: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti rispetto all'ingombro planimetrico; è generalmente costituito da vano scala centralizzato dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti;

In linea: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti rispetto ad altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incombente, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti;

Composta: è quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

Art. 6 - Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina nel territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, nel rapporto stabilito dal relativo indice.

A tal fine, ad ogni richiesta di concessione, dovrà essere allegata una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da ritenersi vincolata ai fini edificatori.

Al momento del rilascio della concessione, la proposta di vincolo verrà inserita, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, in apposita planimetria aggiornata.

La superficie fondiaria minima da vincolare all'inedificabilità è data, per ciascun

intervento, dal rapporto tra la cubatura richiesta e l'indice fondiario previsto per la zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima, quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume restante.

L'Amministrazione comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti, allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale conterminazione con altra proposta di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa.

Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del PRG deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

Art. 7 - Interventi edilizi su aree di proprietà diverse

Le aree interessate da interventi edilizi, la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

Nel caso che la concessione edilizia sia richiesta da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio della concessione è subordinato al formale consenso dell'utilizzazione prevista da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

CAPO III

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 8 - Modalità di attuazione del piano

Il Piano Regolatore Generale si attua in due modi: tramite intervento urbanistico preventivo e tramite intervento edilizio diretto:

- l'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le zone residenziali di espansione e per le zone produttive di espansione, nonché per quegli interventi in zone di completamento in cui si riscontri una forte carenza di opere di urbanizzazione o il carattere particolare e straordinario della zona induca il Sindaco a subordinare il rilascio delle concessioni ad edificare alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

I piani urbanistici attuativi devono comprendere tutta l'area inclusa nella perimetrazione dell'ambito territoriale prevista dal PRG, che può essere modificata esclusivamente con la formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con una specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

- l'intervento urbanistico diretto si attua in tutte le restanti zone tramite concessione edilizia, subordinatamente all'osservanza delle previsioni di PRG e delle norme di disciplina urbanistica in esso contenute.

Nelle aree C1, perimetrata nelle tavole di PRG con la individuazione del l'ambito territoriale minimo per la predisposizione di progetti di guida unitari, il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione Edilizia e alla formalizzazione dell'impegno alla formazione delle opere di urbanizzazione in esso incluse; l'ambito territoriale può essere modificato esclusivamente con il programma pluriennale di attuazione o con una specifica deliberazione da parte del Consiglio Comunale su parere conforme della Commissione Edilizia.

Art. 9 - Concessioni edilizie

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone di espansione è subordinato alla osservanza di tutte le prescrizioni del piano urbanistico di attuazione convenzionato.

Nelle restanti zone il rilascio di concessioni edilizie è subordinato all'osservanza delle destinazioni e degli indici di zona, nonché in ogni caso alla dimostrazione, da parte del richiedente, della proprietà o disponibilità del lotto edificatorio, alla esistenza al momento del rilascio della concessione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto o all'impegno, da parte del richiedente, di eseguirle contemporaneamente all'edificio ed all'assolvimento dell'onerosità delle stesse, ai sensi della L.R. 27/06/1985 n. 61.

Le concessioni edilizie si intendono decadute, qualora le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data del rilascio della concessione stessa o le concessioni non siano state ritirate dopo 180 gg. dalla comunicazione di ammissibilità del loro rilascio.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente; potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali a rettifica di esistenti andamenti tortuosi, nonché per eventuali altre ragioni estetiche ed urbanistiche; è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino

sulle linee di confine o nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti contigui.

Il Sindaco può rilasciare concessioni in deroga alle previsioni urbanistiche generali, nei casi e con le modalità previste dall'art. 80 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

Art. 10 - Zone di espansione

Nelle zone di progetto residenziali e produttive, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato:

- alla preventiva presentazione da parte delle proprietà interessate ed approvazione da parte del Comune di un "Piano urbanistico attuativo", di cui all'articolo , relativo all'intero comprensorio, ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale 61/85;
- alla stipulazione della convenzione fra il Comune e le proprietà interessate, di cui all'art. 63 della L.R. 27/06/1985 n. 61, circa i modi e i tempi di attuazione e l'assunzione dei relativi oneri;
- alla approvazione da parte del Comune dei progetti esecutivi delle opere a carico delle proprietà previste in convenzione;
- all'adempimento da parte della proprietà degli obblighi assunti con la convenzione per le parti che, in base al programma di attuazione definito in sede di convenzione, si riferiscono al lotto edificatorio sul quale viene richiesta la concessione edilizia.

Art. 11 - Piani urbanistici attuativi

Il Piano urbanistico attuativo, redatto a firma di un Architetto o Ingegnere, dovrà rispettare la zonizzazione indicata nelle tavole di PRG, nonché gli indici metrici e volumetrici e le prescrizioni tutte, previste per ciascuna zona, dalle presenti norme di attuazione e dovrà precisare:

- 1) la viabilità secondaria non indicata nelle tavole di PRG;
- 2) le aree riservate a servizi generali del comprensorio, nei casi previsti dalle presenti norme, secondo le percentuali prescritte;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planovolumetrica degli edifici che dovrà comportare anche trasferimenti di volumetrie da zona a zona, all'interno del comprensorio;
- 4) la destinazione degli edifici: abitazione, negozi, uffici, magazzini, edifici per gli spettacoli, garage, ecc.;
- 5) la sistemazione dei suoli scoperti: strade di accesso ai lotti, strade pedonali e portici, aree di parcheggio private o aperte all'uso pubblico, aree a verde privato o condominiale, piscine, ecc.

Il progetto di piano dovrà obbligatoriamente contenere gli elaborati tecnici, necessari in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli prescritti dall'art. 12 della L.R. 27/06/1985 n. 61, inclusa la proposta di convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. medesima.

TITOLO II°

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE: NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE - PRESCRIZIONI GENERALI

CAPO I

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 12 - Quadri di Ripristino Ambientale

Nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto come “quadri di ripristino ambientale” valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede allegate.

Lo schema grafico riportato alla fine di ogni quadro precisa e definisce, in maniera indicativa, i contenuti normativi della scheda stessa.

Art. 13 - Schede Urbanistiche

Nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto come “schede urbanistiche” valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede allegate.

Per tutto quanto non previsto nelle schede allegate, valgono le norme generali vigenti in materia ed in particolare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione per aree assimilabili per destinazione e/o per contesto ambientale.

Art. 14 - Schede Legge Regionale 11/1987

Nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto come “schede legge regionale 11/1987” valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede approvate.

Art. 15 - Sussidi Operativi

L'elaborato denominato “Sussidi operativi” fa parte integrante del PRG e fornisce, sia per la pubblica amministrazione sia per gli operatori privati, degli indirizzi di carattere generale riguardanti gli obiettivi da perseguire nei diversi settori di intervento.

A questo strumento non viene attribuito, quindi, un carattere normativo; vuole essere semplicemente un documento di aiuto per una corretta progettazione sia sull'esistente sia per i nuovi interventi.

L'eventuale aggiornamento del presente strumento deve avvenire in occasione di variante al PRG o comunque con delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 16 - Connettivo Lineare Territoriale

Le aree interessate dal Connettivo lineare territoriale, come meglio individuate negli elaborati grafici in scala 1:2000, sono destinate alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e a quant'altro necessario per la buona funzionalità di questa infrastruttura.

Dette aree non possono essere occupate da edifici, recinzioni o da qualsiasi elemento fisico che impedisca la realizzazione di quanto programmato.

Le aree di cui all'oggetto conservano, comunque, le potenzialità urbanistiche di zona assegnate dal PRG, le quali possono essere trasferite nelle aree di proprietà immediatamente confinanti.

La realizzazione del Connettivo lineare territoriale spetta di norma alla pubblica Amministrazione e deve avvenire mediante la predisposizione di un Piano Particolareggiato, comprendente anche ambiti parziali, che preveda, tra l'altro, le modalità di acquisizione delle aree e di esecuzione delle opere, gli eventuali indennizzi o incentivi da offrire ai proprietari nei casi particolari di demolizioni parziali o totali di recinzioni, fabbricati, ecc.

Nel caso in cui le aree interessate dai lavori di realizzazione del Connettivo, per cause particolari o di forza maggiore, debbano conservare la proprietà privata, si provvederà in sede di Piano Particolareggiato ad elaborare una apposita normativa di tutela.

L'esecuzione di alcuni tratti di questa infrastruttura può essere eseguita anche da soggetti privati, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, purchè siano rispettate le disposizioni del Piano Particolareggiato e venga stipulata apposita convenzione con il Comune.

Art. 17 - Divisione del territorio in zone

Il territorio comunale è diviso in zone secondo la seguente classificazione, come risulta dalle planimetrie di progetto:

1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Ambito di coordinamento urbanistico;

Zona di degrado;

Zona A1 Comparti e/o edifici di interesse storico-ambientale con relativo grado di protezione (1, 2, 3, 4);

Beni storico-culturali;

Zona B Residenziale intensiva di completamento;

Zona B-R Residenziale intensiva di completamento soggetta a riqualificazione ambientale;

Zona B1 Residenziale semintensiva di completamento;

Zona B1T Residenziale turistica di riqualificazione;

Zona B1P Residenziale turistica di riqualificazione in pineta;

Zona B2 Residenziale semiestensiva di completamento;

Zona B2-R Residenziale semiestensiva di completamento soggetta a riqualificazione ambientale;

Zona B2T Residenziale turistica di completamento;

Zona B2P Residenziale turistica in pineta;

Zona B3 Residenziale estensiva di completamento;

Zona C1 Residenziale semiestensiva ad intervento diretto;

Zona C1/A Residenziale con PEEP approvato;

Zona C1/C Residenziale e turistico-residenziale con P. di L. approvato;

Zona C1D Isola di Albarella con P. di L. approvato;

Zona C1/E Servizi e/o attrezzature collettive o di interesse pubblico, integrate alla residenza;

Zona C2 Residenziale semiestensiva di espansione;

Zona C2A Di Piano ed l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);

Zona C2T Residenziale turistica di espansione;

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Zona D1 Produttiva di completamento;

Zona D1-M Produttiva di completamento soggetta a mitigazione visiva;

Zona D1A-M Produttiva con P. di L. approvato soggetta a mitigazione visiva;

Zona D2 Produttiva di espansione;

Zona D3 Commerciale produttiva di espansione;

Zona D4 Ricettiva - tempo libero;

Zona D6 Ambito del Piano dell'Arenile;

Zona D7 Per complessi ricettivi all'aperto;

Zona D8 Attrezzature di carattere ricettivo esistenti

Zona D10 Per attrezzature portuali turistiche e per la pesca professionale;

Zona D11 Per attrezzature portuali turistiche;

Zona D12 Per approdo fluviale e lagunare;

Zona D13 Per servizi portuali;

Zona D14 Stazioni di servizio;

Zona D15 Per ricovero natanti lagunari (cavane);

Zona D16 Per ricovero pescherecci;

Zona D17 Per attrezzature ittiche;

Zona D18 Per insediamenti produttivi particolari;

Zona D19 Produttiva urbana;

3 - ZONE AGRICOLE

Zona E1 Di tutela della produttività agricola;

Zona E2 Agricola normale;

Zona E2-M Agricola normale da assoggettare a mitigazione visiva;

Zona E2-R Agricola normale soggetta a riquilificazione ambientale;

Zona E4 Agroindustriale;

Zona E5 Aree agricole di tutela;

Zona E6 Valli da pesca/Oasi naturali/Peschiere storiche;

4 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Zona F1	Istruzione;
Zona F2	Attrezzature di interesse comune;
Zona F3A	Verde pubblico;
Zona F3B	Verde sportivo attrezzato;
Zona F4	Parcheggi;
Zona F4A	Area di sosta attrezzata e di servizio per la pesca professionale;
Zona F4B	Area attrezzata Porta a Mare;
Zona F4C	Ambito delle dune consolidate e/o boscate e del bosco planiziale e termofilo;
Zona F5	Dune fossili e relitti boscati;
Zona F6	Ambiti di restauro ambientale;
Zona F7	Aree di rimboschimento;
Zona F8	Sistemazioni a verde;
Zona F9	Zone umide e canneti;
Zona F10	Area attrezzata per le attività del benessere, dello sport, della ricreazione;

5 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Zona di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale;

Zona a verde privato vincolato;

Zona per attrezzature tecnologiche;

Zona militare;

Zona cimiteriale;

Zona di rispetto stradale e fluviale;

Zona di rispetto stradale e fluviale soggetta a riqualificazione ambientale;

Zona di rispetto cimiteriale;

Zona di rispetto del depuratore;

Strade;

Ferrovie e fasce di rispetto;

Area di tutela paesaggistica “Foce dell’Adige”;

Golene;

Paleoalvei;

Relitti palustri;

Canali e scoli artificiali;

Infrastrutture;

Viabilità veicolare di penetrazione;

Viabilità meccanica controllata;
Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri (a libera percorribilità);
Percorsi di visitazione (a percorribilità regolamentata),
Percorsi pedonali e/o ciclabili;
Spazi di interscambio;
Lagune, sacche, velme e barene;
Punti d'ormeggio per escursionismo turistico;
Equipaggiamento paesistico ambientale;
Cippi, capitelli, monumenti e lapidi storiche;
Alberate, piantate e grandi alberi;
Piantumazioni;
Agricoltura ambientale;
Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo;
Beni demaniali e patrimoniali dello stato – Competenze dello stato.

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 18 - Ambito di coordinamento urbanistico

Per tutte le aree di espansione perimetrata con apposito contorno e facenti parte di appositi ambiti di coordinamento urbanistico, deve essere rispettato lo schema organizzativo generale della viabilità e delle aree a standard riportato nelle tavole di PRG.

Le quantità e la tipologia degli standard previsti nelle tavole di PRG devono essere rispettate, salvo quantità maggiori dettate dal dimensionamento e dalla dotazione di standard necessari, in base alla legislazione vigente, per l'area interessata dall'intervento.

In caso di motivate e dimostrabili necessità è possibile lo spostamento, all'interno dell'ambito, delle aree destinate a standard senza diminuzione delle quantità e delle tipologie previste o necessarie.

Art. 19 - Zona di degrado

Tale zona è individuata ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, in quanto, per le sue condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Il rilascio della concessione edilizia, in conseguenza ad interventi edilizi, è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero.

In assenza di questo Piano, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento della destinazione d'uso.

Art. 19 bis – Zona A1 – Comparti e/o edifici di interesse storico-ambientale con

relativo grado di protezione (1 – 2 – 3 – 4)

Tale zona corrisponde al nucleo urbano di più antica formazione.

Il patrimonio edilizio ha già subito consistenti e generalizzate trasformazioni.

La presente normativa si propone di consentire la massima utilizzazione attraverso una serie di operazioni atte a dare operatività a tutte quelle trasformazioni che si rendono necessarie per la riutilizzazione di tali unità edilizie, rendendole rispondenti alle attuali esigenze abitative.

Obiettivo specifico della presente normativa è di garantire che l'insieme delle trasformazioni previste avvenga nel mantenimento e nella valorizzazione delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali che tale patrimonio ha conservato.

Allo scopo di mantenere le caratteristiche ambientali che tale patrimonio determina, la presente normativa fissa delle regole da osservarsi anche nella formazione di nuovi manufatti in tale zona, onde garantire la creazione di elementi non contrastanti.

Il patrimonio esistente è stato classificato secondo quattro gradi di protezione che corrispondono alle diverse caratteristiche dei manufatti presenti all'interno della zona A1.

Di tali gradi di protezione vengono di seguito date le specifiche normative che regolano la trasformazione dei singoli manufatti, in presenza delle diverse qualità del patrimonio edilizio.

Grado di protezione n° 1 - Restauro conservativo

Tale categoria si applica agli edifici di valore storico monumentale da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi della Legge 1089/39.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto dei valori tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

La destinazione d'uso può essere diversa da quella originaria, purché ciò non abbia conseguenze sotto il profilo spaziale e/o distributivo e rispetti i caratteri storici e ambientali dell'edificio.

E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive, ecc.).

E' previsto il consolidamento, con sostituzione (rinnovo) delle parti non recuperabili, senza modificarne la quota, dei seguenti elementi strutturali: muraure portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (ripristino del manto di copertura originario).

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, richiesti dalle esigenze d'uso, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali sarà valutato per ogni singolo edificio e dovrà di norma conformarsi alle indicazioni relative contenute nel presente articolo, a meno che dall'analisi del manufatto non emergano tecnologie particolari non previste nello stesso.

Grado di protezione n° 2 - Conservazione tipologica

Tale categoria si applica agli edifici non vincolati, ai sensi della Legge 1089/39 che hanno particolare valore storico-ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Si prevede la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti, prospicienti le pubbliche vie con tutti gli interventi necessari alla loro conservazione e l'eliminazione di eventuali elementi estranei presenti.

Le facciate posteriori, qualora in base alla documentazione presentata e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino non presentare particolare pregio, possono essere modificate, attenendosi, per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali e per le finiture edilizie, alle indicazioni prescritte dal presente articolo.

Dovranno essere conservati e consolidati sia l'impianto strutturale (muri di spina portanti, verticali), che gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo, come i collegamenti verticali comuni, gli androni, i cortili, i porticati, i soffitti, gli stipiti, le pavimentazioni, ecc.

Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere, per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.

E' consentita a tale scopo l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed aerazione a ventilazione forzata.

Grado di protezione n. 3 - Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche.

Tale categoria si applica agli edifici di valore ambientale modesto che, pur potendo avere subito anche considerevoli modificazioni dell'aspetto originario, soprattutto delle facciate (fori, infissi, intonaci, ecc.), fanno parte integrante del tessuto urbano originario o che, per caratteristiche volumetriche e distributive, si inseriscano con continuità tipologica e ambientale nello stesso.

Sono consentiti gli aumenti di volume; essi potranno avvenire sia in altezza, per il raggiungimento dei minimi di ml 2,70 di altezza libera per piano sia con aumento di profondità del corpo di fabbrica, che come prolungamento del corpo esistente.

Le trasformazioni dovranno prevedere la conservazione degli elementi esterni originari ancora conservati e la ristrutturazione di quelli riconoscibili.

Gli ampliamenti dovranno uniformarsi agli elementi costruttivi del corpo principale.

Sono consentite le modificazioni delle aperture esterne, nelle parti prospicienti la pubblica via, che ripristinino la forometria originaria; sono sempre consentite le modificazioni forometriche nelle parti retrostanti.

In presenza di suddette trasformazioni è fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni relative ad elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito indicate.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianto di condizionamento ed aerazione forzata.

I previsti ampliamenti sono consentiti sino al raggiungimento di un indice fondiario di 2,5 mc/mq

E' comunque sempre possibile il superamento di tale indice fondiario laddove esistano già volumetrie superiori costituite anche da corpi edilizi (manufatti di servizio, magazzini, capannoni, ecc.), il cui volume può essere riutilizzato previa demolizione e ricostruzione secondo le previste modalità costruttive.

Laddove tali recuperi di volumetrie esistenti non possano aver luogo secondo i sopraelencati ampliamenti dell'unità edilizia principale, essi potranno dare luogo a nuova edificazione, purché la stessa si uniformi alle caratteristiche del patrimonio ambientale esistente ed alle prescrizioni di seguito riportate sugli elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie.

Non è ammesso l'aumento di piani, mentre sono sempre consentiti i recuperi delle soffitte con adeguamento alle altezze minime abitabili di ml 2,70, in tal caso intese come media delle altezze.

Nelle nuove costruzioni il numero massimo dei piani non dovrà superare quello dell'unità edilizia principale.

Ove non si ipotizzi la costruzione sul confine, l'edificazione dovrà essere realizzata a ml 5,00 dallo stesso.

Distacchi minori sono consentiti solo in presenza di situazioni già esistenti.

Le destinazioni d'uso diverse della residenza sono consentite limitatamente ai piani terra; è sempre consentita la formazione di attività commerciali per la funzione artigianale e dovrà essere valutata la compatibilità delle stesse con la residenza; tale compatibilità dovrà essere di caso in caso determinata dal Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia.

Grado di protezione 4 - Demolizione con ricostruzione

Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico-ambientale o contrastanti con esso o ad edifici il cui livello di degrado renda impossibili interventi tesi al recupero degli stessi.

Nella nuova edificazione valgono le indicazioni già previste per il grado di protezione 3.

Il numero massimo dei piani dovrà essere uguale a quello massimo degli edifici limitrofi.

Le caratteristiche costruttive dovranno uniformarsi a quelle degli edifici limitrofi, conservanti carattere ambientale ed uniformarsi comunque alle indicazioni sugli elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito riportati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel posizionamento delle nuove unità edilizie che dovranno tenere conto dei principali caratteri della morfologia edilizia esistente (allineamenti, continuità delle fronti, ecc.).

Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie:

Coperture:

E' obbligatorio l'uso di coperture a due falde, sui lati lunghi dell'edificio, realizzate esclusivamente in tegole curve (coppi) di cotto.

La sporgenza del tetto non potrà superare i 40 cm

Laddove esistano decorazioni originali, è prescritta la conservazione, con eventuali restauri, delle parti danneggiate.

Gronde e pluviali:

E' prescritto esclusivamente l'uso di gronde a sezione semicircolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate, in armonia con i colori della facciata; sono vietati gli elementi in PVC ed è consentito l'uso degli elementi di rame a vista.

Pareti esterne:

Le pareti esterne, sia prospettanti sulla pubblica via che all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione.

E' consentito l'uso della pietra per la bordatura di finestre e ingressi di portici.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopra descritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

Serramenti:

Al piano terreno sono ammessi serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale.

Per le parti residenziali e per i piani superiori, i serramenti dovranno essere in legno naturale o verniciato e saranno ammessi i serramenti in metallo verniciato in continuità con le situazioni di cui al comma precedente.

Per le verniciature sono consentiti i colori bianco, rosso, nero, marrone, verde.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili, indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno e tinteggiati nei colori sopraindicati.

Portoncini d'ingresso:

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

Sono assolutamente vietati i portoncini metallici e vetrati.

Targhe, scritte e insegne:

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell'ambiente.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia ed autorizzato con parere della stessa.

Di norma, le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso e comunque non devono sporgere oltre 20 cm dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti ai gradi di protezione 1 e 2.

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

Sono autorizzabili, su parere conforme della Commissione Edilizia, insegne a bandiera che, per dimensioni, materiali, rapporto con le facciate, si ritengano particolarmente idonee.

Elaborati di progetto:

Nella presentazione delle domande di concessione, in tale zona sono prescritti i seguenti elaborati di minima:

- 1) stato di fatto costituito da:
 - a) planimetria in scala 1:100, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, atte ad individuare l'andamento planimetrico dell'area, la localizzazione e le dimensioni dei fabbricati, nonché le eventuali piantumazioni esistenti;
 - b) piante, prospetti, sezioni degli edifici, in scala 1:50;
 - c) descrizione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie, con particolare indicazione degli elementi di pregio eventualmente presenti negli edifici oggetto dell'intervento;
 - d) documentazione fotografica.
- 2) stato di progetto:
 - a) planimetria, in scala 1:100, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:20, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - b) piante, prospetti, sezioni, in scala 1:50, con l'indicazione delle eventuali opere di demolizione e ricostruzione;
 - c) indicazione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie con i particolari alle scale opportune;
 - d) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori, delle eventuali insegne luminose o scritte.

Art. 20 - Beni storico-culturali

Le modalità di intervento dell'attività edilizia per i manufatti definiti Beni storico-culturali vengono di seguito disciplinate in riferimento alle tavole 1:5000 nelle quali tali manufatti sono individuati secondo tre categorie:

- 1) casoni lagunari e di valle di particolare valore ambientale;
- 2) edifici rurali e manufatti di valore ambientale;
- 3) ville padronali e palazzi;

Per gli ambiti relativi alle tre categorie di Beni storico-culturali, evidenziati nella allegata cartografia con apposita simbologia, valgono le seguenti norme e disposizioni generali:

Per tutti gli edifici è confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile storicamente attraverso la documentazione catastale. Sono tuttavia ammesse le attività culturali, il turismo ed il tempo libero, le attività agrituristiche e turistico-ricettive, purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti.

Salvo diverse indicazioni eventualmente riportate nelle relative Schede Urbanistiche, per tutti gli edifici di cui al titolo, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 457/78, compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Esclusivamente per gli edifici rurali e manufatti di valore ambientale è ammesso anche l'ampliamento, per una sola volta, per l'adeguamento degli standard abitativi o per le altre funzioni ammesse, per un volume massimo di 100 mc.

Per tutti gli interventi consentiti devono essere utilizzati materiali e tecniche coerenti a

quelle preesistenti. In caso di consolidamento di strutture murarie a vista, o ritenute di particolare valore architettonico, devono essere rispettate le caratteristiche di continuità, pesantezza ed omogeneità e quindi, in primo luogo, applicando la tecnica a “scuci e cucì” con l’uso di elementi e materiali dello stesso tipo. In caso di presenza di elementi decorativi e/o strutturali interessanti, prima della loro sostituzione devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

I manti di copertura, gli infissi e i serramenti devono essere realizzati con forme, materiali e tecniche originarie e/o coerenti con l’assetto storico-tipologico dell’edificio e/o con le caratteristiche ambientali.

Per gli spazi distributori e i vari elementi caratteristici (originarie pavimentazioni, aie, porticati, ecc.) devono essere ripristinati e/o rifatti secondo i disegni originari e gli usi tradizionali.

Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aerilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani.

Norme più dettagliate sono eventualmente riportate nella Scheda Urbanistica riferita allo specifico fabbricato.

Art. 21 - ZONA B - Residenziale intensiva di completamento

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all’igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L’edificazione è subordinata all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l’edificio può essere del tipo a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non deve superare 3,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l’adeguamento di vani abitabili all’altezza minima interna di ml 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 4 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 13,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

- Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad allineamenti preesistenti: non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad un mezzo (1/2) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Sono vietate le lavanderie, le autorimesse e simili accessori staccati dal corpo stesso delle costruzioni o comunque essere organicamente integrati con il fabbricato principale.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Art. 22 - ZONA B-R - Residenziale intensiva di completamento soggetta a riqualificazione ambientale

Le presenti aree, pur mantenendo le stesse potenzialità edificatorie previste all'articolo - ZONA B, per la loro posizione di "prima linea" rispetto alla SS 309 Romea, costituiscono zone strategicamente importanti per il centro urbano, per le quali il PRG prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione o ricostruzione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza, il recupero degli eventuali spazi pubblici a servizio della comunità ed interventi di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano, con la costruzione anche di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia devono prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti.

Le nuove recinzioni, compresi i casi di demolizione e ricostruzione, per quanto riguarda la distanza dalla strada devono seguire le disposizioni di legge vigenti; negli altri casi

devono possibilmente seguire un allineamento dettato o da consistenti preesistenze o fissato di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Comando di Polizia Municipale.

Le recinzioni in fregio alla SS 309 Romea e/o alla viabilità pubblica devono essere costruite secondo le indicazioni contenute nei sussidi operativi. Le altre recinzioni devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica con pali in acciaio verniciato, con zoccolatura in calcestruzzo di cemento dell'altezza massima di cm 20. L'altezza complessiva non deve essere superiore a cm 150.

In caso di presenza di eventuali elementi, esistenti o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiale, ecc.), devono essere usati tutti quegli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo, quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

Art. 23 - ZONA B1 - Residenziale semintensiva di completamento

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non deve superare 2,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2, oltre il piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

- Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad

allineamenti preesistenti: non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già preconstituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona; L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00. Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima, previsti nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrati con il fabbricato principale.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Art. 24 - ZONA B1T - Residenziale turistica di riqualificazione

Comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PRG prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione o ricostruzione, singola o di insieme, degli edifici esistenti, il recupero degli spazi pubblici a servizio della ricettività turistica ed interventi di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano, con la costruzione anche di nuovi edifici.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentite unicamente le attrezzature ricettive quali alberghi, motel, pensioni, le attività commerciali connesse alla ricettività turistica e le botteghe artigiane e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e al rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non deve superare 3,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;

- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 3, oltre il piano terra adibito a negozi oppure a 4 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 14,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

- Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad allineamenti preesistenti: non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore a un mezzo (1/2) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo nell'intero comparto, con la ristrutturazione urbanistica ed edilizia di riqualificazione, sono ammessi i seguenti indici:

- densità territoriale = 3,00 mc/mq;
- altezza massima ml 16,00;
- numero di piani abitabili non superiore a 5.

Nelle aree di riqualificazione, contornate da perimetro a pallini, l'edificazione è

subordinata alla approvazione di un intervento urbanistico preventivo dell'intero comparto.

Art. 25 - ZONA B1P - Residenziale turistica di riqualificazione in pineta

Comprende le parti del territorio, in pineta, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PRG prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione o la ricostruzione, singola o di insieme, degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici a servizio della ricettività turistica ed interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano, con la costruzione anche di nuovi edifici.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentite unicamente le attrezzature ricettive quali alberghi, motel, pensioni, le attività commerciali connesse alla ricettività turistica e le botteghe artigiane e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e al rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non deve superare 1,80 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2, oltre il piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

- Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad allineamenti preesistenti: non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine

comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo nell'intero comparto, con la ristrutturazione urbanistica ed edilizia di riqualificazione, sono ammessi i seguenti indici:

- densità territoriale = 2,00 mc/mq;
- altezza massima ml 13,00;
- numero di piani abitabili non superiore a 4.

Art. 26 - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo o ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,40 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti, che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml 7,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30%

della superficie fondiaria;

- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a 5,00 ml o a confine per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le relative norme del Codice Civile e le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

- Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad allineamenti preesistenti: non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già preconstituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade;

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima, previsti nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrati con il fabbricato principale.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n° 61 del 27/06/1985.

Art. 27 - ZONA B2-R - Residenziale semiestensiva di completamento soggetta a riqualificazione ambientale

Le presenti aree, pur mantenendo le stesse potenzialità edificatorie previste all'articolo 26 - ZONA B2, per la loro posizione di "prima linea" rispetto alla SS 309 Romea, costituiscono zone strategicamente importanti per il centro urbano, per le quali il PRG prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione o ricostruzione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza, il recupero degli eventuali spazi pubblici a servizio della comunità ed interventi di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano, con la costruzione anche di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia devono prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti.

Le nuove recinzioni, compresi i casi di demolizione e ricostruzione, per quanto riguarda la distanza dalla strada devono seguire le disposizioni di legge vigenti; negli altri casi devono possibilmente seguire un allineamento dettato o da consistenti preesistenze o fissato di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Comando di Polizia Municipale.

Le recinzioni in fregio alla SS 309 Romea e/o alla viabilità pubblica devono essere costruite secondo le indicazioni contenute nei sussidi operativi. Le altre recinzioni devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica con pali in acciaio verniciato, con zoccolatura in calcestruzzo di cemento dell'altezza massima di cm 20. L'altezza complessiva non deve essere superiore a cm 150.

In caso di presenza di eventuali elementi, esistenti o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiale, ecc.), devono essere usati tutti quegli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo, quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

Art. 28 - ZONA B2T - Residenziale turistica di completamento

Comprende parti del territorio, totalmente o parzialmente edificato a residenza, per il quale il PRG prevede il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e morfologiche.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2, oltre a piano terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a 5,00 ml o a confine per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le relative norme del Codice Civile e le distanze tra i fabbricati;

- Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad allineamenti preesistenti: non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine

comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Art. 29 - ZONA B2P - Residenziale turistica in pineta

Comprende parti del territorio, in pineta, totalmente o parzialmente edificato a residenza, per il quale il PRG prevede il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e morfologiche.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e al rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, binato o a schiera;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 0,70 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti, che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 1, oltre a piano terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml 7,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 10% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a 7,00 ml

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le relative norme del Codice Civile e le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

- Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad allineamenti preesistenti: non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade;

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 7,00 ml dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 7,00 ml dal confine di proprietà.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Art. 30 - ZONA B3 – Residenziale estensiva di completamento

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo o ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed, in ogni caso, in conformità a quanto disposta dalla legislazione vigente.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozio oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, la distanza non può essere inferiore a 5,00 ml. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.
- Distanza dai confini della strada: non può essere inferiore a ml 5,00.
- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade;
- Distanza tra i fabbricati: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, non può essere inferiore a ml 10,00.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore a ml 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà mantenendo

comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9, punto 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Art. 31 - ZONA C1 - Residenziale semiestensiva ad intervento diretto

In tali zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata alla formazione di un Piano Guida, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla formazione di quelle opere di urbanizzazione previste entro la perimetrazione delimitante l'ambito territoriale minimo per la predisposizione del Piano Guida.

Il Piano Guida è soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione Edilizia.

Dovranno essere predisposti degli standard primari da vincolare ad uso pubblico perpetuo, nella misura di 3,5 mq/ab di parcheggio e 5,00 mq/ab di verde pubblico, monetizzabili quando non raggiungono i 1000 mq..

Il vincolo ad uso pubblico e la formazione delle opere nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amministrazione Comunale consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla L.28/01/1977 n.10.

Al fine del rilascio delle concessioni edilizie devono essere iniziate le opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione di tali opere, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole e alla cessione delle aree e delle opere già previste dal PRG o alla formazione di vincolo perpetuo per le altre opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità territoriale: non deve superare 2,00 mc/mq riferito alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani guida comprensivi della zona residenziale e delle eventuali opere di urbanizzazione previste nel PRG;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2, oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: non può essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case di tipo composto, al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a 5,00 ml ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale, qualora esista;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00. Nelle nuove costruzioni, le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima previsti nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrati con il fabbricato principale.

La richiesta di concessione edilizia deve essere unica.

Nel caso in cui i piani di lottizzazione relativi alle aree del presente articolo siano ultimati, e per ultimato, dal punto di vista urbanistico, si intende che tutte le opere di urbanizzazione previste dal P. di L. siano state realizzate, collaudate e consegnate al Comune con atto notarile, o sulle stesse sia stato istituito un vincolo perpetuo di uso pubblico a favore del Comune, per tutti gli interventi da realizzare, compresa la nuova edificazione su eventuali lotti ancora da edificare, valgono le disposizioni normative di cui alla “Zona B1 – Residenziale semiestensiva di completamento” tranne per quanto riguarda il parametro relativo alla Densità fondiaria in quanto viene mantenuto valido quello acquisito con le norme di Piano di Lottizzazione.

Art. 32 - ZONA C1A - Residenziale con PEEP approvato

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

Eventuali varianti dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto previsto per le zone C2.

In caso di decadenza dello strumento attuativo si applica la norma relativa alla Zona C2.

Art. 33 - ZONA C1C - Residenziale e turistico-residenziale con piano di lottizzazione approvato

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento precedenti, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard, trattandosi di P.di.L. elaborato sulla base del PRG vigente prima della presentazione del nuovo PRG. Qualora i lavori non vengano completati o iniziati entro i termini stabiliti dalla convenzione (termini prorogabili fino ad un massimo di 10 anni dalla approvazione del piano di lottizzazione), le concessioni si intendono revocate per la parte non realizzata; tali aree verranno utilizzate osservando la normativa della zona C2 semiestensiva di espansione.

Nel caso in cui i piani di lottizzazione relativi alle aree del presente articolo siano ultimati, e per ultimato, dal punto di vista urbanistico, si intende che tutte le opere di

urbanizzazione previste dal P.U.A. siano state realizzate, collaudate e consegnate al Comune con atto notarile, o sulle stesse sia stato istituito un vincolo perpetuo di uso pubblico a favore del Comune, per tutti gli interventi da realizzare, compresa la nuova edificazione su eventuali lotti ancora da edificare, valgono le disposizioni normative di cui alla “Zona B1 – Residenziale semiestensiva di completamento” tranne per quanto riguarda il parametro relativo alla Densità fondiaria in quanto viene mantenuto valido quello acquisito con le norme di Piano di Lottizzazione.

Art. 34 - ZONA C1D – Isola di Albarella con Piano di Lottizzazione approvato

Entro tale zona rimangono valide le norme di riferimento dei piani attuativi approvati, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard.

Art. 35 - ZONA C1E - Servizi e/o attrezzature collettive o di interesse pubblico integrate alla residenza

La zona di cui al titolo è destinata ad accogliere, oltre alla residenza, servizi e/o attrezzature collettive di natura ricreativa e/o sociale, uffici pubblici o a carattere pubblico, attrezzature sanitarie, assistenziali, ecc.

Dovranno essere, di massima, privilegiate quelle attività che si integrano organicamente con le funzioni delle aree limitrofe (attrezzature sportive, area scolastica, verde pubblico).

La cubatura massima utilizzabile ai fini residenziali non può essere superiore al 60% per ogni singolo intervento edilizio ed integrarsi organicamente con le funzioni collettive previste (minimo 40%).

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: non deve superare i 3,00 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 40% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non può superare i ml 13,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può superare i ml 5,00;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale, qualora esista;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00.

Art. 36 - ZONA C2 - Residenziale semiestensiva di espansione

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali familiari, purché limitate ai piani terra e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali specifiche; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della

Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un intervento urbanistico preventivo, secondo un ambito minimo d'intervento previsto nella zonizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità territoriale: non deve superare 1,00 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste nel PRG;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2, oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case del tipo composto, al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a 5,00 ml ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale, qualora esista;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00.
- Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima previsti nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrati con il fabbricato principale.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse, nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Nel caso in cui i piani di lottizzazione relativi alle aree del presente articolo siano ultimati, e per ultimato, dal punto di vista urbanistico, si intende che tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. siano state realizzate, collaudate e consegnate al Comune con atto notarile, o sulle stesse sia stato istituito un vincolo perpetuo di uso pubblico a favore del Comune, per tutti gli interventi da realizzare, compresa la nuova edificazione su eventuali lotti ancora da edificare, valgono le disposizioni normative di cui alla "Zona B1 – Residenziale semiestensiva di completamento" tranne per quanto riguarda il parametro relativo alla Densità fondiaria in quanto viene mantenuto valido quello acquisito con le norme di Piano di Lottizzazione.

Art. 37 - ZONA C2A – di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

La presente zona è destinata alla realizzazione di interventi relativi alla Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167.

Per tutti gli interventi da eseguire in tale zona valgono le norme relative alla Zona C2.

Art. 38 - ZONA C2T - Residenziale turistica di espansione

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentite unicamente le attrezzature ricettive quali alberghi, motel, pensioni e tutte le attività commerciali connesse alla ricettività turistica.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un intervento urbanistico preventivo, secondo un ambito minimo d'intervento previsto nella zonizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo a schiera, a blocco, in linea o composto nelle aree soggette al piano di utilizzo; nelle altre aree potranno altresì essere attuate tipologie isolate o binate;
- Densità territoriale: non deve superare 1,50 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste nel P.R.G;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2, oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case del tipo composto, al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a 5,00 ml ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse, nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n° 61 del 27/06/1985.

Nel caso in cui i piani di lottizzazione relativi alle aree del presente articolo siano ultimati, e per ultimato, dal punto di vista urbanistico, si intende che tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. siano state realizzate, collaudate e consegnate al Comune con atto notarile, o sulle stesse sia stato istituito un vincolo perpetuo di uso pubblico a favore del Comune, per tutti gli interventi da realizzare, compresa la nuova edificazione su eventuali lotti ancora da edificare, valgono le disposizioni normative di cui alla "Zona B1 – Residenziale semiestensiva di completamento" tranne per quanto riguarda il parametro relativo alla Densità fondiaria in quanto viene mantenuto valido quello acquisito con le norme di Piano di Lottizzazione.

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 39 - ZONA D1 - Produttiva di completamento

Le zone produttive, di cui al titolo sono destinate ad attrezzature di carattere artigianale e/o industriale e/o commerciale, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti e lavorati, con esclusione tassativa delle industrie nocive di prima classe, come da norme vigenti.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario per la loro formazione.

All'interno del lotto gli edifici produttivi dovranno essere dotati di piazzali di sosta per autoveicoli, per operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto, in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificatorio.

Alla domanda di concessione edilizia si deve unire una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq 1.000;
- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto.
- Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con

distacchi minimi dalle strade di ml 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml 6,00.

Per quanto riguarda le zone produttive di completamento, comprese tra la Via Po Brondolo e la Ferrovia, la relazione sulla Valutazione d'Incidenza ha individuato due aree libere che le ha indicate, nei propri elaborati grafici, con le sigle D1a e D1b.

Per la zona D1a (quella confinante ad est con la zona D19), si prescrive:

- L'impermeabilizzazione dei suoli non deve superare il 40% della superficie del lotto;
- Sul lato meridionale, a contatto con la duna del settore Norge, va ripristinato l'ambiente della duna stessa per una fascia di almeno 20 m. Su altri 10 m, nel piano, deve essere realizzata una fascia di specie arboree e arbustive appartenenti al bosco planiziaro.

Per la zona D1b (quella posta più ad est tra le due), si prescrive:

- L'impermeabilizzazione dei suoli non deve superare il 40% della superficie del lotto;
- Va inserita una fascia boschiva, con specie del bosco mesofilo planiziaro, su tutto il lato meridionale, profonda almeno 30 m, mentre sui lati più lunghi ad est e ad ovest, va costituita una barriera verde di confine con le stesse specie, larga almeno 10 m.

Art. 40 - ZONA D1-M - Produttiva di completamento soggetta a mitigazione visiva

Le zone di cui al titolo sono assoggettate alla normativa di cui all'art. ZONA D1 - Produttiva di completamento - Zona D1, inoltre tutti gli interventi ricadenti all'interno delle presenti zone, ed in particolare quelli da realizzarsi in fregio alla SS 309 Romea, devono adottare opportuni accorgimenti per mitigare e/o ridurre l'impatto visivo dei manufatti, degli impianti tecnologici esterni, dei depositi di materiale, e comunque di tutti quegli elementi detrattori della qualità del paesaggio.

In fregio alla SS 309 Romea è vietato il deposito di materiali per la lavorazione industriale o comunque di quei materiali che sono elementi detrattori della qualità urbana o ambientale; in particolare, per queste aree, è fatto obbligo di prevedere una fascia, della profondità di almeno 6,00 ml lungo il fronte strada, piantumata con essenze arbustive ed arboree autoctone.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi in lotti non prospicienti la SS 309 Romea, la mitigazione visiva può essere ottenuta semplicemente con una attenta e ordinata sistemazione dell'area scoperta, unita ad una ricerca di rapporti cromatici tra i vari elementi da insediare (tipi di materiale, tinteggiatura dei fabbricati, delle recinzioni e di altri componenti visibili).

Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia devono prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti, al fine di mitigare l'impatto visivo di tutti gli elementi detrattori esistenti.

Art. 41 - ZONA D1A-M - Produttiva con P. di L. approvato soggetta a mitigazione visiva

Entro le zone dotate di Piano attuativo approvato rimangono valide le previsioni e le Norme Tecniche del Piano attuativo stesso, nelle aree individuate, sono ammessi i parchi commerciali così istituiti dalla L.R. n. 15 del 13.8.2004, art. 10. Eventuali varianti

devono uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto previsto per le zone D2. In caso di decadenza dello strumento attuativo si applicano le norme relative alla zona D2.

In ogni caso, a partire dalla data di adozione della presente variante al PRG, tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti all'interno delle presenti zone, ed in particolare quelli da realizzarsi in fregio alla SS 309 Romea, devono adottare opportuni accorgimenti per mitigare e/o ridurre l'impatto visivo dei manufatti, degli impianti tecnologici esterni, dei depositi di materiale, e comunque di tutti quegli elementi detrattori della qualità del paesaggio.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi in lotti non prospicienti la SS 309 Romea, la mitigazione visiva può essere ottenuta semplicemente con una attenta e ordinata sistemazione dell'area scoperta, unita ad una ricerca di rapporti cromatici tra i vari elementi da insediare (tipi di materiale, tinteggiatura dei fabbricati, delle recinzioni e di altri componenti visibili).

Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia devono prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti, al fine di mitigare l'impatto visivo di tutti gli elementi detrattori esistenti.

Art. 42 - ZONA D2 - Produttiva di espansione

Le zone di cui al titolo sono destinate ad edifici ed attrezzature a carattere prevalentemente industriali ed artigianali. All'interno di esse sono ammesse attività industriali, artigianali anche di servizio, magazzini o depositi anche all'aperto, commercio all'ingrosso, residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di 500 mc per ciascuna azienda. La formazione dell'alloggio deve essere in ogni caso contestuale o susseguente alla formazione dei volumi produttivi ed in loro pertinenza inscindibile.

E' ammessa altresì la presenza di attività terziarie, commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in misura non superiore al 30% della Superficie Utile dell'intervento.

Entro il limite di detta zona le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre. Sono tassativamente escluse le industrie nocive di prima classe.

L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standard, così come previsto dalla L.R. 27/06/85, n. 61.

Nelle cartografie di PRG sono individuate le aree la cui attuazione è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, così come previsto dall'art. 12 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, all'interno delle quali le nuove edificazioni devono rispettare le norme del presente articolo o eventuali nuove norme puntualmente determinate dallo stesso Piano Particolareggiato. Per queste aree è tuttavia consentita la realizzazione totale o parziale degli interventi anche da parte di soggetti privati, nel rispetto delle presenti norme e a condizione che venga stipulata apposita Convenzione con la quale i soggetti attuatori si impegnano ad effettuare vendite e/o di locazioni a prezzi concordati con il Comune.

Alle domande di concessione edilizia conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, si deve allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro

neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non deve essere inferiore a mq 1.000;
- Percentuale superficie coperta: non deve essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da ml 7,00 a ml 15,00, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml 15,00;
- Distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00. Le cabine elettriche ed altri impianti tecnologici necessari all'azienda possono essere costruiti con distacchi minimi dalle strade di ml 5,00 e dai fabbricati di ml 6,00.
- Per le aree di cui al presente articolo, ricadenti in fregio alla SS 309 "Romea", i nuovi manufatti che verranno costruiti dovranno avere un orientamento dell'asse principale in senso ortogonale rispetto all'asse della SS 309 "Romea".

Art. 43 - ZONA D3 – Commerciale produttiva di espansione

Le zone di cui al titolo sono destinate ad edifici ed attrezzature a carattere prevalentemente commerciali e terziarie. All'interno di esse sono ammesse attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso, uffici e studi professionali, pubblici esercizi, ristoranti, servizi pubblici, attività di servizio amministrative e di servizio alle imprese, artigianato di servizio. E' ammessa altresì la presenza di attività artigianali e industriali, purché non inquinanti e con esclusione tassativa delle industrie nocive di prima classe, ad eccezione della produzione centralizzata di impasti di calcestruzzo, in misura non superiore al 30% della superficie fondiaria complessiva. Per le attività appena descritte è fatto obbligo di realizzare un'adeguata schermatura verde lungo il perimetro dell'area di pertinenza, tramite piante ad alto fusto a rapido accrescimento e di qualificare i manufatti edilizi (escluso strutture e macchinari strettamente legati alle lavorazioni) in forme compiute, con materiali e coloriture idonee e dotati di minimo decoro architettonico.

L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standard, così come previsto dalla L.R. 27/06/85, n. 61 e dalla L.R. 23/4/2004, n. 11.

Nelle cartografie di PRG sono individuate le aree la cui attuazione è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, così come previsto dall'art. 19 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 s.m.i., all'interno delle quali le nuove edificazioni devono rispettare le norme del presente articolo o eventuali nuove norme puntualmente determinate dallo stesso PUA. Per queste aree è tuttavia consentita la realizzazione totale o parziale degli interventi anche da parte di soggetti privati, nel rispetto delle presenti norme e a

condizione che venga stipulata apposita Convenzione con la quale i soggetti attuatori si impegnano ad effettuare vendite e/o di locazioni a prezzi concordati con il Comune.

Sono ammessi per ogni lotto di intervento alloggi per i titolari e/o per il custode per una volumetria massima di 500 mc; la formazione dell'alloggio deve essere in ogni caso contestuale o susseguente alla formazione dei volumi produttivi ed in loro pertinenza inscindibile.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non deve essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 10,50, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di funzionalità ed estetica;
- Distanza dai confini: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da ml 7,00 a ml 15,00, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml 15,00;
- Distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00. Le cabine elettriche ed altri impianti tecnologici necessari all'azienda possono essere costruiti con distacchi minimi dalle strade di ml 5,00 e dai fabbricati di ml 6,00.
- Per le aree di cui al presente articolo, ricadenti in fregio alla SS 309 "Romea", la viabilità dovrà essere organizzata in modo da collegarsi alla rete esistente delle altre aree produttive e confluire tutto il traffico, sia in entrata sia in uscita, verso l'esistente ed attrezzato accesso sulla statale Romea.
- I nuovi manufatti che verranno costruiti, inoltre, dovranno avere un orientamento dell'asse principale in senso ortogonale rispetto all'asse della SS 309 "Romea".

Art. 44 - ZONA D4 - Ricettiva - tempo libero

Le zone, di cui al titolo, sono destinate ad attività ricettive e direzionali (alberghi, case albergo, motel, pensioni, locande, uffici promozionali), ad attività per lo svago il divertimento ed il tempo libero, alle mostre, negozi, autogrill e supermercati, agli impianti ed alle attività a servizio del traffico (garage, distributori), oltre agli alloggi del personale di custodia.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con gli altri edifici e possibilmente in aderenza con essi.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standard, così come previsto dalla L.R. 27/06/85, n. 61.

Esclusivamente per l'area sita a Rosolina Mare, lungo la Via S. Antonio, l'utilizzazione della zona può avvenire con intervento diretto di concessione edilizia purchè siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario per la loro realizzazione.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Densità territoriale: 2,00 mc/mq;
- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq 3.000;
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 30% della superficie territoriale;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 14,00, esclusi i volumi tecnici;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 3, oltre il piano terra;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non dovrà essere inferiore a ml 7.50;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 10,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ml 10.00.

Nel caso di intervento all'interno delle zone A1/A, sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico - valli, vengono modificate le seguenti norme:

- Densità territoriale: 0,50 mc/mq;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 6,50, esclusi i volumi tecnici;

Art. 45 - ZONA D6 – Ambito del Piano dell’Arenile

Gli interventi ricadenti all’interno dell’area di cui al presente articolo devono essere conformi a quanto previsto nello specifico strumento urbanistico, denominato “Piano dell’Arenile”.

Art. 46 - ZONA D7 - Per complessi ricettivi all’aperto

I complessi ricettivi all’aperto, in relazione alla loro classificazione in villaggi turistici, campeggi o campeggi-villaggio, ai sensi della L.R. 16 dicembre 1999, n. 56, come individuati negli elaborati grafici allegati, sono così disciplinati:

a - Villaggi turistici

Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.

b - Campeggi

Sono campeggi le strutture ricettive, aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti, di norma, provvisti di tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper od altri mezzi autonomi di pernottamento.

c – Campeggi – villaggio

Sono campeggi-villaggio le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti, di norma, sprovvisti di propri mezzi di pernottamento, in unità abitative predisposte dal gestore con almeno il venticinque per cento della propria capacità ricettiva in piazzole riservate ai mezzi mobili di pernottamento.

Per quanto riguarda i dati tecnici necessari a regolare l’attività edilizia ed urbanistica di questi complessi ricettivi, essendo presenti sul territorio di Rosolina Mare strutture miste di Campeggio e Villaggio turistico, per le varie strutture valgono le stesse norme qui di seguito riportate.

Destinazioni d'uso: la zona è destinata alle attrezzature per il soggiorno degli ospiti in bungalow e in aree organizzate per l'installazione e la sosta di mezzi autonomi di pernottamento (tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate e qualificate da ristoranti, bar, attività commerciali, spazi ed impianti per lo svago, il gioco, lo sport e da quant'altro necessario per la gestione e la funzionalità del complesso ricettivo. Sono escluse le residenze stabili, salvo gli alloggi di servizio per gli addetti all'attività ricettiva.

Tipi di intervento previsti: tutti gli interventi devono essere diretti alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dei luoghi e dei singoli complessi ricettivi esistenti, mediante un insieme organico di opere da eseguire garantendo la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche ed ambientali del territorio. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione.

La riqualificazione urbanistica ed ambientale di ogni complesso ricettivo avviene mediante interventi in diretta attuazione del PRG, sulla base di un progetto urbanistico preliminare volto a coordinare, come "Piano Guida", gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la costruzione di nuovi edifici e manufatti, le ricostruzioni e gli ampliamenti.

Il progetto urbanistico preliminare è approvato dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione edilizia, e formalizzato attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o di una convenzione, con il quale sono stabiliti tempi e modalità di attuazione.

Fino all'approvazione del progetto urbanistico preliminare, sono consentiti gli interventi sugli edifici e le infrastrutture esistenti di:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, restauro e risanamento conservativo che permettano di migliorare, nel breve periodo, l'abitabilità e l'agibilità degli edifici e delle altre attrezzature;
- b) Adeguamento alle disposizioni di legge e regolamento.

Il progetto urbanistico preliminare provvede a:

- 1) Definire l'organizzazione urbanistica del territorio riservato alle diverse destinazioni d'uso con l'indicazione:
 - Degli immobili, edifici ed aree, che saranno interessati dagli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento;
 - Dello schema strutturale e funzionale delle opere di urbanizzazione;
- 2) Determinare la capacità ricettiva del complesso e il volume edilizio attribuito alle singole destinazioni d'uso, nel rispetto della densità edilizia complessiva stabilita dal presente articolo;
- 3) Indicare i caratteri architettonici degli edifici per i quali devono essere utilizzate tipologie a basso impatto ambientale;
- 4) Individuare gli elementi di interesse naturalistico da salvaguardare e valorizzare, con possibilità di porre a dimora nuove piantagioni scelte tra le specie autoctone e/o naturalizzate;
- 5) Stabilire i criteri per la fruizione della pineta senza compromettere l'assetto naturalistico e ambientale dei luoghi;
- 6) Stabilire gli indirizzi per la progettazione esecutiva degli spazi scoperti di uso collettivo (piazze, giardini, parcheggi, ecc.) con particolare riferimento ai sistemi di

illuminazione, ai materiali di pavimentazione, agli elementi di arredo urbano, ai dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, alle alberature o altri elementi per l'ombreggiamento degli spazi scoperti;

7) Indicare gli eventuali stralci funzionali di attuazione.

Nella redazione del progetto urbanistico preliminare e dei successivi progetti esecutivi, nel caso della realizzazione dei nuovi complessi ricettivi o di sostanziali interventi di rinnovo dei complessi ricettivi esistenti, devono essere rispettate le seguenti norme:

Indice di fabbricabilità territoriale: non deve essere superiore a 0,12 mq/mq della superficie totale lorda del complesso. Tale calcolo, che comprende anche le superfici disposte su più piani, è riferito alla superficie del solido emergente dal terreno, con inclusione delle logge e dei porticati rientranti più di ml 2,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, delle verande di unità abitativa, dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori al di sopra della linea di gronda, sottotetti non praticabili, camini, ecc.).

Concorrono al calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale le superfici di immobili destinati a impianti sportivi e relativi servizi, ad attività ricreative e di svago, ad attività commerciali nonché gli alloggi in unità abitative. Non rientrano nel presente calcolo le superfici di alloggi riservati al personale di servizio. Sono inoltre escluse le superfici relative ai servizi igienici comuni, agli uffici e ai locali tecnici, intesi quest'ultimi come locali funzionali all'attività del complesso ricettivo quali, ad esempio, le strutture tecnologiche, le cabine elettriche, gli impianti di depurazione, i magazzini e i depositi di materiale, gli alloggi riservati al personale di servizio, le strutture leggere (tettoie, pergole frangisole, ecc.) necessarie per creare zone d'ombra per le automobili.

Ai fini della determinazione della capacità edificatoria, la Superficie Territoriale è quella della ZONA D7, risultante dal rilievo topografico dell'area occupata dai complessi ricettivi all'aperto, realizzato in occasione della presentazione del Progetto Urbanistico preliminare.

Nel caso in cui la superficie utilizzabile esistente, all'interno delle aree di cui al presente articolo, sia superiore a quella massima consentita dalle presenti norme, detta superficie viene fatta salva a condizione che sia adeguatamente dimostrata in occasione della presentazione del Progetto Urbanistico preliminare. In ogni caso le superfici esistenti possono essere demolite e ricostruite in base agli standard abitativi stabiliti dalle presenti norme e in funzione di una migliore organizzazione urbanistica del territorio. Le superfici esistenti e ricostruite, inoltre, possono essere utilizzate sia per la realizzazione di strutture ricettive sia per attività di servizio.

Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 10% della superficie territoriale. Concorrono alla formazione della superficie coperta tutte le strutture ricettive, commerciali, amministrative, di servizio, ricreative, sportive, gli alloggi del personale e ogni altra struttura necessaria per il buon funzionamento del complesso. Sono escluse le strutture tecnologiche, le cabine elettriche, gli impianti di depurazione e le strutture leggere (tettoie, pergole frangisole, ecc.) necessarie per creare zone d'ombra per le automobili.

Altezza massima dei fabbricati:

- H max = ml 3,00 per le unità abitative;
- H max = ml 3,50 per i locali commerciali, magazzini, strutture di servizio, locali a servizio degli impianti sportivi, ecc., solo per documentate esigenze igieniche e/o tecnologiche l'altezza massima può essere aumentata fino a ml 4,50;

- Nelle zone riservate ad attrezzature e servizi, esclusivamente per le funzioni direzionali ed amministrative (uffici) e per la residenza di servizio (alloggi per il personale) è consentita la realizzazione di fabbricati di due piani fuori terra con un'altezza massima di ml 7,00.
- Per i fabbricati esistenti, di altezza superiore ad un piano, in fase di ristrutturazione è possibile ricavare due piani utili senza modificarne la sagoma, la superficie coperta ed il volume; le destinazioni d'uso possibili sono tutte quelle consentite all'interno del complesso: ricettive, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per servizi, ecc.

Distanza minima tra i fabbricati: ml 10,00 tra edifici con pareti finestrate di vani abitabili, ridotta a ml 6,00 tra edifici con pareti finestrate di vani non abitabili, o tra edifici con pareti non finestrate.

Distanza minima dai confini di proprietà esterni dell'area e Z.T.O. ad uso pubblico: ml 5,00.

Distanza minima dalla strada: ml 10,00, esclusa la viabilità interna.

Superficie minima ad uso comune e per impianti sportivi: non deve essere inferiore al 10% della superficie territoriale.

Piani interrati: il perimetro massimo di eventuali piani interrati per le attrezzature di servizio deve coincidere con quello dell'edificio; non sono ammessi piani interrati per le unità abitative.

Viabilità: la viabilità pedonale interna deve essere atta ad assicurare comodo e diretto accesso ai servizi, negozi ed attrezzature complementari. Possibilmente deve essere realizzata in sede propria e caratterizzata.

Quantità massima di superficie scoperta impermeabilizzata: la viabilità di accesso asfaltata e gli altri interventi comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, con esclusione della superficie coperta utilizzata per il sedime degli edifici e delle pavimentazioni realizzate con piastre forate che permettano la crescita del tappeto erboso, non deve essere superiore al 10% della superficie fondiaria del complesso.

Recinzione: l'intero perimetro del complesso deve essere delimitato da recinzione con accessi e varchi chiudibili o da demarcazioni od ostacoli naturali non facilmente superabili. La recinzione deve essere realizzata con reti od inferriate metalliche, o con staccionate di legno, di altezza non superiore a ml 2,50, mascherate con essenze arbustive potate a siepe, o con altri materiali adatti ai luoghi; nei casi di difficile chiusura di tratti del lato fronte mare, devono essere installati idonei apparecchi di controllo. E' ammessa la costruzione di barriere fonoassorbenti o frangivento, realizzate secondo le norme di legge.

Ricevimento: il servizio di ricevimento ed accettazione deve essere posto in locale apposito all'ingresso del complesso.

Parcheggi: deve essere garantito un parcheggio auto separato dall'area ricettiva del complesso, situato nelle immediate vicinanze dell'entrata, con capacità auto pari al 5% degli equipaggi ospitabili, realizzato con materiali che garantiscano la permeabilità del suolo e piantumato con essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi. In caso di Posti Equipaggio e Unità Abitative sprovvisti di posto auto annesso, possono essere organizzate, all'interno dell'area del complesso, aree a parcheggio con posti riservati. Tra il parcheggio esterno e gli spazi di sosta interni, deve essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa e posto equipaggio.

Illuminazione: l'illuminazione dei varchi ed accessi, delle aree attrezzate a parcheggio, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso deve essere tale da favorire sia la

sicurezza sia la fruibilità notturne. Devono essere adottate tutte quelle soluzioni tecniche atte a limitare l'inquinamento luminoso.

Unità abitative: sono alloggi fissi e mobili predisposti dal gestore per turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento. Le unità abitative fisse di nuova realizzazione devono essere dotate di:

- zona giorno/pranzo con cottura non inferiore a mq 12,00;
- camera/e da letto ciascuna non inferiore a mq 8,00;
- terrazza/veranda posta sul lato giorno non inferiore a mq 8,00;
- area esterna scoperta riservata di superficie non inferiore al doppio della superficie coperta compresa la terrazza/veranda;
- posto auto di almeno mq 10,00.

Qualora l'unità abitativa sia dotata di locale bagno, esso deve avere una superficie non inferiore a mq 3,00.

La superficie interna netta di pavimento delle unità abitative non deve essere inferiore a mq 28,00 e superiore a mq 40,00.

Deve inoltre essere garantita una superficie a portico, loggia o veranda fino ad un massimo del 50% della S.n.p. dell'intera Unità Abitativa; tale superficie non è computata come S.n.p., è computata invece come superficie coperta. Per superficie netta di pavimento (S.n.p.) s'intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Impianti tecnologici: gli impianti elettrici devono essere a norma CEI, quelli idrici, termici di riscaldamento, fognari e di prevenzione incendi devono essere realizzati secondo le prescrizioni di legge.

Posti equipaggio: i posti equipaggio devono essere realizzati in modo da non dare origine a sollevamento di polvere e da permettere il deflusso delle acque meteoriche, contrassegnati da numerazione progressiva e dotati di accesso.

Piazzola di servizio: deve essere garantita una piazzola di servizio per lo sversamento e la pulizia igienica dei mezzi mobili (camper e caravan), da utilizzare sia dagli ospiti sia dai mezzi in transito.

Aree ombreggiate: deve inoltre essere garantita una quantità minima di aree ombreggiate con essenze di alto fusto, in ragione di 1 esemplare ogni 100 mq, pari al 60% della superficie fondiaria del complesso.

Superfici scoperte: le superfici scoperte devono essere mantenute libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali di ogni tipo.

Elementi di arredo: gli elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili, devono essere realizzati in legno, mattoni o in pietra naturale; per gli attrezzi-gioco per bambini è consentito l'uso della plastica oltre ad eventuali altri materiali comunemente usati per lo scopo.

Barriere frangivento: in funzione di barriere frangivento possono essere utilizzati filari multipli di essenze vegetali autoctone o naturalizzate, ovvero cannucciati.

Materiali: le pareti esterne ed i manti di copertura degli edifici di nuova edificazione o di cui si prevede la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati esclusivamente

con i seguenti materiali:

- a) Mattoni trattati faccia a vista ovvero intonacati e tinteggiati con colorazione di tipo tradizionale nelle gradazioni dal bianco al beige, al mattone, o blocchi di cemento a vista colorati nelle stesse tonalità;
- b) Coppi in laterizio, tegole canadesi, onduline di fibrocemento a colorazione rosso cupo, pannelli sandwich in lamiera grecata di colore rosso cupo, verde chiaro e sabbia e pannelli in rame;
- c) Legno;
- d) Arelle;
- e) Grondaie e pluviali di sezione circolare in rame o lamiera preverniciata;
- f) Serramenti ed infissi: in legno o in alluminio preverniciato nelle gradazioni scure del marrone o del verde;
- g) Elementi prefabbricati in legno, lastre di cemento o metallo per gli edifici indicati di facile rimozione.

Pineta litoranea: Per tutti i complessi ricettivi all'aperto che comprendono nel loro ambito aree interessate dalla pineta litoranea, è prescritto l'obbligo di mantenere, anche provvedendo al reimpianto, le essenze arboree ed arbustive esistenti ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunosi.

Frazionamento del complesso ricettivo: non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà, ovvero di realizzare la suddivisione in multiproprietà.

NORMA TRANSITORIA PER IL "VILLAGGIO TURISTICO SERENELLA"

Fino alla cessazione definitiva dell'attività turistica del "Villaggio Serenella", preordinata all'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche del PRG, per garantire l'abitabilità della struttura ricettiva, sono consentiti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento degli edifici e degli impianti alle disposizioni di legge.

Art. 47 - ZONA D8 - Attrezzature di carattere ricettivo esistenti

Per gli alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie e per tutte le strutture di carattere ricettivo per le quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia, contrassegnate da apposita simbologia nelle allegate planimetrie di progetto, ed in ogni caso per tutte quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti i lavori di manutenzione e di adeguamento necessari in base alla classificazione dell'edificio;
- Incremento del 20% della volumetria esistente che deve comunque essere compatibile con i caratteri ambientali del sito.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno a conservare la destinazione alberghiera dell'intera struttura, con atto unilaterale d'obbligo da registrarsi a cura e spese del privato richiedente.

Le norme di cui al presente articolo sono applicabili esclusivamente alle strutture ricettive presenti nella località di Rosolina Mare con la sola esclusione di quelle assoggettate, dal presente PRG, a specifiche schede urbanistiche, come risulta

evidenziato negli elaborati grafici allegati.

Art. 48 - ZONA D10 - Per attrezzature portuali turistiche e per la pesca professionale

Sono le zone destinate alla costruzione di impianti di deposito, attività di spedizione, depositi automezzi, impianti annonari e per l'approvvigionamento dei prodotti della pesca professionale, attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio, uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali ed annonarie, impianti ed attività a servizio del traffico portuale (officine, garage, distributori), oltre agli alloggi del personale di custodia; per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

In queste zone sono pure consentite le costruzioni di sedi, impianti ed attrezzature connesse con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto.

Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standard, così come previsto dalla L.R. 27/06/85, n. 61; detti piani attuativi devono inoltre essere corredati dalle previsioni planovolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

Non sono consentite in ogni caso gli scarichi di fognature o di scoli senza la preventiva depurazione secondo le disposizioni della Amministrazione Comunale, tenuto conto delle leggi e regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non può essere inferiore a mq 2.000;
- Percentuale superficie coperta: non può essere superiore al 50% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che non può essere superiore al 15% della superficie del lotto. Gli uffici, inoltre, non possono avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione;
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato; con un minimo di ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.

In queste zone, tutti gli interventi tendenti alla conservazione e alla trasformazione degli insediamenti esistenti, e soprattutto quelli di nuovo impianto, debbono garantire una idonea qualità ambientale.

In particolare, per gli edifici esistenti, in caso di interventi di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31 della Legge n. 457/78, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia devono prevedere, oltre ai lavori da

eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte di pertinenza (recinzioni, percorsi, piantumazioni, aree a verde, parcheggi, cromatismo dei fabbricati, materiali di finitura esterna ed elementi di decoro, mascheramento impianti tecnologici esterni, illuminazione esterna, ecc.).

Art. 49 - ZONA D11 - Per attrezzature portuali turistiche

Sono le zone 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, con l'eventuale punto di ristoro, alla sosta ed al ricovero dei natanti, nonché attrezzature per la loro manutenzione e riparazione; sono consentite costruzioni a destinazione residenziale-turistica e le abitazioni del personale di custodia. E' altresì consentita la realizzazione di strutture alberghiere e commerciali a supporto della struttura portuale.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e al rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona; è subordinata inoltre alla approvazione e relativa realizzazione di un intervento urbanistico preventivo, secondo un ambito minimo di intervento previsto nella zonizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima: non potrà essere superiore a $= 0,70$ mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: non potrà superare i ml 7,00, con un massimo di 2 piani fuori terra.
- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00 con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Art. 50 - ZONA D12 - Per approdo fluviale e lagunare

Sono le zone destinate alla costruzione di modeste attrezzature ed impianti fluviali e lagunari, connessi con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto 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 la eccezione delle abitazioni del personale di custodia.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e al rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona; è subordinata inoltre alla approvazione e relativa realizzazione di un intervento urbanistico preventivo, secondo un ambito minimo di intervento previsto nella zonizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima, riferita alle sole infrastrutture di servizio $= 0,40$ mc/mq;
- Altezza massima degli edifici $=$ ml 6,00, con un massimo di 1 piani fuori terra.

Art. 51 - ZONA D13 - Per servizi portuali

Sono le zone destinate alla costruzione di officine per la manutenzione e riparazione e commercializzazione dei natanti, depositi automezzi e natanti, attività di manutenzione connesse con le attività commerciali e di stoccaggio, uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali, impianti ed attività a servizio del traffico portuale (officine, garage, distributori), oltre agli alloggi del personale di custodia; per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standard, così come previsto dalla L.R. 27/06/85 n. 61; detti piani attuativi devono inoltre essere corredati dalle previsioni planovolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

Non sono consentite in ogni caso gli scarichi di fognature o di scoli senza la preventiva depurazione secondo le disposizioni della Amministrazione Comunale, tenuto conto delle leggi e regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non può essere inferiore a mq 2.000;
- Percentuale superficie coperta: non può essere superiore al 50% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici.

Gli uffici, inoltre, non possono avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione;

- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 10,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato; con un minimo di ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.

In queste zone, tutti gli interventi tendenti alla conservazione e alla trasformazione degli insediamenti esistenti, e soprattutto quelli di nuovo impianto, debbono garantire una idonea qualità ambientale.

In particolare, per gli edifici esistenti, in caso di interventi di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31 della Legge n. 457/78, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia dovranno prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte di pertinenza (recinzioni, percorsi, piantumazioni, aree a verde, parcheggi, cromatismo dei fabbricati, materiali di finitura esterna ed elementi di decoro, mascheramento impianti tecnologici esterni, illuminazione esterna, ecc.).

Art. 52 - ZONA D14 - Stazioni di servizio

In queste zone sono consentite le costruzioni di edifici adibiti a stazioni di rifornimento automezzi, stazioni di lavaggio automezzi, officine e servizi di assistenza, magazzini, oltre ai locali per la commercializzazione dei prodotti lubrificanti e combustibili compatibili con il carattere di servizio dell'area. All'interno di una medesima zona omogenea l'attuazione degli interventi è consentita anche per porzioni della stessa, e per soggetti diversi.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,70 mc/mq;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 7,00, con un massimo di 2 piani fuori terra.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 20,00 con esclusione dell'impianto di distribuzione e delle relative pensiline che possono essere collocate fino ad una distanza minima dalla strada di ml 10,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00 per i fabbricati esterni all'area di intervento.
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00

La localizzazione dei distributori GPL e metano è ammessa esclusivamente nelle zone produttive D e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione della presente variante al PRG, e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite solo le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Per le stazioni di servizio ubicate lungo l'asse viario della strada statale n. 309 Romea e lungo la strada provinciale n. 65, sono consentite inoltre tutte quelle funzioni e attività di supporto al turismo di transito e di visitazione quali: punto informazioni, area sosta, bar e vendita prodotti locali, previo progetto unitario teso alla riqualificazione urbana dell'area, che preveda anche interventi di equipaggiamento arboreo e di mitigazione visiva.

Per tali fruizioni è consentito l'eventuale ampliamento nelle aree contigue previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Art. 53 - ZONA D15 - Per ricovero natanti lagunari (cavane)

La zona di cui al presente articolo è riservata alla realizzazione di cavane, pontili e altre modeste attrezzature strettamente connesse con l'attività della pesca professionale.

L'utilizzo della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un Piano Particolareggiato che preveda, tra l'altro, la realizzazione delle attrezzature di servizio a terra quali: la viabilità, i parcheggi, l'area di sosta attrezzata e di servizio per la pesca professionale ed i relativi impianti tecnologici.

Il P.P. può essere elaborato anche dai privati proprietari degli immobili, in stretta collaborazione con l'Amministrazione comunale ed in ottemperanza alle disposizioni che la stessa fornirà.

L'Amministrazione comunale può fare proprio il P.P. così definito.

In considerazione della particolare importanza dal punto di vista ambientale della zona di cui al titolo, si prescrive che tutti i manufatti, sia a terra che in acqua, siano realizzati nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo, tenendo conto delle indicazioni generali e particolari contenute nell'allegato elaborato denominato "Sussidi operativi".

Ulteriori norme relative ai parametri urbanistici vengono rinviate alla formazione dello strumento attuativo, unico momento possibile per la verifica dimensionale e localizzativa delle diverse strutture da realizzare.

Art. 54 - ZONA D16 - Per ricovero pescherecci

La presente zona è destinata alla costruzione di pontili di ormeggio dei pescherecci e di modeste attrezzature necessarie per garantire adeguate condizioni di sicurezza e per agevolare le operazioni connesse al razionale esercizio della attività a terra dei pescatori di professione, sia per le operazioni di sbarco ed imbarco che per le ordinarie operazioni di manutenzione dei natanti.

L'utilizzo della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un Piano Particolareggiato che preveda, tra l'altro, la realizzazione delle attrezzature di servizio a terra quali: la viabilità, i parcheggi, l'area di sosta attrezzata e di servizio per la pesca professionale ed i relativi impianti tecnologici.

Il P.P. può essere elaborato anche dai privati proprietari degli immobili, in stretta collaborazione con l'Amministrazione comunale ed in ottemperanza alle disposizioni che la stessa fornirà.

L'Amministrazione comunale può fare proprio il P.P. così definito.

In considerazione della particolare importanza dal punto di vista ambientale della zona di cui al titolo, si prescrive che tutti i manufatti, sia a terra che in acqua, siano realizzati nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo, tenendo conto delle indicazioni generali e particolari contenute nell'allegato elaborato denominato "Sussidi operativi".

Ulteriori norme relative ai parametri urbanistici vengono rinviate alla formazione dello strumento attuativo, unico momento possibile per la verifica dimensionale e localizzativa delle diverse strutture da realizzare.

Art. 55 - ZONA D17 – Per attrezzature ittiche

In questa zona è consentita la realizzazione di strutture funzionali all'attività di pesca professionale quali magazzini, ricoveri delle attrezzature, officine per la riparazione e manutenzione dei motori e delle imbarcazioni, uffici o sedi di singole attività, ecc.

E' consentita, inoltre, la costruzione di vasche per l'allevamento di tutti i prodotti ittici, compresa la costruzione di centri di raccolta, stabulazione e depurazione nonché la commercializzazione di molluschi, mitili e di prodotti ittici in genere per ogni ditta insediata.

L'utilizzazione dell'area deve avvenire mediante la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, così come previsto dall'art. 12 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61. E' tuttavia consentita la realizzazione totale o parziale degli interventi anche da parte di soggetti privati, nel rispetto delle presenti norme e a condizione che venga stipulata apposita Convenzione con la quale i soggetti attuatori si impegnano ad effettuare vendite e/o di locazioni a prezzi concordati con il Comune.

Sono ammessi gli alloggi per il personale di custodia o del proprietario, i quali non potranno superare i 500 mc per unità produttiva e dovranno, inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con le strutture produttive e, possibilmente, in aderenza con essi.

Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

Non sono consentite in ogni caso gli scarichi di fognature o di scoli senza la preventiva depurazione secondo le disposizioni della Amministrazione Comunale, tenuto conto delle leggi e regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Ai fini di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'insieme degli interventi, si prescrive:

- L'ambito complessivo dell'intera area di intervento non deve eccedere i 9 ettari di superficie dei quali al massimo 1/3 può essere destinato all'edificazione.
- L'edificazione degli edifici deve essere concentrata nella parte sud-est della zona a ridosso della strada di progetto;
- La superficie coperta massima ammessa è pari al 35 % della superficie territoriale;
- I singoli edifici non possono avere superficie coperta superiore a 2.000 mq e la loro altezza utile interna non deve superare i m 6.

La restante superficie (2/3 dell'area totale e cioè di 6 ettari) va così suddivisa:

- a) Per il 50% deve essere garantito il ripristino di fasce boschive, siepi e alberate sui suoli più elevati, utilizzando specie autoctone del bosco planiziaro;
- b) Per il restante 50% l'area può essere variamente suddivisa integrando zone umide naturali a canneto, con vasche, costruite in terra, di allevamento di specie ittiche, con zone adibite alla fitodepurazione o con zone agricole coltivate con metodo biologico.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini: non deve essere inferiore a ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 10,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00.

Ai fini di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'insieme degli interventi, è richiesta l'adozione di sistemi costruttivi, tecnologie e materiali che si avvicinino il più possibile alla tradizione locale.

In particolare, per quanto riguarda la veste architettonica esteriore dei manufatti, verrà fatto uso di:

- Coperture con tetto a falde con manto di copertura in coppi di laterizio;
- Intonaco di malta bastarda, con eventuali particolari in mattoni faccia a vista per le facciate;
- Legno, ferro verniciato o alluminio elettrocolorato per gli infissi;
- Rame per canali di gronda e pluviali;
- L'adozione di coloriture di tipo tradizionale per composizione e gamma cromatica per le superfici estese quali facciate ed infissi.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne ed a terra si prescrive:

- Una adeguata piantagione di essenze tipiche della zona (vedi Sussidi Operativi) da sistemare per quantità e distribuzione in maniera adeguata a garantire una

attenuazione dell'impatto dei manufatti edilizi, sia nella veduta da campagna sia dalla viabilità pubblica, secondo uno studio specifico del verde da eseguire su apposito elaborato, redatto in scala non inferiore a 1:200;

- L'adozione di materiali di pavimentazione discontinui e tali da garantire permeabilità delle acque piovane nel terreno quali ghiaia, masselli e grigliati in calcestruzzo posati a secco, macadam cilindrato, compatibilmente con dimostrate esigenze di funzionalità carrabile e di tutela igienico-sanitaria, legate al particolare tipo di attività;
- Le eventuali recinzioni saranno realizzate con zoccolo in muratura con cancellata e cancelli in ferro verniciato e di disegno semplice e tradizionale. In alternativa può essere usata semplice rete metallica plastificata, di colore verde, montata su zoccolo in muratura e mascherata da siepi sempreverdi, anche di diverso tipo in composizione combinata fra loro.
- Eventuali manufatti tecnologici (cabina enel, impianti di depurazione, ecc.) devono essere opportunamente trattati nella veste architettonica esterna, anche tramite il rivestimento con vegetazione rampicante, per attutirne l'impatto visivo.

Art. 56 - ZONA D18 – Per insediamenti produttivi particolari

Le presenti norme regolano gli interventi su aree per impianti produttivi particolari (centrale di confezionamento di calcestruzzo, raccolta e frantumazione di inerti edili, raccolta e triturazione di materiale vegetale, ecc.) che per la natura delle attività determinano un forte impatto paesaggistico ed ambientale e necessitano, quindi, di essere adeguatamente organizzate.

Per tutti gli impianti vige l'obbligo di realizzare un'adeguata schermatura verde lungo il perimetro dell'area di pertinenza, tramite piante ad alto fusto a rapido accrescimento e di qualificare i manufatti edilizi (escluso strutture e macchinari strettamente legati alle lavorazioni) in forme compiute, con materiali e coloriture idonee e dotati di minimo decoro architettonico.

L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante la formazione di piani attuativi, con la conseguente dotazione di standard, così come previsto dalla L.R. 27 giugno 1985, n 61 e dalla L.R. 23/4/2004, n. 11.

Nelle cartografie di PRG sono individuate le aree la cui attuazione è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, così come previsto dall'art. 19 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 s.m.i., all'interno delle quali le nuove edificazioni devono rispettare le norme del presente articolo o eventuali nuove norme puntualmente determinate dallo stesso PUA. Per queste aree è tuttavia consentita la realizzazione totale o parziale degli interventi anche da parte di soggetti privati, nel rispetto delle presenti norme e a condizione che venga stipulata apposita Convenzione con la quale i soggetti attuatori si impegnano ad effettuare vendite e/o di locazioni a prezzi concordati con il Comune.

Sono ammessi gli alloggi per il personale di custodia o del proprietario, i quali non potranno superare i 500 mc per unità produttiva e dovranno, inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con le strutture produttive e, possibilmente, in aderenza con essi.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici;

possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;

- Distanza dai confini: non deve essere inferiore a ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 10,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00.
- Per le aree di cui al presente articolo, ricadenti in fregio alla SS 309 "Romea", la viabilità dovrà essere organizzata in modo da collegarsi alla rete esistente delle altre aree produttive e confluire tutto il traffico, sia in entrata sia in uscita, verso l'esistente ed attrezzato accesso sulla statale Romea.
- I nuovi manufatti che verranno costruiti, inoltre, dovranno avere un orientamento dell'asse principale in senso ortogonale rispetto all'asse della SS 309 "Romea".

Art. 57 - ZONA D19 – Produttiva urbana

Tale zona viene definita di integrazione urbana, con funzioni diverse e comprende le aree a destinazione residenziale, commerciale e artigianale, inserite nella realtà urbana e di massima integrate con questa.

In tale zona sono ammessi i seguenti usi:

Artigianato di servizio ed usi vari: sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, mostre ed esposizioni, attività culturali, sociali, ricreative e simili.

Attività commerciali al dettaglio: sono compresi in tale uso gli spazi di vendita o di servizio, compresi i relativi spazi tecnici, di magazzino, di esposizione.

Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi: oltre alle attività commerciali all'ingrosso, sono compresi in tale uso magazzini, depositi, frigoriferi, purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio.

Esercizi pubblici: sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e svago, pub, con l'esclusione di locali quali discoteche ed altre attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

Modalità ed indici di attuazione:

L'utilizzazione della superficie fondiaria deve avvenire con le seguenti modalità e nel rispetto dei seguenti indici:

Il PRG, in tale zona, si attua mediante la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo da parte del Consiglio Comunale, al fine di definire usi compatibili, tipologie di intervento ed eventuali stralci operativi;

Lotto minimo: mq 750;

Rapporto massimo di copertura: 40% della superficie fondiaria;

Per la destinazione residenziale viene assegnato l'indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 1,00 mc/mq;

Numero unità abitative: n. 1 unità per lotti da mq 750 a mq 1.499, n. 2 unità per lotti da mq 1.500 fino a mq 2.249, n. 3 unità per lotti da mq 2.250 fino a mq 2.999, ecc.;

Superficie da destinare ad attività produttiva: minimo 10%, massimo 20 % della superficie fondiaria;

Distanza minima dai confini: ml 5,00;

Distanza minima dalle strade: ml 5,00;

Distacco minimo tra edifici: ml 10,00;

Altezza massima degli edifici a destinazione produttiva: ml 6,00;

Altezza massima degli edifici a destinazione residenziale: 2 piani fuori terra.

In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso, devono essere individuati spazi per parcheggi privati e/o di uso pubblico, nella misura e con le modalità fissate dalle disposizioni di legge e/o di regolamento vigenti.

Sono prescritte, altresì, le seguenti norme:

- L'impermeabilizzazione dei suoli non deve superare il 40% della superficie del lotto;
- Sul lato sud, a contatto con l'area della duna, deve essere ricostituita una zona verde di rispetto larga almeno 50 m e così costituita: su una fascia di 40 m deve essere ripristinato l'ambiente della duna, favorendo in particolare il recupero dell'associazione vegetale tipica rappresentata dal Tortulo Sabio *Setum Pign.*, sui restanti 10 m in piano deve essere inserita una barriera di specie arbustive e arboree appartenenti al bosco mesofilo.

ZONE AGRICOLE

Art. 58 - ZONA E1 - Di tutela della produttività agricola

Riguarda le zone agricole che per la natura dei suoli, per le infrastrutture tecnologiche e le strutture delle aziende, presentano un alto grado di produttività; queste zone sono destinate con assoluta priorità alla attività agricola, ed al loro interno l'edificazione è funzionale alle esigenze dell'azienda e della famiglia che lo coltiva, ed è subordinata alla presentazione di un programma di sviluppo aziendale approvato dall'I.P.A.

Queste zone verranno individuate, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 24/85, con uno studio agronomico successivo.

Art. 59 - ZONA E2 - Agricola normale

Tali zone sono destinate all'agricoltura e le costruzioni devono essere a servizio dell'uso produttivo del suolo, quali stalle, fienili, silos, depositi, ecc.

Sono consentite le costruzioni delle abitazioni dei conduttori dei fondi rustici.

L'edificazione è consentita con la normale procedura di rilascio della concessione edilizia, a seguito della presentazione di un progetto redatto sul rispetto dei seguenti indici parametrici:

- Altezza massima: 7,50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;
- Distacco per gli edifici: non può essere inferiore a 10,00 ml;

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza

del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati;

- Distacco dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 n.1404 con un minimo inderogabile di ml 20,00.

I soggetti ed i casi in cui la concessione può essere rilasciata sono unicamente quelli previsti dalla L.R. n. 24 del 05/03/1985 "Edificabilità e tutela delle zone agricole" che viene integralmente recepita dalle presenti norme.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici costruiti nelle zone agricole devono uniformarsi alle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio (artt. 106 e 107), e comunque fatto salvo quanto disposto dall'art. 10 della L.R. 05/03/1985 n. 24.

Nelle aree classificate dal PRG come zona agricola, in caso di preesistenza di residenze disabitate e di annessi rustici, è consentita l'utilizzazione del manufatto e la ristrutturazione interna ad uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che non vengano alterate le fronti e la configurazione originaria dei tetti;
- che il volume complessivo risultante dopo l'intervento non ecceda quello preesistente in misura superiore al 5%;
- che le opere esterne di manutenzione straordinaria debbano essere eseguite senza alterare le caratteristiche preesistenti; di queste si dovrà fornire documentazione fotografica a colori.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse all'attività agricola solo nei casi specificatamente previsti dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici Esercizi.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e le zone sulle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate (art. 15 L.R. 27/06/85 n. 61 comma 1°) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero.

Devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. 02/04/1968 n.1444 e dalla L.R. 27/06/85 n. 61.

Art. 60 - ZONA E2-M - Agricola normale da assoggettare a mitigazione visiva

Le zone di cui al titolo sono assoggettate alla normativa di cui all'art. - Zona E2 Agricola normale; inoltre tutti gli interventi ricadenti all'interno delle presenti zone, ed in particolare quelli da realizzarsi in fregio alla SS 309 Romea, devono adottare opportuni accorgimenti per mitigare e/o ridurre l'impatto visivo dei manufatti, degli impianti tecnologici esterni, dei depositi di materiale e comunque di tutti quegli elementi

detrattori della qualità del paesaggio.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi in lotti non prospicienti la SS 309 Romea, la mitigazione visiva può essere ottenuta semplicemente con una attenta e ordinata sistemazione dell'area scoperta, unita ad una ricerca di rapporti cromatici tra i vari elementi da insediare (tipi di materiale, tinteggiatura dei fabbricati, delle recinzioni e di altri componenti visibili).

Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia devono prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti, al fine di mitigare l'impatto visivo di tutti gli elementi detrattori esistenti.

Art. 61 - ZONA E2-R - Agricola normale soggetta a riqualificazione ambientale

Le zone di cui al titolo sono assoggettate alla normativa di cui all'art. Zona E2 Agricola normale; esse, inoltre, costituiscono zone strategicamente importanti per le quali il PRG prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione o ricostruzione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza, il recupero degli eventuali spazi pubblici a servizio della comunità ed interventi di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano, con la costruzione anche di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia devono prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti.

Le nuove recinzioni, compresi i casi di demolizione e ricostruzione, per quanto riguarda la distanza dalla strada devono seguire le disposizioni di legge vigenti; negli altri casi possono seguire un allineamento dettato o da consistenti preesistenze o fissato di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Comando di Polizia Municipale.

Le recinzioni in fregio alla viabilità pubblica devono essere costruite secondo le indicazioni contenute nei sussidi operativi. Le altre recinzioni devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica con pali in acciaio verniciato, con zoccolatura in calcestruzzo di cemento dell'altezza massima di cm 20. L'altezza complessiva non deve essere superiore a cm 150. Altezze maggiori possono essere consentite in base a documentate esigenze funzionali.

In caso di presenza di eventuali elementi, esistenti o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiale, ecc.), devono essere usati tutti gli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo quali: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni, secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

Art. 62 - ZONA E4 - Agroindustriale

Nelle aree E2, agricole normali, sono consentite le attività di conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli attinenti l'agricoltura.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di dette zone, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o

insalubre.

L'utilizzazione della zona, nel pieno rispetto dell'art. 6 della L.R. n. 24 del 05/03/1985, dovrà avvenire per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base o, in assenza, quando le stesse siano previste nel progetto di intervento.

Alle domande di concessioni edilizie si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq 5.000;
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 30% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici ed abitazione, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto.

Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 10% della S.U.L. riservata alla produzione;

- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: pari all'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 7,50 per strade non più larghe di ml 7,00 e a ml 10,00 per strade con larghezza superiore a ml 7,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità delle fasce di rispetto stradali individuate nelle planimetrie del PRG, qualora esistano;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml 6,00.

Art. 63 - ZONA E5 - Aree agricole di tutela

All'interno delle aree di cui al presente articolo, come individuate negli elaborati grafici di progetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e quelli consentiti ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

Per le aziende di preminente interesse agricolo, evidenziate nelle tavole di progetto, sono consentiti, oltre a quanto previsto al comma precedente, anche gli interventi di cui agli articoli 3, 5 e 6 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24, per i quali non sono consentiti cambi di destinazione d'uso per funzioni extra agricole.

E' consentita la realizzazione di recinzioni con siepi e filari di piante tipiche del luogo, anche in aderenza a reti metalliche senza zoccolatura fuori terra, come previsto nei sussidi operativi.

Gli interventi di cui sopra e ogni intervento di sistemazione esterna devono essere finalizzati alla riqualificazione del paesaggio agrario e degli elementi permanenti che lo caratterizzano, quali il patrimonio arboreo ed arbustivo e gli elementi costruttivi caratteristici del luogo.

Sono consentiti la realizzazione e l'ampliamento di opere e manufatti di interesse pubblico, nel rispetto delle componenti ecologico-ambientali del sito.

Art. 64 - ZONA E6 – VALLI DA PESCA/Oasi naturali/Peschiere storiche

Le aree comprese nella zona valliva sono destinate ad attività congruenti con le caratteristiche dei luoghi, quali la pesca ed il turismo. Gli ambiti relativi vanno quindi tutelati salvaguardandone sia l'aspetto produttivo sia i valori paesaggistico ambientali.

Negli elaborati grafici di progetto, all'interno delle zone vallive, vengono riportati anche gli ambiti relativi alle oasi naturali di protezione della fauna e della flora esistenti. Per questi si applicano i disposti della legislazione vigente in materia, e in caso di contrasto relativo alle perimetrazioni, vale quanto riportato nei rispettivi provvedimenti istitutivi.

Per quanto concerne i casoni di valle valgono le norme contenute nell'articolo dal titolo "Beni storico-culturali" e nelle specifiche Schede Urbanistiche allegate.

Per gli edifici esistenti in valle, inclusi quelli a carattere produttivo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi. Sono ammesse nuove edificazioni di edifici e manufatti, secondo i parametri di seguito specificati, per documentate esigenze di adeguamento produttivo a fini ittici. Per tali interventi devono essere utilizzati materiali e tecniche che rispettino i valori paesaggistico-ambientali dei luoghi e che favoriscano la reversibilità delle opere.

Gli interventi sugli edifici esistenti e quelli relativi a nuove edificazioni e a manufatti tecnici quali chiaviche, sifoni di derivazione ed impianti idrovori, devono essere realizzati con tecniche tali da rispettare le forme della tradizione lagunare valliva.

Per tutti gli edifici è confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile storicamente attraverso la documentazione catastale. Sono tuttavia ammesse le attività culturali, il turismo ed il tempo libero, le attività agrituristiche e turistico-ricettive, purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti.

L'organizzazione e l'utilizzazione a fini turistici di edifici, strutture e di particolari ambiti all'interno dell'ambiente vallivo, debbono avvenire in seguito alla predisposizione ed approvazione di un piano attuativo che può prevedere, oltre alla dotazione di tutti i servizi necessari, anche la realizzazione di nuovi edifici e strutture. Il piano attuativo stabilirà la quantità in termini volumetrici delle nuove costruzioni, le loro dimensioni, la tipologia, il corretto inserimento e la sistemazione complessiva dell'intervento.

In ogni caso, qualsiasi intervento di carattere turistico non deve pregiudicare o annullare l'esercizio dell'attività di allevamento ittico tradizionale.

Le nuove costruzioni realizzate e quelle esistenti destinate ad uso turistico devono essere assoggettate, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ad un vincolo di destinazione d'uso decennale registrato e trascritto.

La realizzazione di cavane è ammessa solo a supporto dell'attività di acquacoltura e le stesse devono essere realizzate secondo gli schemi previsti negli allegati Sussidi Operativi.

Come frangiventi vivi si devono impiegare quinte arboree formate da specie autoctone o naturalizzate; per la realizzazione di apparati frangivento si possono impiegare cannucciati od anche reti non permanenti.

Eventuali suddivisioni di aree o zone funzionali dell'azienda valliva devono essere eseguite esclusivamente con barriere in terra (arginelli) o vegetali costituite da siepi o

filari di arbusti con l'utilizzo di essenze autoctone e/o naturalizzate. Eccezionalmente e per motivi di protezione e sicurezza è ammessa la recinzione dell'intera proprietà o delle singole peschiere costituita da pali in legno uniti da filo metallico, dell'altezza massima di ml 2,00 se eseguita su terreno asciutto e per i tratti ricadenti in acqua, la sua sporgenza media non deve superare i ml 1,00.

Sono consentiti, da parte degli organi competenti, gli interventi di difesa, di manutenzione e/o sistemazione arginale lungo le opere di difesa classificate.

E' vietata la combustione ed ogni altra alterazione dei luoghi, a tutela della flora spontanea igrofila e/o alofila.

a) Attività di acquacoltura

Nelle valli da pesca vanno favorite le attività produttive tradizionali dell'acquacoltura tradizionale.

E' ammesso l'esercizio dell'acquacoltura integrata, utilizzando cioè nuove tecniche di supporto alla catena alimentare naturale, con particolare riguardo alla salvaguardia della qualità delle acque.

Per le attività di vallicoltura di cui sopra sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di miglioramento fondiario e adeguamento produttivo a fini ittici, facendo ricorso a criteri di reversibilità delle opere e comunque nel rispetto dei caratteri peculiari del sito.

La superficie impegnata dal complesso unitario delle opere e dei manufatti, fatti salvi gli argini in terra battuta a scarpata naturale, destinati all'attività di acquacoltura non può superare:

- l'1,5 % della superficie totale sui complessi produttivi al di sotto di 100 ettari;
- l'1% per la parte eccedente i 100 ettari e fino a 400 ettari;
- lo 0,5% per la parte eccedente i 400 ettari.

Per complesso unitario delle opere e dei manufatti si intende l'insieme di più elementi costituiti da abitazioni, magazzini, casoni, colauri, vasche, compresi tutti i manufatti che organicamente sono a servizio dell'attività produttiva della valle, con relativi spazi di collegamento e/o pertinenza. Possono essere elementi singoli o nuclei aggregati, bene identificabili funzionalmente e spazialmente e comunque in reciproca relazione funzionale.

All'interno di tale complesso le opere e i manufatti in cemento armato o muratura destinati all'attività di acquacoltura intensiva non possono superare il 25% della porzione di superficie ottenuta ai sensi dei parametri suddetti; sono fatte salve le opere esistenti alla data di approvazione del presente Piano, la cui superficie eccede la quota così ottenuta. In sede di progetto esecutivo vanno comunque previsti opportuni interventi di mitigazione, da realizzarsi contestualmente all'opera, impiegando, preferibilmente, specie arbustive e/o arboree autoctone o naturalizzate.

Nella concessione edilizia deve essere individuata, su apposita planimetria, la porzione di territorio vallivo vincolata ai fini della realizzazione dei manufatti di cui ai commi precedenti; il vincolo è trascritto a cura e spese dell'interessato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e su apposito registro fondiario con allegata planimetria presso il comune o i comuni interessati in analogia a quanto disposto dall'ultimo comma dell'articolo 8 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

Per i manufatti esistenti alla data di approvazione del presente Piano, il vincolo di cui al comma precedente si intende esteso sulla valle da pesca fino a concorrenza

dell'estensione necessaria in seguito ai parametri fissati dal presente articolo. I vincoli di cui al presente comma sono ridotti o eliminati a seguito di eventuale demolizione o di eventuale mutamento dell'uso, parziali o totali, dei manufatti interessati.

Gli interventi di adeguamento produttivo a fini ittici devono essere in ogni caso dimensionati in funzione della possibilità di assorbimento in valle delle emissioni di sostanze organiche connesse all'allevamento stesso.

b) Flora e fauna

Nelle zone vallive caratterizzate dalla presenza di biotopi di interesse naturalistico vanno tutelati gli specchi di acqua dolce e le singolari presenze floristiche e faunistiche; vanno salvaguardati i canneti, le barene e le formazioni arboree ed arbustive poste lungo gli argini e le aree perilagunari. Nelle valli da pesca salse o salmastre sono sottoposte a tutela, inoltre, le fitocenosi caratterizzate da associazioni vegetazionali igrofile e/o alofile.

Esclusivamente per i siti caratterizzati da presenze di colonie di uccelli nidificanti (aironi in garzaia, caradriformi, ecc.), siti particolari di nidificazione ed aree di concentrazione di avifauna acquatica svernante, non possono essere effettuati lavori manutentori (riescavo ed espurgo di canali, gorgi e peschiere; rinforzo e ripristino di argini, ecc.) durante i periodi caratterizzati dalla presenza fenologica continua delle entità, ed in particolare: per le colonie di uccelli nidificanti e per particolari siti di nidificazione dall'ultimo giorno di febbraio al 31 luglio; per le aree di concentrazione di avifauna acquatica svernante dal 1° settembre all'ultimo giorno di febbraio. Sono comunque consentiti lavori di manutenzione straordinaria per la salvaguardia del sistema vallivo.

Restano esclusi dal divieto di cui al precedente comma gli interventi finalizzati alla difesa del territorio deltizio dalle alluvioni, eseguiti dai competenti organi statali e regionali, nel rispetto di quanto disposto dal presente Piano e dalla legislazione vigente in materia.

Fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti, sono vietati interventi arrecanti danno o disturbo nelle zone ospitanti emergenze faunistiche peculiari quali garzaie, siti di nidificazione particolare e aree di notevole importanza per lo svernamento degli uccelli acquatici.

E' consentita l'introduzione, ai fini dell'attività di acquacoltura, di specie animali e vegetali non autoctone purché compatibili con le biocenosi dei luoghi.

Sono consentiti i tagli e i decespugliamenti necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli argini di difesa classificati ai sensi del T.U. 25 luglio 1904 n. 523.

c) Argini

Negli ambiti di cui al presente articolo, relativamente ai percorsi di visitazione, vengono individuati gli argini da attrezzare per la libera percorribilità pedonale, equestre e ciclabile e gli argini con percorribilità regolamentata.

La libera percorribilità pedonale, equestre e ciclabile viene effettuata sugli argini periferici, più robusti e lontani dalle zone di particolare attività produttiva; gli argini interni, quelli che costeggiano zone particolarmente importanti e delicate per la produzione ittica, possono essere utilizzati come percorsi di visitazione da effettuarsi solo in alcuni periodi dell'anno, con un numero di persone e itinerari preventivamente concordati con i responsabili dell'azienda valliva. In tutti i casi deve essere assicurata la tutela dell'esercizio delle attività produttive delle valli, anche mediante l'impianto laterale ai percorsi, verso gli specchi vallivi e/o bacini vallivi, di idonee siepi di protezione.

Gli argini tra laguna e valli da pesca e quelli fra queste ultime e le terre emerse ed infine quelli di delimitazione dei canali demaniali devono avere caratteristiche tali da rispondere ai requisiti di difesa idraulica secondo le vigenti disposizioni in materia di Lavori Pubblici.

Gli argini di separazione tra valle e valle devono essere mantenuti e conservati per motivi di sicurezza idraulica e gestione produttiva e come testimonianza storica.

Quelli di separazione fra le singole valli da pesca e quelli interni ad una stessa valle devono essere realizzati o ripristinati:

- in rilevato terroso;
- con pendenze dell'eventuale sagomatura pari al 60%, rispetto al piano orizzontale, su entrambi i lati;
- con altezza massima, compresa la costipatura, di ml 2,00 sul livello medio del mare;
- con protezione dell'unghia da effettuarsi mediante infissione di pali in legno;
- con rivestimenti antierosivi da effettuarsi con massi lapidei di pezzatura piccolo-media fino ad un'altezza massima di ml 1,30 sul livello medio del mare;
- con piantumazioni laterali di specie vegetali autoctone o tradizionali.

La realizzazione di nuova viabilità arginale di tipo carrabile è consentita solo se indispensabile alla gestione produttiva e alla manutenzione della valle, previo progetto che ne verifichi la compatibilità con l'ambiente circostante ed è sottoposta ad approvazione comunale.

d) Peschiere

Le peschiere esistenti, di impianto originario o storico, come evidenziate negli elaborati grafici di progetto, vanno salvaguardate e tutelate per il loro valore storico-testimoniale nonché paesaggistico ed ambientale.

E' vietato ogni intervento di alterazione della situazione in essere, se non per manutenzione e ripristino, tenendo conto anche di quanto disposto dal Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio Rurale per l'area in oggetto.

Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla difesa idraulica.

ZONA PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DALLA RESIDENZA

Art. 65 - ZONA F1 - Istruzione

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc., oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

In questa zona il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00;

- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 66 - ZONA F2 - Attrezzature di interesse comune

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, ecc.

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
- Altezza massima: non può essere superiore a ml 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le norme relative del Codice Civile;

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;

- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 67 - ZONA F3A - Verde pubblico

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative e culturali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nei casi di ampliamento degli edifici residenziali, valgono le prescrizioni di altezza massima, numero dei piani, distanza dai confini e dalle strade previste nelle zone B2.

Art. 68 - ZONA F3B - Verde sportivo attrezzato

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero, nonché all'insediamento di strutture per spettacoli viaggianti in genere.

Sono ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti, quali locali di ristoro, eventuali sedi di associazioni sportive, da ricavarsi all'interno degli edifici esistenti ove

sarà possibile localizzare l'alloggio per il personale di custodia (massimo 500 mc), locali adibiti a servizi, spogliatoi, docce, oltre a strutture da adibire alla ricreazione con la possibilità di ascolto musica e rappresentazione di spettacoli, purché realizzate a cielo aperto e con il solo ausilio di strutture limitate alla realizzazione degli impianti igienico sanitari necessari, coerentemente con il rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali.

E' altresì ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero di dimensioni ridotte (minigolf, bocce, pallavolo, pallacanestro, calcetto, pattinaggio, ecc.) purché non si ricorra a sbancamenti eccessivi ed all'abbattimento di essenze arboree di pregio.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete di massima alla pubblica amministrazione, tuttavia il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte dei privati.

Il 10% dell'area di intervento deve essere destinata a parcheggio mentre l'accesso sulla viabilità principale deve essere realizzato in accordo con l'ente gestore della medesima.

La normativa sopraccitata si applica unicamente alle aree classificate F3B ubicate a Rosolina Mare e comprese tra la Strada Provinciale e il fiume Adige; per le rimanenti zone F3B sono ammesse, oltre alle attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero e l'insediamento di strutture per spettacoli viaggianti in genere, anche le attrezzature ricreative di servizio agli impianti quali locali di ristoro oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia per una cubatura massima non superiore a mc 500.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete di massima alla pubblica amministrazione, tuttavia il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte di privati .

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, è determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non può comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq

La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, ma alla dimensione complessiva dell'area come individuata nella cartografia del Piano Regolatore Generale.

I distacchi devono essere conformi a quanto stabilito per le zone C2.

Si prescrivono i seguenti indici:

- Altezza massima: ml 8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
- Parcheggi primari: non possono essere di superficie inferiore al 10% dell'area di intervento in aggiunta agli standard relativi alle attività commerciali.

Art. 69 - F4 - Parcheggi

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

Il dimensionamento dei parcheggi delle lottizzazioni residenziali sarà effettuato

secondo i parametri indicati all'art. 75 del Regolamento; nelle zone produttive dovranno essere previsti parcheggi per permettere la sosta dei mezzi pesanti aventi una profondità non inferiore a metri 8.00 per camion normali e a metri 12.00 per gli autosnodati e gli autoarticolati, e una larghezza non minore a m. 2.50.

La localizzazione dei tracciati deve essere considerata come indicativa.

In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute all'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste col presente articolo sono soggette a concessione edilizia.

Art. 70 - F4A - Area di sosta attrezzata e di servizio per la pesca professionale

L'area di cui al presente articolo è destinata, oltre che alla sosta di autoveicoli per i turisti in transito, ad ospitare tutte quelle attrezzature di servizio necessarie e funzionali anche all'attività della pesca professionale quali: servizi igienici, ecopiazzola, punto telefonico, punto di ristoro, ecc..

Tutta la zona, compresa l'area a parcheggio, deve essere opportunamente piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone e la pavimentazione, compresi i percorsi pedonali e veicolari, deve essere del tipo permeabile, con il divieto assoluto dell'uso di asfalto e cemento.

Art. 71 - ZONA F4B – Area attrezzata Porta a Mare

All'interno della presente zona, come individuata negli elaborati grafici di progetto, possono essere realizzati interventi di carattere pubblico e sociale quali spazi di sosta, di interscambio veicolare, di informazione e di servizio in genere. La zona, infatti, può essere organizzata come area di sosta attrezzata per camper e roulotte, soprattutto, come terminal dei differenti sistemi di trasporto.

E' consentita la realizzazione di strutture per ospitare le attività di supporto al turismo, quali un ufficio informazioni, attività di assistenza per il turismo di visitazione (guide turistiche, noleggio di biciclette, ecc.), attività di ristoro, di vendita di prodotti locali, oltre ai necessari servizi igienici.

Oltre alle funzioni principali sopradescritte, è consentita la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, delle dimensioni massime di 500 mc, da comporsi volumetricamente in modo armonico con le altre strutture.

E' consentita, altresì, la realizzazione di un'area destinata all'uso esclusivo degli elicotteri (elisuperficie), nel rispetto delle norme vigenti e da localizzare in un punto in cui lo spazio circostante sia libero da ostacoli ai fini dell'effettuazione, in condizioni di sicurezza, delle manovre di decollo e di approdo.

L'utilizzazione della zona può avvenire in un'unica soluzione o per stralci compiuti e funzionali, per mezzo di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, con il quale saranno stabilite le caratteristiche spaziali, funzionali e quantitative di tutti gli interventi previsti, previa procedura di variante ai sensi del 3° comma, art. 50, L.R. 61/85, ovvero stipula di un accordo di programma ai sensi dell'art. 13 L.R. 40/90.

Tutte le attrezzature, gli immobili e i manufatti da realizzarsi all'interno di quest'area, devono integrarsi con l'ambiente circostante sia dal punto di vista morfologico e distributivo sia per quanto riguarda l'uso e il tipo di materiali.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte al minimo, con la sola esclusione della

viabilità principale, degli spazi di manovra e delle superfici occupate dalle attrezzature.

Tutta l'area, ed in particolare gli spazi di sosta ordinata per gli autoveicoli, devono essere dotati di idonea vegetazione autoctona.

Art. 72 - ZONA F4C – Ambito delle dune consolidate e/o boscate e del bosco planiziale e termofilo

Con idoneo Piano Particolareggiato dovranno essere stabilite specifiche misure per la tutela, il ripristino e la valorizzazione delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ecologici ed ambientali localizzati nelle aree di cui al presente articolo.

In particolare detto Piano dovrà arrivare, previo accurato rilievo di tutta la zona, a definirne i diversi gradi di salvaguardia e fruizione. In tale sede potranno essere individuate le aree suscettibili di ospitare le attività di carattere turistico, le aree accessibili al pubblico, più o meno attrezzate come parco urbano, le aree da destinare alla sola visitazione, fino alle zone di tutela integrale.

Sono comunque ammessi gli interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, come il rimboschimento delle zone di dune interne ed il reinserimento di specie vegetali e animali autoctone.

Sono ammesse le opere di difesa idrogeologica e marina.

E' ammessa la manutenzione delle reti tecnologiche, previa definizione delle misure da adottare contestualmente per la tutela e/o il ripristino dell'ambiente e previe verifiche tecniche che non ne permettano un'ubicazione alternativa.

Sono consentiti interventi di manutenzione della viabilità esistente, con esclusione dell'allargamento della sezione stradale entro le aree boscate e dell'asfaltatura delle strade bianche. Sono consentiti interventi di nuova costruzione nonché di manutenzione della viabilità prevista negli elaborati grafici allegati al presente Piano.

E' altresì consentito, nell'ambito delle azioni previste dal Piano Regionale Antincendi boschivi, realizzare interventi con finalità di prevenzione e lotta agli incendi boschivi. In particolare è consentita la realizzazione di nuova viabilità forestale ed effettuare interventi di manutenzione di quella esistente, posizionare cisterne interrato, prese d'acqua e nuovi idranti.

Sono ammessi per gli immobili esistenti non stabilmente abitati, debitamente concessionati, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457; per gli edifici esistenti debitamente concessionati e stabilmente abitati, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo, secondo quanto indicato nei Sussidi Operativi allegati.

Per tutti gli immobili esistenti sono consentiti cambi di destinazione d'uso purché non risultino pregiudizievoli per la situazione ambientale in atto. Le nuove destinazioni d'uso sono stabilite con il Piano Particolareggiato di cui ai commi precedenti.

All'interno dell'area interessata dal Giardino botanico di Caleri sono consentiti tutti gli interventi necessari al mantenimento e ammodernamento degli impianti e strutture a servizio dello stesso. Sono consentiti, altresì, l'ampliamento dell'attuale superficie interessata e la realizzazione di nuove strutture e manufatti, comprese nuove costruzioni, purché sia dimostrata la loro necessità e validità sia dal punto di vista funzionale sia dal punto di vista didattico-scientifico.

E' consentito altresì l'ampliamento della perimetrazione dell'area interessata dal Giardino Botanico verso nord fino a raggiungere il confine meridionale del Campeggio Vittoria.

E' vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semifisse o provvisorie e l'apertura di nuove strade.

Sono vietati la raccolta, l'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea ai sensi della legge regionale 15 novembre 1974, n. 53 e successive modifiche e integrazioni.

Al di fuori delle strade asfaltate è vietato l'accesso con mezzi motorizzati, tranne per i casi di tutela della pubblica incolumità e di protezione civile, per operazioni di miglioramento o di ripristino ambientale.

E' vietato l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dell'apparato boscato e dei profili delle dune.

E' vietato il campeggio.

Il Comune, oltre a far opera di tutela del verde di interesse ambientale e paesaggistico, potrà provvedere a stipulare convenzioni con i proprietari delle aree per la loro conservazione e valorizzazione, per:

- classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- mantenimento delle specie naturali significative dal punto di vista paesaggistico e di tradizione;
- eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione ed il paesaggio;
- individuazione di percorsi pedonali di accesso all'arenile da lasciare al pubblico uso;
- tutela dei sistemi dunali.

Ambiti di fruizione puntuale

All'interno della Zona F4C di cui al presente articolo, vengono individuati, in punti ritenuti strategici, alcuni ambiti, definiti di "fruizione puntuale", evidenziati con apposita simbologia nelle tavole di PRG allegate, che possono essere utilizzati per la realizzazione di piccole aree di sosta attrezzate per i pedoni e strutture che indicano e presidiano i punti di accesso ai sentieri per le escursioni in ambienti dunosi e boscati.

Aree di sosta

Gli ambiti di fruizione puntuale destinati ad essere attrezzati come aree di sosta devono essere recintati con idonea staccionata di legno ed essere organizzati in modo tale da essere usufruiti esclusivamente da persone a piedi o in bicicletta. In queste aree, infatti, possono essere inserite rastrelliere porta biciclette, panchine e tavoli, cestini porta rifiuti, pannelli per descrivere itinerari e luoghi, ecc. Possono essere dotate di impianto di illuminazione e devono essere accessibili anche da soggetti portatori di handicap. Gli elementi di arredo e vegetali da inserire in queste aree devono essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti, che devono essere mantenuti e porsi come "storico" processo di crescita e di trasformazione.

Salvo i casi di aree con presenza di accesso controllato ai sentieri, queste aree attrezzate devono essere realizzate con particolari accorgimenti tecnici (posa di staccionate, di siepi spinose, di cartellonistica, ecc.) che ne scoraggi l'ingresso al bosco con qualsiasi mezzo.

Punti di accesso

Per punto di accesso si intende quello spazio attrezzato per presidiare e controllare l'ingresso ai sentieri verso le zone dunose e boscate. Questi spazi devono essere organizzati per consentire l'accesso solamente a persone a piedi evitando assolutamente l'intrusione di mezzi meccanici e motorizzati di qualsiasi tipo.

Queste devono essere attrezzate con elementi di legno assemblati in modo tale da costituire barriera per l'accesso controllato ai sentieri ed in esse possono essere inserite attrezzature ed accessori utili come, ad esempio, le rastrelliere munite di dispositivo di sicurezza per il deposito delle biciclette, panchine e cestini porta rifiuti.

Art. 73 - ZONA F5 - Dune fossili e relitti boscati

Negli ambiti delle presenti zone, come individuati negli elaborati grafici di progetto, devono essere eseguiti interventi di miglioramento del patrimonio naturalistico esistente, anche con rinfoltimento della vegetazione arborea ed arbustiva autoctona. Nelle aree relitte, malformate, ecc., devono essere realizzate delle "nicchie ecologiche" a compensazione di quelle distrutte dalle attività antropiche, utilizzando specie vegetali rigorosamente autoctone.

All'interno delle zone di cui al titolo è vietato:

- L'asporto di materiali e comunque l'alterazione dei profili delle dune;
- La costruzione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semifisse o provvisorie e l'apertura di nuove strade;
- Qualsiasi forma di impermeabilizzazione dei suoli;
- L'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea, eccezione fatta per le operazioni legate al rinfoltimento arboreo della duna;
- Il campeggio e la pratica di sport motoristici nonché la realizzazione di attrezzature per impianti sportivi.

Per gli edifici esistenti, escluso quello dell'ex scuola elementare in località Ca' Morosini per il quale valgono le disposizioni contenute nella scheda urbanistica rS02 allegata, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamento per adeguamento igienico nella misura massima di 100 mc, previa sistemazione degli spazi scoperti circostanti con idonee piantumazioni.

Sono consentite, limitatamente agli edifici esistenti, recinzioni con siepi e filari di piante tipiche del luogo, anche in aderenza a reti metalliche senza zoccolatura fuori terra, come previsto nei sussidi operativi.

Sono ammessi percorsi esclusivamente in caso di effettiva necessità per il mantenimento delle specie arboree presenti, o per fini didattico-culturali.

Art. 74 - ZONA F6 - Ambiti di restauro ambientale

Negli ambiti di cui al presente articolo, come individuati negli elaborati grafici di progetto, lungo il confine con le dune fossili e i relitti boscati, devono essere messe a dimora specie arboree e/o arbustive autoctone per la formazione di nuclei e quinte di vegetazione.

Previa redazione di specifici progetti, all'interno di queste aree di restauro ambientale possono essere predisposti percorsi, punti panoramici e piccoli servizi per il turismo di visitazione, realizzati secondo le modalità indicate nei sussidi operativi.

All'interno della fascia di 50 metri lungo il confine con le dune fossili e i relitti boscati è

vietata ogni nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamento per adeguamento igienico-strutturale nella misura massima di 150 mc.

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, con esclusione della fascia di 50 metri lungo il confine con le dune fossili e i relitti boscati, sono consentiti tutti gli interventi di cui alla legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo e realizzati in modo tale da consentire un corretto inserimento ambientale.

Sono sempre ammessi interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico dei luoghi.

Art. 75 - ZONA F7 - Aree di rimboschimento

Le zone di cui al titolo sono destinate alla formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.

Sono vietate le nuove edificazioni, il deposito di materiali e l'impermeabilizzazione permanente del terreno.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457; non sono consentiti aumenti del volume edilizio ad eccezione di quelli dovuti ad adeguamenti igienico-sanitari.

Previa redazione di specifici progetti, all'interno delle aree di rimboschimento possono essere predisposti percorsi, punti panoramici e piccoli servizi per il turismo di visitazione, realizzati secondo le modalità indicate nei sussidi operativi.

Per le aree in fregio alle strade di grande scorrimento, con particolare riferimento alla SS 309 Romea, nell'esecuzione delle piantumazioni occorre rispettare una distanza dalla banchina stradale almeno pari all'altezza massima raggiungibile dalla specie botanica al culmine del suo sviluppo vegetativo. Si devono quindi impiegare specie arbustive in prossimità della banchina stradale e specie arboree a distanza non inferiore a 6,0 ml, avendo cura di scegliere essenze con caratteristiche di sviluppo direttamente proporzionali alla distanza di impianto dalla banchina stradale.

Art. 76 - ZONA F8 - Sistemazioni a verde

In queste zone, di norma identificate, devono essere previste idonee sistemazioni a verde: a prato, a brughiera, con piantumazioni arboree e/o arbustive, ecc. Nei sussidi operativi sono indicati i tipi di sistemazione a verde prescritti per le varie aree, in relazione alle caratteristiche dei luoghi e delle necessità di miglioramento del paesaggio.

Per le piantumazioni in prossimità delle strade di grande scorrimento valgono le norme di cui all'ultimo comma dell'art. 75 - Zona F7 - Aree di rimboschimento.

Art. 77 - ZONA F9 - Zone umide e canneti

Nelle aree di cui al presente articolo, come individuate negli elaborati grafici di progetto, vanno effettuati tutti quegli interventi volti alla conservazione, alla tutela e al ripristino delle zone umide e degli ambiti interessati dalla presenza del canneto.

In queste aree sono vietati interventi di bonifica e movimenti di terra e scavi. Sono altresì vietati attività o interventi che possono provocare distruzione, danneggiamento o modificazione delle consistenze e dello stato dei luoghi.

E' consentito l'utilizzo della canna palustre per fini agricoli o per la realizzazione di strutture leggere secondo gli usi della tradizione locale, in misura tale da non alterare in modo sostanziale la struttura dei luoghi.

Sono comunque consentiti gli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo stesso.

Art. 78 - ZONA F10 – Area attrezzata per le attività del benessere, dello sport, della ricreazione e del tempo libero

Entro questa zona possono essere realizzati interventi di iniziativa pubblica e/o privata finalizzati alla fruizione sociale dell'area, alla ricerca scientifica, alla didattica naturalistica, al turismo, alla pratica sportiva, alla cura e al benessere fisico, al divertimento e all'impiego del tempo libero.

All'interno di quest'area, gli interventi possibili possono essere così indicativamente definiti:

- a) Impianti sportivi agonistici: centro di atletica, sport della palla, sport dell'acqua, sport col cavallo, sport della bicicletta, sport del motore, sport della caccia, sport a campagna, sport da sala, palestre, palazzi dello sport, stadi, saune, medicina sportiva, ecc.;
- b) Attrezzature di rappresentanza: sale congressi e manifestazioni, auditorium, teatri e cinema, dancing, locali per rassegne ed esposizioni, ecc.;
- c) Attrezzature per la ricreazione e per il tempo libero: bocciodromi, piscine, campi da tennis, galoppatoi, piste di pattinaggio, sale giochi, parco divertimenti, acquaparco, ecc.;
- d) Spazio largo degli eventi: aree per spettacoli di massa, festival, concerti, ecc.;
- e) Parchi tematici: arboreto, orto botanico, giardino dei profumi, giardino del rumore, giardino del colore, ecc.;
- f) Parchi territoriali: aree di riforestazione, isole ecologiche, quinte di abbattimento rumori, fasce frangivento, ecc.

Oltre alle funzioni principali sopradescritte, è consentita la realizzazione di strutture ricettive organizzate quali alberghi, case albergo, pensioni, meublè nonché attrezzature per la ristorazione.

L'utilizzazione della zona può avvenire in un'unica soluzione o per stralci compiuti e funzionali, per mezzo di strumenti urbanistici attuativi, seguendo le indicazioni spaziali, funzionali e quantitative che saranno indicate dall'Amministrazione comunale con apposito Piano Guida approvato dal Consiglio Comunale, previa procedura di variante ai sensi del 3° comma, art. 50, L.R. 61/85, ovvero stipula di un accordo di programma ai sensi dell'art. 13 L.R. 40/90.

Tutte le attrezzature, immobili e manufatti da realizzarsi all'interno di quest'area devono integrarsi con l'ambiente circostante sia dal punto di vista morfologico e distributivo sia per quanto riguarda l'uso e il tipo dei materiali.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte al minimo con la sola esclusione della viabilità principale, degli spazi di manovra e delle superfici occupate dalle attrezzature.

Gli spazi di sosta ordinata per gli autoveicoli devono essere dotati di idonea vegetazione e la pavimentazione deve essere permeabile all'acqua e consentire la crescita del manto erboso.

Deve essere attrezzata a parco, con la messa a dimora di piante autoctone e/o naturalizzate come elencate negli allegati sussidi operativi, almeno il 40% dell'intera

superficie d'intervento. Detta percentuale può essere verificata anche sommando singoli stralci con dotazioni diverse.

In ogni caso deve essere posta la massima attenzione nella predisposizione di apposita ed efficace schermatura vegetazionale a protezione della confinante attività valliva.

Art. 79 - Zona di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale

Per le particolari caratteristiche di queste aree, che mantengono la destinazione agricola, devono essere tutelate e valorizzate le specificità ambientali e testimoniali in esse presenti.

All'interno delle aree di cui al presente articolo, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere salvaguardati sia gli edifici evidenziati con apposita simbologia sia il complesso degli elementi che costituiscono documenti significativi del paesaggio.

Per gli edifici esistenti, non identificati con apposita simbologia, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78; è ammesso altresì l'adeguamento igienico-sanitario e l'ampliamento ai sensi degli articoli 4 e 7 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24. Gli ampliamenti devono comporsi volumetricamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti armonicamente definito.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, qualunque sia stata la sua precedente destinazione o utilizzazione, sono ammesse le funzioni residenziale, agrituristica o turistico-ricettiva. L'utilizzazione del patrimonio immobiliare a fini turistici, deve avvenire previa predisposizione di un progetto esecutivo che preveda in dettaglio il recupero tipologico del fabbricato ed una adeguata sistemazione dell'area di pertinenza. Devono comunque essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. n. 1444/68 e dalla L.R. 61/85. In caso di costruzioni prive di valore storico-testimoniale tutta la volumetria o parte di essa può essere demolita e ricostruita, accorpandola ad altri fabbricati od in modo isolato. Può inoltre essere consentito un ampliamento massimo pari al 50% dell'esistente volumetria da realizzarsi, nei casi di tipologie esistenti particolari, anche con corpi di fabbrica staccati ed autonomi. Tutti gli edifici, quelli esistenti e le parti ampliate, destinati ad uso turistico devono essere assoggettati, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ad un vincolo decennale di destinazione d'uso registrato e trascritto.

Analogamente, le aziende agricole, le attività di acquicoltura e di allevamento in genere che necessitano di interventi di riordino complessivo, con previsione di nuovi volumi o lo spostamento di quelli esistenti, devono predisporre una adeguata progettazione, accompagnata da una relazione tecnico-economica, che comprovi le reali esigenze di natura produttiva dell'azienda.

In queste zone è esclusa la nuova edificazione salvo che per la costruzione e l'adeguamento di servizi pubblici o di interesse pubblico. Sono tuttavia ammesse le nuove costruzioni ai sensi degli articoli 3,5 e 6 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrabile l'impossibilità o l'antieconomicità della costruzione al di fuori delle aree di cui al presente articolo. In ogni caso le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

All'interno delle aree di cui al presente articolo devono essere mantenute le piantate arboree esistenti; è ammessa la formazione di nuovi filari, macchie o boschi planiziali. In relazione all'entità degli interventi, il Sindaco può chiedere che essi siano oggetto di

progetti specifici da autorizzare, sentito il parere del Servizio Forestale Regionale. E' ammesso esclusivamente l'utilizzo delle specie arboree comprese negli allegati Sussidi Operativi.

Per l'apertura di eventuali nuove strade, necessarie per il collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole, devono essere utilizzati esclusivamente i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Deve essere garantita la salvaguardia dei fossi di scolo, evitando chiusure e tombinature. Deve essere evitata la modifica della parallelizzazione dei terreni agrari e qualsiasi intervento tendente a modificare le quote esistenti. In queste zone è fatto divieto di abbattere gli alberi isolati o i filari esistenti; gli eventuali esemplari malati, morti o gravemente danneggiati devono essere reintegrati. E' ammessa la tradizionale manutenzione/potatura di salici, aceri campestri, ecc..

E' ammessa la realizzazione di impianti per l'esercizio dell'acquacoltura d'acqua dolce, da realizzarsi nelle cave dimesse o mediante la creazione di idonee aree opportunamente delimitate da argini e senza abbassamento del piano campagna; l'abbassamento può essere consentito purché, a giudizio delle autorità competenti, (fra cui il Consorzio di Bonifica e l'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura) non sia compromesso l'esistente regime idraulico ed il terreno di risulta non venga asportato dall'azienda.

Gli impianti e l'esercizio di acquicoltura con acqua di mare devono essere realizzati esclusivamente in zone adiacenti gli ambiti marini o lagunari, nei quali soltanto deve avvenire l'espulsione dell'acqua salata; per le modalità tecniche di costruzione valgono le indicazioni del comma precedente.

Gli impianti di acquicoltura comprendono il complesso di strutture edilizie (magazzini, locali di ricovero attrezzature, abitazione del conduttore o custode della volumetria massima di 600 mc, vasche di allevamento coperte e scoperte, ecc.) e impianti (reti tecnologiche, impianti di pompaggio e trattamento delle acque ospitati anche in strutture coperte, ecc.). Per la realizzazione di questi impianti viene concesso il limite massimo del rapporto di copertura pari al 50% della superficie del fondo di proprietà e/o di pertinenza dell'impianto stesso. Per gli edifici da costruire, per quanto riguarda forma, estetica ed uso di materiali, devono essere scrupolosamente rispettate le tradizioni dell'edilizia tipica rurale.

Gli interventi di miglioria fondiaria, destinati a modificare le peculiari caratteristiche dei luoghi ed il regime idraulico della zona, sono subordinati all'approvazione, da parte delle autorità competenti, di specifici progetti di intervento che ne verifichino un corretto inserimento ambientale.

In queste zone non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di approvazione del Piano di Area del Delta del Po.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive, esercizi pubblici, servizi ed indicazioni riguardanti la visitazione turistica.

E' consentita la costruzione di stazioni di rifornimento di carburante così come definite dall'articolo 3, lettera c), n. 2 della L.R. 28 giugno 1988, n. 33.

Queste aree costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali.

Art. 80 - Zona a verde privato vincolato

Le presenti aree od ambiti sono destinati a rimanere liberi dall'edificazione ma organicamente rapportati ai singoli insediamenti.

Tali aree sono destinate alla formazione di piazzali, orti, giardini, parchi privati, aree e parcheggi pertinenziali.

In tali aree è vietata la costruzione di volumetrie destinate ad essere abitate o utilizzate; sono consentite unicamente minime strutture accessorie quali caminetti, gazebo, pergolati, fontane, pozzi e tutte le strutture di equipaggiamento funzionali alla vita all'aperto e che non possono obiettivamente essere collocate all'interno od in contiguità con gli edifici cui le aree in questione afferiscono.

Art. 81 - Zone per attrezzature tecnologiche

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine telefoniche ed elettriche, ecc.

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml 5,00 e dai fabbricati di ml 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandato alla Commissione Edilizia Comunale l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto: è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopraccitate, con un minimo di ml 6,00 dai fabbricati.

Eventuali deroghe che si rendessero necessarie potranno essere consentite in presenza di comprovata necessità per la realizzazione tecnica degli impianti in oggetto.

Art. 82 - Impianti di telefonia mobile

Le disposizioni del presente articolo disciplinano l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia relativi agli impianti di telefonia mobile al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

Le norme e le direttive principali di riferimento sono:

- Legge 22 febbraio 2001, n. 36 – “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;
- Circolare 12 luglio 2001, n. 12, approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione 22 giugno 2001, n. 1636 – “Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti”.

L'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile deve preferibilmente avvenire in ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio quali le aree destinate dal vigente PRG ad attività produttive o con previsioni o presenza di impianti tecnologici (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.).

Al fine di minimizzare i rischi di esposizione relativamente a siti sensibili, di evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici e di tutelare gli interessi storici, artistici ed architettonici, è vietata l'installazione di nuovi impianti di telefonia nelle seguenti zone:

- a) aree di pertinenza di edifici scolastici, asili, parchi, aree per il gioco e lo sport;
- b) aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi dell'art. 139 del D.Lgs. 490/99 e di edifici individuati dal PRG come Beni storico culturali;
- c) Valli da pesca, golene, ambiti delle dune consolidate e/o boscate e del bosco

planiziale e termofilo, dune fossili e relitti boscati, ambiti di restauro ambientale, aree di rimboschimento, aree di sistemazione a verde, zone umide e canneti, ogni altra zona ritenuta di particolare interesse pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'installazione degli impianti di cui al presente articolo è subordinata al rilascio della Concessione edilizia, la cui richiesta deve essere corredata, tra l'altro, di una adeguata documentazione che attesti il valore massimo di campo prodotto dall'impianto previsto nonché l'interferenza con altri sistemi radianti preesistenti e/o contemporaneamente previsti o noti.

Il rilascio della Concessione edilizia non comprende le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla legge regionale 9 luglio 1993, n. 29 che devono in ogni caso essere richiesti.

Non sono consentite deroghe delle distanze di rispetto che gli impianti devono osservare perché i limiti di tutela sanitaria sono di competenza dello Stato e sono regolamentate dal D.M. 10 settembre 1998, n. 381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana".

Gli impianti emittenti possono essere collocati sulla copertura di un edificio esistente a condizione che la sua altezza sia superiore a quella degli edifici circostanti posti ad una distanza da esso non superiore a ml 100,00; l'impianto non deve comunque emergere per più di ml 10,00 dalla media dell'estradosso della copertura per gli edifici a tipologia industriale e dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale per gli altri edifici.

Gli impianti emittenti possono essere realizzati con strutture costituite da manufatti indipendenti collocati a terra (tralicci, pali, ecc.) a condizione che rispettino le seguenti condizioni: distanza dai fabbricati ml 10,00, distanza dai confini e dalle strade ml 5,00.

Qualora la realizzazione degli impianti emittenti comporti la costruzione o collocazione di manufatti accessori o pertinenziali aventi carattere di tipo edilizio o similare, strettamente funzionali e necessari al funzionamento dell'impianto, devono assumere caratteristiche architettoniche e/o compositive tipiche della zona di inserimento ed essere integrati con il contesto.

Nel caso in cui l'impianto per la telefonia mobile debba essere localizzato in un sito soggetto a vincolo ambientale, idrogeologico o di altra natura che comporti il rilascio di nulla-osta, oltre alla Concessione edilizia deve essere acquisito anche il relativo nulla-osta da parte degli Enti competenti.

Le pratiche relative all'installazione di detti impianti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, idrogeologico o di altra natura per i quali sia previsto il rilascio di nulla-osta, i richiedenti devono presentare al Comune la seguente documentazione in triplice copia:

- a) relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti, comprese le eventuali infrastrutture connesse; tale relazione deve contenere le seguenti integrazioni:
 - 1) indicazione precisa del tipo di vincolo; nel caso di vincolo paesaggistico precisare se il sito interessato dall'installazione dell'impianto è assoggettato alle norme dell'art. 139 o dell'art. 146 del D.Lgs. 490/99;
 - 2) descrizione dell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza di edifici scolastici e relative pertinenze, parchi e aree per il gioco e lo sport in un'area compresa entro un raggio di almeno 300 metri dal punto di installazione delle infrastrutture;
 - 3) individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche,

architettoniche, storiche ed archeologiche comprese nell'ambito interessato dall'intervento;

- 4) indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dalla installazione dell'infrastruttura.
- b) planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000; negli elaborati cartografici deve inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella di progetto;
- c) documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali con visuali;
- d) simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante.

E' prescritta comunque la presentazione di analoga documentazione per le richieste relative ad impianti delle stazioni radio base quando i relativi siti sono vicini e visibili rispetto agli ambiti vincolati e, pertanto, deve essere valutato l'impatto dell'infrastruttura nel contesto territoriale interessato.

Art. 83 - Zona militare

Comprendono le aree destinate alla costruzione di edifici ed attrezzature militari; in queste zone l'intervento spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

Art. 84 - Zona cimiteriale

In tali zone sono consentite esclusivamente opere connesse al funzionamento dell'impianto cimiteriale.

Deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

Art. 85 - Zona di rispetto stradale e fluviale

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali (previsti dalla L.R. n. 24 del 05/03/1985) e di edifici ad uso produttivo e commerciale (previsti dalla L.R. 12/01/1982 n.1).

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso conseguenti alle previsioni dei Piani di Commercio o dei Pubblici Esercizi.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate (art. 15 L.R. 27/06/1985 n. 61 comma 1°) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. 02/04/1968 n.1444 e dalla L.R. 27/06/1985 n. 61.

In particolare, per le seguenti fasce di rispetto, sono consentite le seguenti opere:

- 1) **Rispetto stradale:** in queste zone potranno comunque trovare sede ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di trasformazione elettrica.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono specificate distintamente nelle varie zone omogenee.

Per le zone agricole vale quanto prescritto nel D.M. 01/04/1968 n.1404.

- 2) **Rispetto fluviale:** su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature, del verde esistente, della sistemazione idrogeologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

Art. 86 - Zona di rispetto stradale e fluviale soggetta a riqualificazione ambientale

Le zone di cui al titolo sono assoggettate alla normativa di cui all'art. Zona di rispetto stradale e fluviale. Inoltre, le presenti aree costituiscono zone parzialmente edificate e strategicamente importanti per il centro urbano, per le quali il PRG prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza, la riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano.

Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e per gli ampliamenti, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia dovranno prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti.

Le nuove recinzioni, compresi i casi di demolizione e ricostruzione, per quanto riguarda la distanza dalla strada devono seguire le disposizioni di legge vigenti; negli altri casi devono possibilmente seguire un allineamento dettato o da consistenti preesistenze o fissato di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Comando di Polizia Municipale.

Le recinzioni in fregio alla SS 309 Romea e/o alla viabilità pubblica devono essere costruite secondo le indicazioni contenute nei sussidi operativi. Le altre recinzioni devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica con pali in acciaio verniciato, con zoccolatura in calcestruzzo di cemento dell'altezza massima di cm 20. L'altezza complessiva non deve essere superiore a cm 200. Altezze maggiori possono essere consentite in base a documentate esigenze funzionali.

In caso di presenza di eventuali elementi che costituiscono punti detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiale, ecc.), devono essere usati tutti quegli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo, quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con adatta vegetazione.

Art. 87 - Zona di rispetto cimiteriale

Su tali zone sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché parcheggi a servizio del cimitero.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra è a titolo precario e non potranno superare 10 mq. di superficie coperta.

Art. 88 - Zona di rispetto del depuratore

In questa zona è vietata la edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a stretto servizio dell'impianto di depurazione.

Art. 89 - Strade

Le cartografie allegate al PRG individuano due categorie di strade: quelle esistenti e quelle di progetto, ovviamente rappresentate con diversa grafia. Per la sua derivazione da foto aerea, la cartografia di base del PRG mette in evidenza qualsiasi tracciato stradale esistente, compresi i sentieri di campagna, indipendentemente dalla loro natura giuridica. Pertanto la loro classificazione (statale, provinciale, comunale, ecc.) deve essere stabilita da appositi provvedimenti amministrativi adottati dai rispettivi Enti competenti.

Le strade possono essere a scala territoriale (statali o provinciali) o a scala comunale.

La viabilità comunale va divisa in primaria, secondaria e di servizio:

1. Per viabilità primaria si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano; la larghezza minima della sede carrabile è di ml 8,00 + 1,50 + 1,50;
2. Per viabilità secondaria si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali e a tale scopo è individuata nelle planimetrie del PRG; la larghezza minima della sede carrabile per la residenza è di ml 6,00 + 1,25 + 1,25;
3. Per viabilità di servizio si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature; la larghezza minima della sede carrabile è di ml 6,00 + 1,00 + 1,00. Per le strade esistenti si fa riferimento al piano della viabilità generale che sarà adottato dalla Amministrazione Comunale.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa.

In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione.

Art. 90 - Ferrovie e fasce di rispetto

Comprendono le aree occupate dalle linee e dalla stazione ferroviaria esistente e della linea di progetto di collegamento con il porto commerciale.

In queste zone l'intervento spetta unicamente alla pubblica amministrazione ed è riservato alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti o di progetto, vanno rispettate le prescrizioni del DPR 753/1980.

Art. 91 - Fascia di rispetto da elettrodotti

Ai sensi della L.R. 3 giugno 1993, n. 27 e successive modificazioni ed integrazioni, dal titolo: "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti", vengono stabilite idonee fasce di rispetto, come evidenziate nelle tavole di PRG con apposita grafia.

Rispetto all'asse centrale dell'elettrodotto (linea con tensione pari a 132 KV) viene stabilita una fascia di rispetto di metri 50 su entrambi i lati, all'interno della quale è vietata la costruzione di nuove abitazioni, l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti e di qualunque altra struttura che consenta l'insediamento di attività con abituale prolungata presenza di persone.

Il vincolo di inedificabilità per le aree ricadenti all'interno della presente fascia di rispetto, non risulta permanente ma correlato all'esistenza dell'elettrodotto. Ove lo stesso fosse smantellato, ovvero ne fossero modificate le caratteristiche in modo tale che non vengano superati i valori fissati dalla legge regionale, il vincolo verrà meno e si riespanderà l'originaria destinazione delle aree stesse.

Art. 92 - Area di tutela paesaggistica “Foce dell'Adige”

La presente zona è situata nell'estrema parte nord del territorio di Rosolina Mare e corrisponde con la foce del fiume Adige, per l'ambito del Comune di Rosolina.

Quest'area presenta le emergenze ambientali tipiche del litorale veneto e fa parte del sistema naturalistico e paesaggistico di interesse regionale.

I canneti delle aree fluviali ed il litorale sabbioso sono particolarmente importanti per la sosta e la nidificazione degli uccelli migratori.

Le aree boscate conservano le caratteristiche essenze planiziali igrofile cui si aggiungono cospicue testimonianze di vegetazione termofila.

Su quest'area è vietata la realizzazione di qualsiasi struttura, anche leggera, che favorisca l'attività di balneazione organizzata.

Sono ammessi lavori di protezione dall'erosione marina e di recupero ambientale di tutta l'area, compreso il litorale, ai fini della sua fruizione per un turismo di visitazione. A tale scopo, è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di aree di sosta attrezzate con piccole strutture e di un'area a parcheggio. Per quest'ultima e per i percorsi è vietato ogni tipo di pavimentazione impermeabile tipo asfalto o cemento.

Devono essere previsti interventi di piantumazione con essenze rigorosamente autoctone e particolarmente adatte per l'inserimento nell'ambiente circostante.

Sono consentiti lavori di ristrutturazione e di potenziamento dell'impianto di depurazione esistente, comprese le opere di completamento quali recinzione, viabilità, ecc.

Art. 93 - Golene

Queste zone, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere conservate e tutelate.

Deve inoltre essere predisposto un apposito Piano per l'individuazione di particolari siti di nidificazione o zone caratterizzate da presenze di uccelli nidificanti, garantendone la tutela e regolamentandone l'accesso mediante apposita normativa.

E' consentita la formazione di percorsi naturalistico-didattici opportunamente attrezzati e localizzati, comprese piccole strutture di supporto per il turismo di visitazione, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico-ambientale dei siti e ove sia escluso, anche mediante l'installazione di efficaci dispositivi di allarme e di interdizione, il pericolo di improvvise piene.

E' consentito il ripristino ed il recupero dei fabbricati eventualmente esistenti nonché la realizzazione di ormeggi, approdi fluviali e pontili galleggianti; sono consentiti altresì i lavori per la realizzazione di infrastrutture di attraversamento delle aste fluviali.

Sono vietate tutte le attività estrattive, fatte salve quelle per il mantenimento della regolare regimazione delle acque e quelle necessarie per il reperimento di materiali destinati a opere di difesa idraulica.

E' vietato l'impiego di diserbanti chimici.

Per le aree attualmente utilizzate a pioppeto ed in quelle a destinazione agricola, si deve fare ricorso a metodi di lotta integrata.

Per le aree boscate vanno limitati il più possibile i tagli boschivi, fatti salvi quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento o per un'effettiva necessità di sicurezza idraulica.

Va favorito il rimboschimento con bosco di latifoglie miste autoctone, mantenuto sia ceduo che di alto fusto, anche favorendo la progressiva riduzione dell'estensione delle aree a pioppicoltura, purché compatibile con il buon regime idraulico a giudizio dell'Autorità idraulica competente.

Art. 94 - Paleoalvei

I tracciati degli antichi rami deltizi, come individuati negli elaborati grafici di progetto e ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

I tracciati di cui al precedente comma vanno evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti.

All'interno delle aree di cui al presente articolo è vietata la costruzione di nuovi manufatti, ad eccezione di costruzioni a servizio del fondo agricolo o di attività agrituristiche, o per esigenze della bonifica idraulica e dell'irrigazione, nel rispetto degli indirizzi indicati nei sussidi operativi e della legislazione vigente in materia.

Per i fabbricati esistenti destinati ad abitazione e stabilmente abitati come residenza primaria, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché l'ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente, per ogni unità abitativa.

Art. 95 - Relitti palustri

I relitti palustri, come individuati negli elaborati grafici di progetto, sono soggetti a tutela, favorendo tutti quegli interventi, pubblici e/o privati, volti alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali ed alla tutela delle componenti floro-faunistiche esistenti.

Gli ambiti di cui al presente articolo sono attornati da una fascia di rispetto di ml 10,00, all'interno della quale è vietata ogni edificazione, ad eccezione di piccole strutture (capanni, passerelle, tettoie, parapetti di protezione, ecc.) collegate alle attività per il tempo libero o didattico-culturali, secondo le modalità stabilite dai Sussidi Operativi allegati.

Sono vietati interventi di bonifica, movimenti di terra o scavi nonché opere ed attività che pregiudichino in modo sostanziale la consistenza e lo stato dei luoghi.

E' prescritta la tutela integrale delle componenti floro-faunistiche di Valle Cannelle, con speciale attenzione al bosco idrofilo ed alle essenze erbacee del sottobosco.

Art. 96 - Canali e scoli artificiali

Gli enti competenti nella progettazione e realizzazione di canalizzazioni artificiali devono adottare soluzioni progettuali e tecniche costruttive le quali, oltre a rispettare la

sicurezza idraulica, consentano la risalita delle sponde, nonché la ricomposizione paesaggistico-ambientale.

Per i corsi d'acqua pubblici esistenti non arginati (canali, scoli, scolmatori, ecc.), che non rispondono ai suesposti criteri di sicurezza, devono essere predisposti dagli enti competenti appositi progetti per la realizzazione di idonee misure di sicurezza e di ricomposizione ambientale.

Art. 97 - Infrastrutture

Per tutte le opere relative ad infrastrutture di realizzazione sia pubblica sia privata deve essere presentata, contestualmente al progetto di costruzione, una relazione che specifichi le misure adottate per un corretto inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico.

Nel caso di nuovi tracciati stradali si deve tenere conto dei confini di appoderamento, degli scoli e di quant'altro può caratterizzare la topografia del luogo attraversato, in modo da evitare alterazioni pesanti della morfologia esistente.

Particolare attenzione va posta alle misure di protezione per limitare l'inquinamento acustico, realizzando apposite barriere antirumore per le strade a maggiore intensità di traffico, preferibilmente in terra o con piantumazioni, utili anche per diminuire l'inquinamento da gas di scarico.

Devono essere favoriti la messa a dimora di alberi di specie autoctone caratteristiche del luogo in allineamento lungo i bordi stradali e l'interramento delle linee telefoniche.

Per le infrastrutture viarie, acquedotti, energetiche e ferroviarie di livello sovracomunale, nonché per le relative strutture, vale quanto stabilito dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale in materia e da specifiche normative nazionali e regionali.

Le infrastrutture a rete, ad esclusione delle linee elettriche ad alta tensione, vanno di norma interrate; la realizzazione fuori terra è eccezionalmente consentita per comprovate motivazioni tecniche ed economiche.

Art. 98 - Viabilità veicolare di penetrazione

Negli elaborati grafici di progetto è individuata la viabilità veicolare di penetrazione, destinata alla viabilità meccanica libera che si diparte a pettine dall'asse di connessione territoriale della SS n. 309 Romea verso gli ambienti lagunari.

Lungo tali percorsi devono essere previste, ove necessario, opportune opere di mitigazione visiva ed idoneo equipaggiamento con spazi per la sosta, punti di belvedere, punti luce, piantumazione di specie arboree tipiche del luogo a idonea distanza dal ciglio stradale, nonché il recupero di eventuali elementi e manufatti collocati ai margini della strada in grado di aumentare la qualità paesaggistica della stessa.

In fregio alle strade di cui al presente articolo è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati; è vietata inoltre, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.

La realizzazione di eventuali piste ciclopedonali deve avvenire, ove possibile, in sede propria e adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.

Art. 99 - Viabilità meccanica controllata

Il Comune, d'intesa con la Provincia, con apposito progetto, provvede a controllare il transito sui percorsi a viabilità meccanica controllata, come individuati negli elaborati grafici allegati, e su eventuali altri con analoghe caratteristiche, con riferimento alle diverse specie floro-faunistiche e agli ambienti circostanti da tutelare.

Nei percorsi a viabilità meccanica controllata devono essere previsti idonei accorgimenti atti a porre in equilibrio i diversi tipi di mobilità (veicolare, ciclabile, pedonale, equestre). Va favorita la messa a dimora, anche con funzione di barriere frangivento, di specie arboree ed arbustive tipiche dei luoghi.

In fregio a tali percorsi è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati; è vietata inoltre, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.

Art. 100 - Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri (a libera percorribilità)

I percorsi pedonali, ciclabili ed equestri di interesse paesistico individuati negli elaborati grafici di progetto, sono del tipo in promiscuo con il dimensionamento previsto dal punto c) comma 2 dell'articolo 4 delle "Direttive e criteri tecnici per la programmazione, progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili" - D.G.R. n. 8018 del 27 dicembre 1991. La Provincia o il Comune, con le procedure descritte all'individuano, anche sulla base di quanto indicato negli elaborati grafici di progetto, i percorsi suddetti.

Lungo tali percorsi vanno predisposti punti panoramici, torrette d'osservazione e piccoli servizi per il turismo di visitazione, secondo quanto indicato nei sussidi operativi allegati. Vanno previste, inoltre, opportune piantumazioni al fine di attrezzare ed identificare dei corridoi verdi per la visitazione del territorio.

Nel caso in cui il percorso pedonale-ciclabile utilizzi in promiscuità strade esistenti rurali o arginali, si devono prevedere, se la sezione corrente è inferiore a ml 3,50, banchine o spazi dove ciclisti e pedoni possano ritirarsi senza pericolo, disagio o danno alle attività produttive.

In adiacenza ai percorsi di cui al presente articolo, le recinzioni dei fondi devono essere prive di elementi pericolosi come fili spinati, fili elettrificati e simili e gli animali devono essere trattenuti entro le pertinenze.

In fregio a tali percorsi è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati; vanno comunque segnalate e ripetute lungo gli itinerari di cui al presente articolo, le regole di comportamento in presenza di elementi critici quali viabilità, pendenze, incroci, ecc.

E' vietata, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.

La realizzazione di eventuali percorsi pedonali, ciclabili ed equestri deve avvenire, ove possibile, in sede propria ed adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.

Fino all'approvazione dei piani o dei progetti suddetti sono consentiti solamente quegli interventi compatibili con le funzioni a cui i tracciati sono destinati.

Art. 101 - Percorsi di visitazione (a percorribilità regolamentata)

Il Comune, d'intesa con la Provincia, individua, anche sulla base di quanto indicato negli elaborati grafici di progetto, i tracciati da attrezzare come percorsi di visitazione

per la percorribilità pedonale, equestre e ciclabile; a tale scopo stipulano opportune convenzioni con gli enti gestori.

La realizzazione di eventuali percorsi di visitazione deve avvenire, ove possibile, in sede propria ed adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.

In tutti i casi deve essere assicurata la tutela dell'esercizio delle attività produttive acquacolturali eventualmente presenti, mediante impianto, lateralmente ai percorsi, di siepi di protezione con specie tipiche dei luoghi.

Art. 102 - Percorsi pedonali e/o ciclabili

Negli elaborati grafici allegati sono individuati dei percorsi pedonali e/o ciclabili, finalizzati ad incrementare la sicurezza della popolazione mobile non motorizzata.

Le zone di cui al titolo sono vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex novo di spazi ad uso pubblico attrezzati per la circolazione dei pedoni e dei ciclisti.

I percorsi di cui al presente articolo devono essere realizzati tenendo conto dei suggerimenti contenuti negli allegati sussidi operativi.

La cessione gratuita dell'uso perpetuo all'Amministrazione Comunale dell'area destinata ai percorsi pedonali e/o ciclabili, determina la possibilità per i privati di conteggiare l'area medesima ai fini edificatori secondo gli indici dell'area di proprietà retrostante, senza che il percorso determini particolari indici di distacco per gli edifici.

In assenza della cessione d'uso, di cui al comma precedente, i percorsi pedonali e/o ciclabili determinano l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni relative alle strade.

Art. 103 - Spazi di interscambio

Negli elaborati grafici di progetto sono individuate, di massima, le localizzazioni di aree da attrezzare per la sosta di merce e passeggeri nei punti di attraversamento fluviale con traghetto o di scambio tra mezzi diversi di trasporto. In queste aree è ammessa la realizzazione di tutte le attrezzature di servizio necessarie per il buon funzionamento dell'attività di interscambio e per non ostacolare la normale viabilità.

L'esatta localizzazione, le dimensioni delle attrezzature nonché la tipologia dei servizi compresi in ciascun spazio di interscambio è definita con specifici progetti regionali, provinciali o comunali, nel rispetto dei valori storico-naturalistici ed ambientali.

Art. 104 - Lagune, sacche, velme e barene

Gli ambienti di cui al presente articolo, come individuati negli elaborati grafici di progetto, devono essere salvaguardati e tutelati e gli enti competenti possono programmare interventi volti alla loro rivitalizzazione.

All'interno delle lagune del Comune di Rosolina, negli specchi d'acqua regolarmente ottenuti in concessione e destinati ad allevamenti ittici (vivai) è consentita la realizzazione di piccoli pontili coperti, aventi la funzione di ricovero per le persone addette al controllo o alla sorveglianza notturna, e di piattaforme di lavorazione fisse o galleggianti.

Questi tre tipi di strutture, per la sorveglianza e/o per la lavorazione, possono essere realizzati esclusivamente su uno specchio d'acqua destinato a vivaio, ed il soggetto richiedente deve essere una cooperativa, una società od altro gruppo organizzato di pescatori di professione.

Questi interventi possono essere realizzati con concessione edilizia diretta, il cui rilascio è subordinato all'ottenimento di tutti i nulla-osta da parte degli Enti competenti, ed ogni soggetto interessato può chiedere la costruzione di un solo tipo di struttura per la laguna di Caleri ed un solo tipo di struttura per la laguna di Marinetta.

La costruzione deve rispettare scrupolosamente forma, dimensioni e materiali indicati, per tutti i tipi di manufatto, negli allegati sussidi operativi.

Il pontile di sorveglianza e la piattaforma di lavorazione possono essere completamente coperti e, per una superficie massima pari alla metà dell'intera superficie di calpestio, la struttura può essere anche chiusa sui quattro lati.

Le piattaforme di lavorazioni galleggianti dovranno essere costruite rispettando indicativamente la forma dei sussidi operativi e non superare le dimensioni massime ivi indicate.

I materiali di costruzione dovranno essere i seguenti:

a) struttura galleggiante in ferro, vetroresina o legno: la pavimentazione dovrà essere ricoperta in legno o in altro materiale facile da pulire e che non permetta l'accumulo dei residui di lavorazione.

b) la piattaforma può essere in parte o completamente coperta e/o chiusa sui quattro lati; i materiali di tale sovrastruttura possono essere di qualsiasi tipo ma deve essere ricoperta esternamente in tavole di legno o pannelli lisci di legno. Il tetto dovrà risultare a due falde, la struttura impermeabilizzante potrà essere realizzata con tegole di laterizio, scandole in legno, lastre di fibrocemento di colore rosso mattone con forma dei coppi di laterizio, pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma dei coppi di colore rosso mattone.

c) la piattaforma dovrà essere ancorata a pali in legno o metallo.

Al solo scopo di attività di moluschicoltura ogni soggetto concessionario può dotarsi di massimo n. 3 galleggianti, regolarmente iscritti nei registri navi minori e galleggianti degli uffici marittimi ed ispettorati di Porto, denominati fl.up.sy (floating upwelling system) cd "nursery" per il pre-ingrasso o svezamento del seme di vongola, delle seguenti dimensioni massime raggiungibili: lunghezza fuori tutto (inteso come lunghezza massima della struttura dell'opera morta) ml 15,00, larghezza fuori tutto (inteso come larghezza massima della struttura dell'opera morta) ml 6,00.

Al fine di facilitare l'individuazione delle superfici lagunari regolarmente concesse e prevenire la possibilità di sconfinamenti ed ampliamenti abusivi, possono essere adottate misure di delimitazione degli allevamenti di molluschi mediante l'installazione, lungo il perimetro dello specchio acqueo in concessione, di pali in legno o con tubi in polietilene verniciati di colore marrone mediante l'uso di vernici eco-compatibili (con differente colorazione delle sommità per ciascun concessionario), dotati di catarifrangenti, ad una distanza di ml 10,00, con bene evidenziata una tabella atta ad identificare la titolarità della concessione. Lungo il perimetro può essere posizionato un gavitello, di colore rosso, dell'altezza di cm 80 ad ogni 10,00 ml e/o un galleggiante rotondo di colore arancione, del diametro di cm 20 ogni 5,00 ml. In nessun caso i pali ed i galleggianti devono essere collegati fra loro con cime, ma solo ancorati al fondale stesso.

Nel caso in cui esistano importanti e motivate ragioni tali da dover proteggere e non solo delimitare gli specchi acquei lagunari, la distanza tra i pali può essere ridotta fino a ml 4,00, mantenendo comunque tutte le altre misure di segnalazione.

E' consentita la manutenzione dei canali principali e lo scarico del terreno di

risulta in aree idonee, tenuto conto dell'assetto morfologico dei luoghi e delle specie vegetali ivi presenti.

Ai fini del ripristino dei sistemi lagunari erosi e per interventi di vivificazione delle lagune possono essere utilizzati i fanghi provenienti da manutenzioni o ripristini di canali lagunari, compatibilmente con le loro caratteristiche qualitative e nel rispetto dei profili altimetrici tipici delle barene e delle velme.

Gli Enti pubblici, al fine di monitorare il territorio, la qualità delle acque, i flussi di marea ecc., possono installare piccole strutture atte ad accogliere le apparecchiature tecniche allo scopo dedicate. Tali strutture dovranno essere sufficientemente dimensionate al fine di permettere al personale di raccogliere i dati dalla strumentazione e per la loro manutenzione. Forme e materiali dovranno essere compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

La navigazione a motore, salvo diverse disposizioni stabilite da Autorità competenti, è consentita con una velocità massima di 8 Km/ora. Tale limite non si applica agli esercenti la pesca professionale.

Sono consentiti la manutenzione e il ripristino degli impianti di miticoltura presenti, nonché la posa in opera di nuovi impianti all'interno delle aree all'uopo abilitate a norma delle vigenti leggi.

E' consentita l'attività di pesca con l'uso di reti fisse e mobili in base alle norme vigenti, mentre è vietata la pesca a strascico.

E' consentita la formazione di percorsi naturalistico-didattici opportunamente attrezzati e localizzati, comprese piccole strutture di supporto per il turismo di visitazione e per l'osservazione dell'avifauna (percorsi, passerelle, altane, cartelli di segnalazione, ecc.), a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico-ambientale dei siti.

Sono vietati interventi di bonifica, nonché movimenti di terra e scavi, fatte salve le opere di sistemazione, difesa idraulica e di mantenimento o miglioramento del ricambio o deflusso delle acque, nonché opere legate ad attività di acquacoltura e pesca, che devono essere effettuate privilegiando criteri di ingegneria naturalistica o comunque adottando soluzioni e tecniche che rispettino i sistemi ambientali ed ecologici presenti.

E' vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macroalghe.

E' vietata l'alterazione della giacitura e dell'andamento dei canali e dei ghebbi, fatto salvo quanto previsto negli appositi progetti di vivificazione delle lagune e delle sacche, debitamente approvati dagli organi competenti ai fini di disinquinamento, rivitalizzazione e aumento della produttività degli ambienti lagunari; su tali opere è consentita la manutenzione costante volta al mantenimento dei progetti realizzati.

Art. 105 - Punti e/o ambiti d'ormeggio per escursionismo turistico

Nei luoghi, o all'interno degli ambiti delimitati da apposito contorno, indicati negli elaborati grafici di progetto è consentita, previa autorizzazione degli enti competenti, l'installazione di punti d'ormeggio costituiti da pontili e/o piattaforme, fissi o galleggianti, per l'attracco di imbarcazioni adibite all'escursionismo turistico, come indicato nei Sussidi Operativi allegati.

Le strutture devono essere realizzate con dimensioni, materiali e tecniche costruttive che siano in sintonia con le esigenze ecologico-naturalistiche dell'ambiente e devono

essere localizzate in modo tale da non alterare l'aspetto consolidato del paesaggio.

Gli interventi possono essere eseguiti con Concessione edilizia diretta sulla base di un progetto esecutivo che descrivi in modo analitico, l'esatta ubicazione, dimensioni, materiali, colori, opere di sistemazione dell'area circostante, percorsi ed adeguati spazi destinati a parcheggio con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.

Art. 106 - Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui per il miglioramento della qualità urbana e paesistico-ambientale

Indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli ambiti di riferimento, tutte le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o comunque che presentino elementi di degrado e di incoerenza con i contesti limitrofi, purché legittimati in base a regolari Atti autorizzativi (ovvero realizzate anteriormente al 1/9/1967 per i casi riguardanti le Zone agricole e, comunque, tutte le aree esterne ai centri abitati), sono soggette unicamente ad intervento di recupero e riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono.

Nel caso di manufatti giudicati parzialmente incongrui o ristrutturabili in sito, in base a motivato parere della Commissione Edilizia comunale, l'intervento di recupero e riqualificazione edilizia, potrà comunque avvenire senza demolizione e ricostruzione.

In mancanza di iniziative dei privati proprietari dei manufatti caratterizzati da degrado, sarà facoltà del Sindaco intimare l'obbligo d'intervento pena la demolizione a tutela dell'igiene e del decoro pubblici.

Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni di cui alle Norme dei vari ambiti interessati.

Le norme del presente articolo, nel caso di interventi su manufatti interessati da condono edilizio, hanno valore di "disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi" di cui all'art. 29 della Legge 47/85.

Art. 107 - Equipaggiamento paesistico ambientale

Interventi per l'equipaggiamento paesistico del territorio comunale, tramite piantagioni di specie arbustive e arboree adatte alle caratteristiche climatiche e pedologiche di quest'area, devono essere previsti in contesti di carattere storico-ambientale e, comunque, nelle situazioni in cui sono desiderabili miglioramenti di carattere paesaggistico; in particolare quindi per tutto il paesaggio agrario in cui le pratiche colturali in atto hanno determinato l'eliminazione o il mancato impianto di quinte arboree e arbustive.

Deve essere pertanto favorita la messa a dimora, negli ambiti suddetti, di specie autoctone sia al fine di un arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio sia per gli effetti indotti sul microclima (difesa dal vento, protezione dei suoli dall'erosione, ecc.).

Il Comune, d'intesa con il Consorzio di Bonifica ed il Servizio Forestale Regionale, provvede, con apposito Piano, all'individuazione di zone che si prestano ad operazioni di ripristino ed equipaggiamento paesistico-ambientale almeno attraverso i seguenti interventi:

- sostituzione graduale o integrazione delle pinete di origine antropica con specie originariamente presenti (leccio, roverelle, frassino, ecc.);

- conservazione, ripristino ed incremento della vegetazione igrofila fluviale;
- realizzazione di lembi di bosco planiziale opportunamente localizzati all'interno del sistema ambientale lagunare e litoraneo al fine di potenziare le dinamiche naturali ancora in atto attraverso la disseminazione del potenziale vegetale ed animale nel territorio interessato.

Lungo la viabilità di livello provinciale e nazionale gli enti gestori, d'intesa con il Comune, provvedono a mantenere, anche attraverso il reimpianto, le specie arboree e arbustive esistenti, nonché ad estendere le aree per la messa a dimora di nuove specie arboree, secondo quanto indicato ai commi precedenti.

Art. 108 - Cippi, capitelli, monumenti e lapidi storiche

Cippi, capitelli, monumenti e lapidi storiche e comunque elementi simili di valore documentario, che non siano tutelati da altri provvedimenti, sono integralmente salvaguardati e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione.

Qualsiasi intervento su tali manufatti, che ecceda la manutenzione ordinaria, è subordinato a preventivo parere degli uffici comunali competenti.

L'Amministrazione comunale, entro dodici mesi dall'approvazione del presente piano, individua l'albo con la precisa collocazione e descrizione, eventualmente con documentazine fotografica, di tali manufatti.

La realizzazione ex novo delle opere di cui al presente articolo è soggetta a preventivo rilascio di autorizzazione edilizia.

Art. 109 - Alberate, piantate e grandi alberi

Le alberate, le piantate e i grandi alberi esistenti, individuati negli elaborati grafici di progetto, devono essere salvaguardati.

Vanno messe a dimora, inoltre, nuove alberate e piantate con specie autoctone come indicato negli elaborati grafici di progetto, e comunque lungo la rete idrografica, il perimetro delle zone coltivate, la viabilità e le strade di appoderamento e in particolare lungo i principali percorsi legati al turismo di visitazione.

Sono vietati gli interventi diretti a tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi, le piantate o le singole piante autoctone e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e fito-sanitarie e di miglioramento fondiario salvaguardando il profilo paesaggistico con ripristino compensativo e senza asportazione di terreno e materiali.

Art. 110 - Piantumazioni

In tutte le aree in cui è prevista la messa a dimora di vegetazione arborea e/o arbustiva devono essere utilizzate specie rigorosamente autoctone o naturalizzate, come da elenco presente negli allegati sussidi operativi.

Gli accostamenti devono essere eseguiti con piena conoscenza delle caratteristiche morfologiche e di sviluppo di ciascuna specie, tenendo presente tutti gli elementi che consentono di ottenere, oltre ai risultati di riqualificazione della zona e di mitigazione degli impatti, effetti spaziali interessanti.

Le piante devono essere disposte in modo che ciascuna di esse abbia una sua individualità; i soggetti di prima, seconda e terza grandezza devono essere opportunamente alternati, ottenendo così un migliore sfruttamento dello spazio disponibile e la messa in risalto delle qualità di ciascun soggetto.

La scelta della specie arborea e/o arbustiva più idonea deve interessare sia il tipo sia le dimensioni.

Nelle aree in cui gli interventi previsti richiedano obbligatoriamente opere di mitigazione visiva il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può prescrivere, per le specie arboree e/o arbustive da mettere a dimora, dimensioni minime di primo impianto e, in casi particolari, l'uso di essenze già sviluppate per ottenere immediatamente l'effetto di attenuazione dell'impatto.

Art. 111 - Agricoltura ambientale

Le aziende agricole che ricadono nelle aree di interesse paesistico-ambientale, nelle oasi di protezione della fauna e della flora, nelle zone di rifugio, ripopolamento e protezione della selvaggina, come individuate ai sensi della normativa vigente, nelle pertinenze agricole delle valli da pesca e nelle zone pedologicamente a rischio per il dilavamento dei principi attivi e sostanze concimanti, hanno titolo di priorità nella assegnazione degli incentivi previsti a questo titolo.

Tali indirizzi colturali vanno disciplinati mediante apposita convenzione, con particolare riguardo alle modalità di esecuzione degli interventi concordati, alle pratiche agricole consentite, alle modalità e ai termini per il pagamento delle indennità dovute.

Art. 112 - Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo

L'esecuzione di sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo è consentita solo se in grado di garantire la compatibilità dell'intervento con l'assetto idraulico territoriale (in particolare dovrà essere recuperato, nell'ambito della rete di scolo aziendale, il volume di invaso sottratto) e se eseguita con sistemi che garantiscono il controllo dei deflussi al fine di ridurre il rilascio nelle acque degli elementi fertilizzanti apportati alle colture.

La eliminazione della rete minore di scolo, conseguenza delle sistemazioni con drenaggio tubolare sotterraneo, dovrà essere compensata con la realizzazione, nell'ambito della stessa azienda agricola, di nuovi elementi paesaggisticamente qualificanti quali formazioni boscate planiziali a banda o a siepe o area umida nella misura minima di mq 150 per ettaro di superficie interessata dalla sistemazione.

Art. 113 - Beni demaniali e patrimoniali dello stato – Competenze dello stato

L'applicazione delle previsioni e dei vincoli, delle destinazioni e delle limitazioni di cui al presente Piano nonché delle specifiche norme di tutela dal medesimo contemplate, in quanto riferite a territori e/o beni (ivi inclusi gli specchi acquei) appartenenti al Demanio oppure al patrimonio indisponibile e disponibile dello Stato, deve formare oggetto di specifica piena intesa con le competenti Amministrazioni Statali; l'approvazione dei progetti e degli interventi che comunque concernono gli stessi beni deve essere assentita dalle Amministrazioni stesse.

Sono sempre consentiti gli interventi e le opere da eseguirsi dalle Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, nonché l'esecuzione di opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 81 e 82 del D.P.R. n. 616/77.

Resta comunque salva l'esclusiva competenza dell'Amministrazione lavori pubblici, o per scelta o per valutazione, in ordine agli interventi da effettuare nell'area oggetto del presente Piano, ai fini della migliore tutela degli interessi idraulici i quali - per gli effetti di ogni previsione del medesimo Piano - hanno comunque carattere assolutamente

preminente.

Tutti gli interventi, opere ed attività che interessano beni appartenenti al Demanio Marittimo ed al Demanio Fluviale e le relative pertinenze ed opere idrauliche sono soggetti in ogni caso alla disciplina dettata dalla legge in relazione ai medesimi beni, ed in particolare e rispettivamente, dal Codice della navigazione e dal T.U. 25.7.1904 n. 523 e successive modificazioni.

Le attività minerarie di interesse statale, regolate dal R.D. 29 luglio 1927, n. 1443, dovranno svolgersi secondo le modalità stabilite dall'articolo 17 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

Per quanto non direttamente previsto, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 6, 37 e 49 del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

SOMMARIO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
APPLICAZIONI DEL PRG

ART. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.....	1
ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 3 - RIFERIMENTO A TAVOLE DI PRG.....	2
ART. 4 - INDICI URBANISTICI	4
ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI	4
ART. 6 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE	5
ART. 7 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETÀ DIVERSE	6
ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	7
ART. 9 - CONCESSIONI EDILIZIE	7
ART. 10 - ZONE DI ESPANSIONE	8
ART. 11 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	8
ART. 12 - QUADRI DI RIPRISTINO AMBIENTALE	9
ART. 13 - SCHEDE URBANISTICHE	9
ART. 14 - SCHEDE LEGGE REGIONALE 11/1987	9
ART. 15 - SUSSIDI OPERATIVI	9
ART. 16 - CONNETTIVO LINEARE TERRITORIALE	9
ART. 17 - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	10
ART. 18 - AMBITO DI COORDINAMENTO URBANISTICO	13
ART. 19 - ZONA DI DEGRADO	13
ART. 19 BIS – ZONA A1 – COMPARTI E/O EDIFICI DI INTERESSE STORICO- AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE (1 – 2 – 3 – 4) ..	13
ART. 20 - BENI STORICO-CULTURALI	18
ART. 21 - ZONA B - RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO	19
ART. 22 - ZONA B-R - RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	20
ART. 23 - ZONA B1 - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO	21
ART. 24 - ZONA B1T - RESIDENZIALE TURISTICA DI RIQUALIFICAZIONE	22
ART. 25 - ZONA B1P - RESIDENZIALE TURISTICA DI RIQUALIFICAZIONE IN PINETA	24
ART. 26 - ZONA B2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	25
ART. 27 - ZONA B2-R - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	

SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	26
ART. 28 - ZONA B2T - RESIDENZIALE TURISTICA DI COMPLETAMENTO	27
ART. 29 - ZONA B2P - RESIDENZIALE TURISTICA IN PINETA	28
ART. 30 - ZONA B3 – RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	29
ART. 31 - ZONA C1 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA AD INTERVENTO DIRETTO	30
ART. 32 - ZONA C1A - RESIDENZIALE CON PEEP APPROVATO	31
ART. 33 - ZONA C1C - RESIDENZIALE E TURISTICO-RESIDENZIALE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO	31
ART. 34 - ZONA C1D – ISOLA DI ALBARELLA CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO	32
ART. 35 - ZONA C1E - SERVIZI E/O ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE PUBBLICO INTEGRATE ALLA RESIDENZA	32
ART. 36 - ZONA C2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI ESPANSIONE	32
ART. 37 - ZONA C2A – DI PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	33
ART. 38 - ZONA C2T - RESIDENZIALE TURISTICA DI ESPANSIONE	34
ART. 39 - ZONA D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	35
ART. 40 - ZONA D1-M - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A MITIGAZIONE VISIVA	36
ART. 41 - ZONA D1A-M - PRODUTTIVA CON P. DI L. APPROVATO SOGGETTA A MITIGAZIONE VISIVA.....	36
ART. 42 - ZONA D2 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (RIPRISTINATO)	37
ART. 43 - ZONA D3 – COMMERCIALE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (CONGELATO)	38
ART. 44 - ZONA D4 - RICETTIVA - TEMPO LIBERO	39
ART. 45 - ZONA D6 – AMBITO DEL PIANO DELL'ARENILE	40
ART. 46 - ZONA D7 - PER COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO	40
ART. 47 - ZONA D8 - ATTREZZATURE DI CARATTERE RICETTIVO ESISTENTI	45
ART. 48 - ZONA D10 - PER ATTREZZATURE PORTUALI TURISTICHE E PER LA PESCA PROFESSIONALE	46
ART. 49 - ZONA D11 - PER ATTREZZATURE PORTUALI TURISTICHE	47
ART. 50 - ZONA D12 - PER APPRODO FLUVIALE E LAGUNARE	47
ART. 51 - ZONA D13 - PER SERVIZI PORTUALI	48
ART. 52 - ZONA D14 - STAZIONI DI SERVIZIO	49
ART. 53 - ZONA D15 - PER RICOVERO NATANTI LAGUNARI (CAVANE)	49
ART. 54 - ZONA D16 - PER RICOVERO PESCHERECCI	50
ART. 55 - ZONA D17 – PER ATTREZZATURE ITTICHE (CONGELATO)	50
ART. 56 - ZONA D18 – PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PARTICOLARI (CONGELATO)	52
ART. 57 - ZONA D19 – PRODUTTIVA URBANA (CONGELATO)	53
ART. 58 - ZONA E1 - DI TUTELA DELLA PRODUTTIVITÀ AGRICOLA	54
ART. 59 - ZONA E2 - AGRICOLA NORMALE	54
ART. 60 - ZONA E2-M - AGRICOLA NORMALE DA ASSOGGETTARE A MITIGAZIONE VISIVA	55

ART. 61 - ZONA E2-R - AGRICOLA NORMALE SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	56
ART. 62 - ZONA E4 – AGROINDUSTRIALE	56
ART. 63 - ZONA E5 - AREE AGRICOLE DI TUTELA	57
ART. 64 - ZONA E6 – VALLI DA PESCA/OASI NATURALI/PESCHIERE STORICHE	58
ART. 65 - ZONA F1 – ISTRUZIONE	61
ART. 66 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	62
ART. 67 - ZONA F3A - VERDE PUBBLICO	62
ART. 68 - ZONA F3B - VERDE SPORTIVO ATTREZZATO	62
ART. 69 - F4 – PARCHEGGI	63
ART. 70 - F4A - AREA DI SOSTA ATTREZZATA E DI SERVIZIO PER LA PESCA PROFESSIONALE	64
ART. 71 - ZONA F4B – AREA ATTREZZATA PORTA A MARE	64
ART. 72 - ZONA F4C – AMBITO DELLE DUNE CONSOLIDATE E/O BOSCHATE E DEL BOSCO PLANIZIALE E TERMOFILO	65
ART. 73 - ZONA F5 - DUNE FOSSILI E RELITTI BOSCATI	67
ART. 74 - ZONA F6 - AMBITI DI RESTAURO AMBIENTALE	67
ART. 75 - ZONA F7 - AREE DI RIMBOSCHIMENTO	68
ART. 76 - ZONA F8 - SISTEMAZIONI A VERDE	68
ART. 77 - ZONA F9 - ZONE UMIDE E CANNETI	68
ART. 78 - ZONA F10 – AREA ATTREZZATA PER LE ATTIVITÀ DEL BENESSERE, DELLO SPORT, DELLA RICREAZIONE E DEL TEMPO LIBERO	69
ART. 79 - ZONA DI RISPETTO CON PARTICOLARE INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE	70
ART. 80 - ZONA A VERDE PRIVATO VINCOLATO	72
ART. 81 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	72
ART. 82 - IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE	72
ART. 83 - ZONA MILITARE	74
ART. 84 - ZONA CIMITERIALE	74
ART. 85 - ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE	74
ART. 86 - ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	75
ART. 87 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	75
ART. 88 - ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE	75
ART. 89 – STRADE	76
ART. 90 - FERROVIE E FASCE DI RISPETTO	76
ART. 91 - FASCIA DI RISPETTO DA ELETTRODOTTI	76
ART. 92 - AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA “FOCE DELL’ADIGE”	77
ART. 93 – GOLENE	77
ART. 94 – PALEOALVEI	78

ART. 95 - RELITTI PALUSTRI	78
ART. 96 - CANALI E SCOLI ARTIFICIALI	78
ART. 97 – INFRASTRUTTURE	79
ART. 98 - VIABILITÀ VEICOLARE DI PENETRAZIONE	79
ART. 99 - VIABILITÀ MECCANICA CONTROLLATA	80
ART. 100 - PERCORSI PEDONALI, CICLABILI ED EQUESTRI (A LIBERA PERCORRIBILITÀ)	80
ART. 101 - PERCORSI DI VISITAZIONE (A PERCORRIBILITÀ REGOLAMENTATA).....	80
ART. 102 - PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI	81
ART. 103 - SPAZI DI INTERSCAMBIO	81
ART. 104 - LAGUNE, SACCHE, VELME E BARENE	81
ART. 105 - PUNTI E/O AMBITI D'ORMEGGIO PER ESCURSIONISMO TURISTICO	81
ART. 106 - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E PAESISTICO-AMBIENTALE	84
ART. 107 - EQUIPAGGIAMENTO PAESISTICO AMBIENTALE	84
ART. 108 - CIPPI, CAPITELLI, MONUMENTI E LAPIDI STORICHE	85
ART. 109 - ALBERATE, PIANTATE E GRANDI ALBERI	85
ART. 110 – PIANTUMAZIONI	85
ART. 111 - AGRICOLTURA AMBIENTALE	86
ART. 112 - SISTEMAZIONI IDRAULICO-AGRARIE CON DRENAGGIO TUBOLARE SOTTERRANEO	86
ART. 113 - BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI DELLO STATO – COMPETENZE DELLO STATO	86