



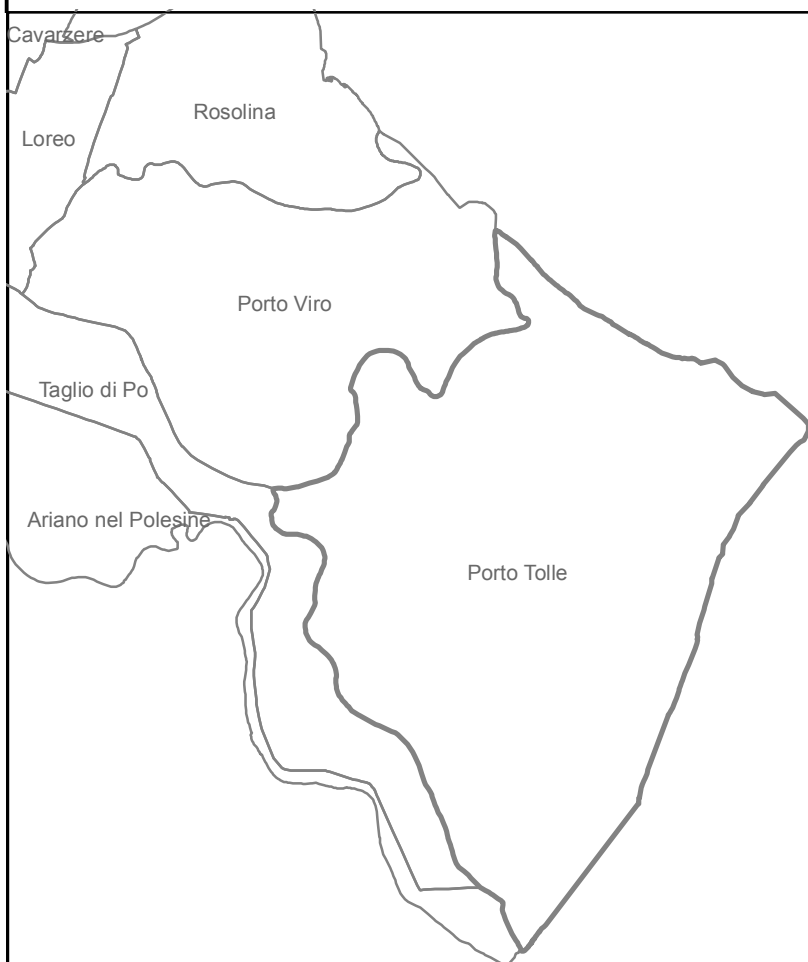
P.I. 2019

# COMUNE DI PORTO TOLLE

ELABORATO  
05

Variante n.6 al Piano degli Interventi  
Piano Regolatore Comunale L.R. n. 11/2004

## NORME TECNICHE OPERATIVE



Amministrazione e  
coordinamento:

Il Sindaco  
Roberto Pizzoli

L'Assessore:  
Raffaele Crepaldi

Il Responsabile dell'Ufficio  
Tecnico  
Ing. Andrea Portieri

Consulenza specialistica:  
Arch. Lino De Battisti

Adottato dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_, Delibera C.C. n. \_\_\_\_

Approvato dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_, Delibera C.C. n. \_\_\_\_

febbraio 2019

## Variente n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Art. 1 Richiamo alle disposizioni di legge.....	5
Art. 2 Disposizioni generali e contenuti prevalenti .....	5
Art. 3 Elaborati di variante .....	5
Art. 4 Applicazione del P.I.....	8
TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.....	8
Art. 5 Attuazione del P.I. ....	8
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	11
Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative.....	12
Art. 8 Aree con piani attuativi vigenti .....	12
Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale .....	13
Art. 10 Convenzioni .....	13
Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi .....	14
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ.....	15
Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi.....	15
Art. 13 Monetizzazione delle aree a parcheggio.....	18
Art. 14 Opere di urbanizzazione .....	18
Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica.....	19
Art. 16 Parcheggi privati.....	19
Art. 17 Disposizioni generali relative all'edificabilità .....	20
Art. 18 Cessione di cubatura .....	21
Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone residenziali .....	21
Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali .....	22
Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone turistico-ricettive.....	23
Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone rurali.....	23
Art. 23 Disposizioni per le zone ricadenti in ambiti di interesse paesaggistico e ambientale .....	23
TITOLO IV - SISTEMA DEI BENI STORICO CULTURALI .....	25
Art. 24 Centri Storici .....	25
Art. 25 Beni storico culturali.....	26
TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE .....	28
Art. 26 Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento.....	28
Art. 27 Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento .....	29
Art. 28 Zona C1 - Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo .....	31
Art. 29 Zona C2 - Residenziale di espansione .....	32
Art. 30 Zona C3 - Residenziale di P.E.E.P. approvato .....	33
Art. 31 Zona C4 - Residenziale con P.U.A. approvato .....	33
Art. 32 Zona C5 - Residenziale con Piano di Trasferimento Approvato.....	34
TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO E DELLA VALORIZZAZIONE TURISTICA .....	35
Art. 33 Zona D1/1 - Produttiva soggetta a Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (Area ex Zuccherificio).....	35
Art. 34 Zona D1/2 - Produttiva con P.U.A. approvato.....	35
Art. 35 Zona D1/3 - Produttiva di completamento .....	36
Art. 36 Zona D2/1 - Artigianale e commerciale di completamento .....	38
Art. 37 Zona D2/2 - Artigianale e commerciale con P.U.A. Approvato.....	39

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 38	Zona D2/3 - Artigianale e commerciale di previsione .....	39
Art. 39	Zona D2/4 - Artigianale e commerciale soggetta a Piano di Recupero .....	40
Art. 40	Zona D3/1 - Commerciale e direzionale di previsione e con P.U.A. approvato .....	40
Art. 41	Zona D3/2 - Attrezzature ricettive per il turismo all'aria aperta con P.U.A. approvato .....	42
Art. 42	Zona D3/3 - Attrezzature ricettive per il turismo all'aria aperta di previsione .....	42
Art. 43	Zona D4/1 - Portuale fluviale esistente.....	44
Art. 44	Zona D4/2 - Portuale fluviale di progetto .....	45
Art. 45	Zona D5 - Aree per rimessaggio barche .....	46
Art. 46	Zona D6 - Produttiva/ Agroindustriale.....	47
Art. 47	Zona D7 - Aree per la sosta attrezzata .....	48
Art. 48	D8/1 - Ricettivo turistica di previsione.....	49
Art. 49	Zona D8/2 - Riqualificazione paesaggistico ambientale .....	50
Art. 50	Zona D9 - Attrezzature per la balneazione.....	51
Art. 51	Zona D10 - Aree a destinazione turistico-residenziale di previsione (case per villeggiatura) .....	53
Art. 52	Attività economiche fuori zona da confermare e/o ampliare .....	53
TITOLO VII - SISTEMA DELLA PESCA PROFESSIONALE SPORTIVA E DEL TURISMO IN ACQUE INTERNE .....		55
Art. 53	Zona D.10.01 Pesca professionale: pontili attrezzati coperti – cavane, pontili e passerelle.....	55
Art. 54	Zona D.10.02 Pesca professionale: aree destinate all’acquacoltura –delimitazione rotte .....	59
Art. 55	Zona D.11 Pesca professionale e pesca sportiva.....	60
Art. 56	Zona D.12 Strutture ricettive alberghiere .....	63
Art. 57	Case galleggianti .....	65
Art. 58	Strutture di protezione (barene) .....	67
Art. 59	Bilancioni.....	68
Art. 60	Area servizi .....	70
Art. 61	Alaggi.....	71
Art. 62	Punto per alaggio barche.....	72
Art. 63	Punto per scarico mitili.....	73
Art. 64	Pontile guardiania.....	75
Art. 65	Briccole per ormeggi.....	77
Art. 66	Pontile vagliatura vongole .....	77
Art. 67	Porti turistici .....	78
Art. 68	Punti e/o ambiti di ormeggio esistenti e di progetto .....	78
Art. 69	Variazioni modeste alle tipologie.....	79
Art. 70	Norme transitorie .....	79
TITOLO VIII - SISTEMA AGRICOLO E UNITÁ DEL PAESAGGIO AGRARIO .....		80
Art. 71	Zona agricola "E" .....	80
Art. 72	Unità di intervento in zona agricola.....	84
Art. 73	Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E .....	84
Art. 74	NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo .....	84
Art. 75	NED - Nuclei di edificazione diffusa .....	87
Art. 76	Edifici di valore ambientale vincolati in zona agricola.....	89
Art. 77	Destinazioni d'uso degli edifici vincolati ai sensi dell'ex art. 10 L.R. 24/85' .....	92
Art. 78	Edifici esistenti aventi destinazione agrituristica o diversa da quella agricola .....	93
Art. 79	Impianti di acquacoltura .....	94
Art. 80	Sottozona E5 - Aree di rimboschimento .....	94

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

TITOLO IX - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE .....	96
Art. 81 Zona F - Servizi e attrezzature pubblici e di interesse generale .....	96
Art. 82 Zona F1 - Istruzione .....	96
Art. 83 Zona F2 - Attrezzature di interesse comune .....	97
Art. 84 Zona F3/1 - Verde pubblico .....	98
Art. 85 Zona F3/2 - Verde sportivo attrezzato .....	99
Art. 86 Zona F3/3 - Verde pubblico soggetto a Piano di Recupero di iniziativa pubblica .....	100
Art. 87 Zona F4/1 - Attrezzature tecnologiche .....	100
Art. 88 Zona F4/2 - Attrezzature per la produzione di energia .....	101
Art. 89 Zona F5 - Parcheggio .....	101
Art. 90 Zona F6 - Sosta attrezzata .....	102
Art. 91 Zona F7 - Interscambio .....	103
Art. 92 Zona F8 - Balneazione organizzata .....	103
TITOLO X - SISTEMA PAESISTICO E AMBIENTALE .....	105
Art. 93 Direttive e prescrizioni derivanti dal Piano d'Area delta del Po .....	105
Art. 94 Zona P1 - Paleoalvei .....	105
Art. 95 Zona P2 - Golene .....	106
Art. 96 Zona RE - Recupero ecologico strutturale (Polesine Camerini) .....	107
Art. 97 QR - Quadri di ripristino ambientale .....	108
Art. 98 Zona P4E/P4P/P5 - Alberate, piantate e grandi alberi .....	109
Art. 99 Zona RDZ1 - Rami deltizi .....	109
Art. 100 Zona ARS - Argini di valore storico ambientale .....	110
Art. 101 Zona RDZ2 - Alveo senile del Po .....	111
Art. 102 Equipaggiamento paesistico ambientale ed agricoltura ambientale .....	111
Art. 103 Zona ZU - Zone umide, canneti e relitti palustri .....	112
Art. 104 Zona L1 - Scanni .....	113
Art. 105 Zona L2 - Bonelli .....	114
Art. 106 Zona L3 - Lagune, secche, velme, barene .....	115
Art. 107 Zona L4/1/2 - Oasi naturali soggette a rimboschimento .....	116
Art. 108 Zona L5 - Riserve naturali di protezione .....	117
Art. 109 Zona L7 - Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche .....	118
Art. 110 Aree di interesse paesistico ambientale .....	122
TITOLO XI - SISTEMA DELLA VIABILITÀ GENERALE E TURISTICA .....	124
Art. 111 Strade di progetto e/o allargamenti stradali .....	124
Art. 112 Percorsi pedonali ciclabili, equestri, acquatici e di visitazione .....	124
TITOLO XII - VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO .....	126
Art. 113 Vincolo monumentale .....	126
Art. 114 Aree di notevole interesse pubblico, Art. 136 D.Lgs. 42/2004 .....	126
Art. 115 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004 .....	127
Art. 116 Riserve istituite art. 142, lett. f), D.Lgs 42/2004 .....	127
Art. 117 Territori coperti da foreste e boschi e vincolo di destinazione forestale .....	128
Art. 118 Fascia di rispetto stradale .....	129
Art. 119 Fascia di rispetto elettrodotto .....	131
Art. 120 Fascia di rispetto cimiteriale .....	131
Art. 121 Fascia di rispetto depuratore .....	132

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 122	Fascia di rispetto discarica .....	133
Art. 123	Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	133
Art. 124	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	134
Art. 125	Allevamenti zootecnici <del>intensivi</del> .....	134
Art. 126	Architetture del 900 individuate dal P.T.R.C. ....	136
Art. 127	Verde privato.....	136
TITOLO XIII - VINCOLI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI .....		138
Art. 128	Fascia di tutela del PAI (Fascia C1) .....	138
Art. 129	Fascia di tutela dal Fiume Po Art. 41, L.R. 11/2004 (ex Fascia Fluviale) .....	138
Art. 130	Fascia di rispetto fluviale di trasferimento.....	139
Art. 131	Fascia di rispetto idraulico .....	140
Art. 132	Compatibilità geologica ai fini edificatori.....	141
TITOLO XIV - RETE ECOLOGICA E TUTELE AMBIENTALI .....		142
Art. 133	Aree SIC/ ZPS .....	142
Art. 134	Coni visuali .....	142
Art. 135	Elementi della rete ecologica comunale .....	143
TITOLO XV - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....		146
Art. 136	Le aree di trasformazione urbanistica .....	146
TITOLO XVI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE .....		149
Art. 137	Misure di mitigazione e compensazione ambientale .....	149
Art. 138	Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A. ....	149
Art. 139	Monitoraggio V.A.S.....	150
Art. 140	Energia prodotta da fonti rinnovabili .....	152
TITOLO XVII - DISPOSIZIONI FINALI.....		154
Art. 141	Infrastrutture.....	154
Art. 142	Canali e scoli artificiali .....	154
Art. 143	Sistemazioni idraulico agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo .....	154
Art. 144	Beni demaniali e patrimoniali dello Stato .....	155
Art. 145	Deroghe.....	155
Art. 146	Disposizioni transitorie .....	155
Art. 147	Tolleranze .....	156
Art. 148	Norme abrogate .....	156

ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO ALLE N.T.O.: SCHEDE URBANISTICHE

~~Abitare~~: testo stralciato

**Abitare**: testo aggiunto

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Richiamo alle disposizioni di legge

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
3. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### Art. 2 Disposizioni generali e contenuti prevalenti

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio di Porto Tolle approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 1163 del 25.06.2012 e pubblicato sul BURV n. 56 in data 17.07.2012.
2. Il presente P.I. non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004; in particolare la presente variante non modifica le schedature puntuali degli edifici tutelati e/o vincolati e quanto previsto dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
3. Il PI ha una validità quinquennale con decorrenza a partire dalla sua definitiva approvazione. Alla scadenza di suddetto termine decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture ed aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, ad accordi pubblico-privato, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art.34 della L.R. n.11/2004. In tali ipotesi, fino a nuova disciplina urbanistica, sia applica l'art.33 della L.R. 11/2004 ("Aree non pianificate").

### Art. 3 Elaborati di variante

1. Gli obiettivi e i contenuti della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Porto Tolle sono contenuti nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

Elaborato 01a - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione A (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione B (sc. 1:5.000);

Elaborato 01c - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione C (sc. 1:5.000);

Elaborato 01d - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione D (sc. 1:5.000);

Elaborato 01e - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione E (sc. 1:5.000);

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Elaborato 01f - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione F (sc. 1:5.000);  
Elaborato 01g - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione G (sc. 1:5.000);  
Elaborato 01h - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione H (sc. 1:5.000);  
Elaborato 01i - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione I (sc. 1:5.000);  
Elaborato 01l - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezioni L - L' (sc. 1:5.000);  
Elaborato 01m - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione M (sc. 1:5.000);  
Elaborato 01n - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione N (sc. 1:5.000);  
Elaborato 01o - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezioni O - O' (sc. 1:5.000);  
Elaborato 01p - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezioni P - P' (sc. 1:5.000);  
Elaborato 02a - Zone significative - Ca' Tiepolo - A (sc. 1:2.000);  
Elaborato 02b - Zone significative - Ca' Tiepolo - B (sc. 1:2.000);  
Elaborato 02c - Zone significative - Donzella/ Ca' Venier (sc. 1:2.000);  
Elaborato 02d - Zone significative - Tolle/ Ca' Zuliani (sc. 1:2.000);  
Elaborato 02e - Zone significative - Boccasette/ Pila (sc. 1:2.000);  
Elaborato 02f - Zone significative - Ca' Mello/ Polesine Camerini (sc. 1:2.000);  
Elaborato 02g - Zone significative - Scardovari (sc. 1:2.000);  
Elaborato 02h - Zone significative - S. Giulia/ Barricata (sc. 1:2.000);  
Elaborato 03a - Vincoli e Tutele - Sezione A (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03b - Vincoli e Tutele - Sezione B (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03c - Vincoli e Tutele - Sezione C (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03d - Vincoli e Tutele - Sezione D (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03e - Vincoli e Tutele - Sezione E (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03f - Vincoli e Tutele - Sezione F (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03g - Vincoli e Tutele - Sezione G (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03h - Vincoli e Tutele - Sezione H (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03i - Vincoli e Tutele - Sezione I (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03l - Vincoli e Tutele - Sezioni L - L' (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03m - Vincoli e Tutele - Sezione M (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03n - Vincoli e Tutele - Sezione N (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03o - Vincoli e Tutele - Sezioni O - O' (sc. 1:5.000);  
Elaborato 03p - Vincoli e Tutele - Sezioni P - P' (sc. 1:5.000);  
Elaborato 04 - Schede Normative degli Accordi pubblico/ privato;

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Elaborato 05 - Schede Attività economiche fuori zona;

Elaborato 06 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato 07 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

Elaborato 08 - Modifiche e/o integrazioni ai Quadri di Ripristino Ambientale;

Elaborato 09 - Relazione Programmatica;

Elaborato 10 - Registro dei crediti edilizi;

Elaborato 11 - Valutazione di Incidenza Ambientale;

Elaborato 12 - Banca dati alfa-numerica e vettoriale;

3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.
4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo : vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T. e alle norme sovraordinate di riferimento. Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T. e del PI, prevalgono queste ultime.



## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **Art. 4 Applicazione del P.I.**

1. Il PI si applica a tutto il territorio comunale, limitatamente a quanto puntualmente cartografato e normativamente indicato dalla presente Variante secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.

## **TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.**

#### **Art. 5 Attuazione del P.I.**

##### **5.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.**

1. Il P.I. è attuato mediante:
  - a) interventi edilizi diretti;
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
  - c) progetti di coordinamento urbanistico;
  - d) intervento unitario/ permesso di costruire convenzionato;
  - e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.
4. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.
6. Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.
7. Il PUA è prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione, o dove espressamente indicato nelle Tavole del P.I.
8. L'ambito territoriale del singolo P.U.A., qualora non sia conforme allo strumento urbanistico generale, è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio (comparti disciplinati dall'art. 21 della L.R. 11/2004) sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intero ambito di cui all'art. 5.2, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della scheda normativa o al "progetto di coordinamento urbanistico". La determinazione degli ambiti comprende, a titolo esemplificativo:

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
  - b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.  
Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in ambiti per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".
9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:
- i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:
- a) il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alla L. 1150/1942;
  - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
  - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;
  - d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;
  - e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
  - f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.);
  - g) il Programma Integrato.
10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.
12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
  - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
  - c) l'altezza degli edifici;
  - d) la lunghezza delle fronti.
13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.
15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 5.3 delle presenti N.T.O., ovvero, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **5.2 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO**

1. Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI, può essere redatto per iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.
2. Il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a Piano urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a Piano urbanistico attuativo.
3. Il Progetto di coordinamento urbanistico dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano, ovvero verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.
4. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi, gli idonei volumi di invaso a garanzia dell'invarianza idraulica e le attrezzature relative al proprio ambito di intervento, in modo tale da risultare completo e funzionale.
5. Il Progetto di Coordinamento Urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dalla Consiglio Comunale.
6. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni relative a P.U.A., ovvero degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

#### **5.3 PROGETTAZIONE UNITARIA - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Il PI, fatto salvo quanto dettato dall'Art. 18 bis della L.R. n.11/2004, definisce aree che per loro caratteristiche e dimensioni non necessitano di piano urbanistico attuativo, ma dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
2. Il progetto unitario, presentato dagli aventi diritto secondo quanto previsto dall'Art. 20, comma 6, della L.R. n.11/2004, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di titoli abilitativi afferenti agli interventi edilizi o urbanistici e quindi, piano guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. E' ammessa l'attuazione anche per stralci; in tal caso il rilascio di ciascun singolo permesso di costruire avverrà previa verifica del rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.
3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate, fatto salvo l'interesse pubblico prevalente.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

4. L'ambito soggetto ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento delle dotazioni di aree di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. n.11/2004. Non vige l'obbligo di ricavare nuove dotazioni territoriali solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).
5. Negli ambiti soggetti a progetto unitario il costo delle eventuali dotazioni pubbliche poste a carico dei soggetti richiedenti in forza della specifica convenzione con l'Amministrazione comunale (è ammesso l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo) è scomputabile, per le categorie omogenee di cui all'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'ambito oggetto di intervento ed eventualmente delle aree limitrofe.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

#### **5.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

1. L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo (PUA).
2. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a. attività edilizia libera;
  - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
3. Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rendono possibile; essi sono indicati nel DPR n.380/2001 e nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Il P.I. recepisce i seguenti accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 alcuni individuati nel P.A.T. come azioni strategiche, tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche:

*PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.51 Reg. Delib. – Seduta del 25.07.2016*

*– ditte Sviluppo Barricata S.r.l. ACCORDO1 – (SCHEDA NORMATIVA N. 1)*

*PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 52 Reg. Delib. – Seduta del*

*Pagina 11 di 160*

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

25.07.2016 – ditta Immobiliare Padana S.S. – ACCORDO 2 – (SCHEDA NORMATIVA N. 2)

3. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.
4. In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 o interventi diretti se puntualmente individuati nelle relative schede urbanistiche. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a compensazione e perequazione urbanistica.
5. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

### **Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative**

1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede normative con previsioni particolareggiate, all'interno delle quali sono indicati i comparti, le aree e le opere di urbanizzazione mancanti, gli edifici da destinare a demolizione, restauro o ristrutturazione, il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse sugli spazi pubblici, le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici e/o altre norme puntuali di P.I., saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi.
2. Le schede normative sono predisposte sia per ambiti soggetti ad intervento diretto che per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA, Progettazione Unitaria/permesso di costruire convenzionato o progetto di coordinamento urbanistico. L'ambito di intervento coincide con quello indicato nella scheda stessa (salvo diverse indicazioni indicate nella stessa).
3. Al fine di promuovere l'avvio degli interventi previsti dalle schede normative, il Comune potrà attivarsi autonomamente per eseguire le opere di urbanizzazione che fossero ritenute strategiche per innescare i processi di trasformazione da parte dei privati. L'onere sostenuto per l'esecuzione di detti lavori verrà recuperato, a posteriori e sulla base dei costi reali, all'atto del rilascio delle relative autorizzazioni con convenzioni attuative, all'interno dei comparti.
4. Le schede normative n. 1, 2 e 3 fanno riferimento agli accordi pubblico/privati stipulati di cui al precedente Art. 6.

### **Art. 8 Aree con piani attuativi vigenti**

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.
2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

5. Per i P.U.A. convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi indici di zona, qualora assegnati dal P.I., è condizionata all'adozione di una specifica variante di adeguamento del P.U.A. vigente, con conseguente riconvenzionamento del medesimo.
6. Per i P.U.A. attuati, ossia per i quali è intervenuto il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione collaudate in forza della convenzione, il P.I. può modificare i parametri urbanistico-edilizi e quindi introdurre nuove modalità attuative, da assoggettare a nuovo convenzionamento qualora richiedenti dotazioni integrative di servizi.

### **Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

- 1 Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Prontuario), di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.
- 2 Il Prontuario contiene sia norme a carattere imperativo, sia indirizzi per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale.
- 3 In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.
- 4 Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni a carattere non imperativo e cogente, possono essere modificate con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano stesso.

### **Art. 10 Convenzioni**

1. La convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PUA, o dove prevista dalle presenti NTO, è redatta secondo lo schema allegato in appendice alle presenti norme e dovrà comunque prevedere:
  - a. la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere previste nel PUA e calcolate anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - b. i termini per la cessione e l'esecuzione delle opere di cui al punto precedente;
  - c. congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione computati con il valore delle opere più l'imposta di valore aggiunto (I.V.A.);
  - d. trascrizione a cura e spese delle Ditte lottizzanti.
2. La convenzione che regola gli interventi delle presenti norme, è redatta secondo lo schema tipo allegato in appendice alle presenti norme.

**Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi**

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di Porto Tolle in tessuti insediativi.
2. I tessuti insediativi individuati vengono declinati in sistemi, di seguito elencati:
  - SISTEMA DEI BENI STORICO CULTURALI
  - SISTEMA RESIDENZIALE
  - SISTEMA PRODUTTIVO E DELLA VALORIZZAZIONE TURISTICA
  - SISTEMA DELLA PESCA PROFESSIONALE SPORTIVA E DEL TURISMO IN ACQUE INTERNE
  - SISTEMA AGRICOLO E UNITÀ DEL PAESAGGIO AGRARIO
  - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE
  - SISTEMA PAESISTICO E AMBIENTALE
  - SISTEMA DELLA VIABILITÀ GENERALE E TURISTICA

### TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

#### Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

##### AREE PER SERVIZI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Porto Tolle, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq./abitante.
4. Ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
5. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale:	Comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con le destinazioni di cui all'art. 32, c.4 L.R. 11/04: 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	



## Variente n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc.
Insedimenti all'aperto	10 mq/100 mq
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	
Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.	

6. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività. Tale ripartizione costituirà variante al P.I.
7. Nel rispetto della nuova filosofia della L.R. 11/2004, che privilegia una ripartizione delle dotazioni di tipo qualitativo e non quantitativo, possono essere apportate modifiche alla destinazioni delle zone a servizi per trasformarne l'uso vigente in uno degli altri usi pubblici previsti, senza che ciò comporti variante al P.I., ma nel rispetto delle dotazioni minime e dei rapporti tra l'urbanizzazione primaria (10 mq/ab.) e secondaria (20 mq/ab.) stabilite dal dimensionamento approvato.

#### DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

8. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.V 11/2004. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della L.R.V11/2004.
9. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.
10. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. Ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 7.
11. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

12. Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
13. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
14. Nel caso di un P.U.A., le cui opere di urbanizzazione non vengono cedute all'Amministrazione comunale, queste ultime possono rimanere completamente di proprietà privata, con i relativi oneri completamente a carico del lottizzante.
15. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:
  - a) le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.
16. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
17. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
18. In caso di utilizzazione dell'indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
19. Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, le fasce di rispetto stradali non sono utilizzabili a verde pubblico, così come prescritto dall'Art. 43 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.

#### **12.1 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari**

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del permesso di lottizzare.
3. Quando il perimetro della zona soggetta a PUA, progetto di coordinamento urbanistico o intervento unitario preventivo comprende aree a standard e/o la viabilità di progetto è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.

**Art. 13 Monetizzazione delle aree a parcheggio**

1. Nelle aree del centro storico e nelle zone di tipo B e C1 l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree.
2. La quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.
3. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione.

**Art. 14 Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono specificazioni di quelle di urbanizzazione primaria già definite dall'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto ad esse strettamente connesse, strumentali e di completamento. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dagli articoli comma 11 dell'art. 31 e 32 della L.R. n. 11/2004 e relativo atto di indirizzo di cui all'Art. 50, comma 1, lett. h) della medesima L.R. n. 11/2004, anche dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

- urbanizzazione primaria
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato;
  - h) infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
  - i) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - j) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
  - k) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali;
  - l) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
  - m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - n) piazzole di sosta per gli autobus;
  - o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
  - p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
  - q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - r) bacini di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane.
- urbanizzazione secondaria
  - a) strutture per l'istruzione;
  - b) strutture per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - c) strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- d) strutture per attività culturali, associative, politiche, delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali;
- e) chiese e altri edifici religiosi;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
- h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extra urbani;
- i) gli elementi di riqualificazione urbana.

### **Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica**

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
3. La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte".
4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.
6. Si richiamano in questa sede tutte le disposizioni contenute negli Artt. 14, 30, 31 e 31 bis delle N.T. del P.A.T. di Porto Tolle.

### **Art. 16 Parcheggi privati**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruito (L. 122/1989) e comunque entro un minimo di 18 mq., all'interno del medesimo lotto di proprietà. Nelle zone A e B se fisicamente non possibile la sua monetizzazione.
2. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

3. Per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012.
4. Per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio con ricavo di nuove unità, in corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Solo ove ciò non sia possibile, è prescritto l'obbligo di sistemi di automazione degli accessi carrabili.

### **Art. 17 Disposizioni generali relative all'edificabilità**

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, il volume realizzabile sarà dato dalla somma dei volumi generati dall'indice di ciascuna zona per la superficie ricadente nella zona di appartenenza. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona solo nel caso di proprietari diversi su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.
3. Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle del P.I. L'ampliamento degli edifici ricadenti entro le fasce di rispetto di strade o di corsi d'acqua, è consentito se l'edificio ampliato non sopravanza verso il fronte, da cui il rispetto viene calcolato.
4. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc. e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici, sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile e dal D.M. 1404/68 e D.M. 1444/68.
5. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni plani volumetriche.
6. Ad eccezione dei Centri Storici, alle cui specifiche norme si rinvia, è sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario dei vani esistenti (a ml. 2,70 se abitabili e a ml. 2,40 se accessori) in deroga agli indici e senza che questo abbia rilievo ai fini della verifica delle distanze.
7. Per gli interventi su edifici esistenti dotati di agibilità o di vecchia realizzazione è ammesso il mantenimento delle caratteristiche dei locali abitabili/accessori non conformi alle disposizioni di cui al presente PI a condizione che gli stessi non subiscano modifiche (superficie, altezza, forma).
8. **DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI**
  - 8.1. Nel caso in cui, a norma degli articoli che seguono, e nel rispetto delle disposizioni di legge e di piano: (i) siano previste modifiche di destinazioni di uso, anche senza opere, su immobili o parti di essi che siano stati oggetto di insediamento di attività produttive, come pure (ii) siano previsti cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate, dovrà essere condotta preventivamente, in conformità con quanto previsto dalla normativa, una indagine specifica, in contraddittorio con l'Agenzia di protezione ambientale, ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione dei suoli dei siti o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, nonché ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

8.2. Sono fatte salve le limitazioni all'insediamento su siti contaminati come da normativa vigente. Sono anche fatti salvi, limitatamente agli interventi attuati per mezzo di piani attuativi, tutti i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli enti di controllo competenti.

8.3. Le destinazioni d'uso oggetto di cambi di destinazione d'uso in contrasto con gli obiettivi di qualità dei suoli sono escluse dall'ambito delle destinazioni ammesse dagli strumenti urbanistici comunali.

### **Art. 18 Cessione di cubatura**

1. E' ammessa la cessione di cubatura solo tra lotti ricompresi nella medesima ATO (così come individuate dal P.A.T.), ad esclusione della ZTO "E - Agricola".
2. Alla cessione di cubatura si applicano le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, mediante atto di asservimento e trascrizione nel registro dei volumi.
3. È possibile utilizzare la cubatura acquisita, in conformità allo strumento urbanistico vigente, presentando all'ufficio la seguente documentazione:
  - titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
  - documentazione attestante la legittimazione della costruzione (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono, etc.);
  - planimetria con estratto di P.A.T. e PI, Ortofoto ed estratto catastale e documentazione fotografica, con individuazione esatta dell'immobile/area da cui viene prelevata la volumetria e dell'immobile/area dove viene utilizzata tale volumetria.

### **Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone residenziali**

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa):
  - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;  
a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
  - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- di beni di interesse artistico;
  - Uffici;
  - Locali di spettacolo e ritrovo;
  - Ristoranti, bar;
  - Attività commerciali al dettaglio e con superfici di vendita rientranti nei limiti della L.R. n.50/2012 e sm.i.;
  - Attività produttive a condizione che: il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.; le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Tutti i nuovi interventi ricadenti all'interno delle zone residenziali, dovranno in ogni caso contenere apposita relazione contenente la Valutazione Previsionale di Clima Acustico di cui alla L. n. 447/1995.
3. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e s.m.i..
4. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
5. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
- le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
  - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

### **Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali**

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale all'ingrosso, commerciale/direzionali, commerciale per grandi strutture di vendita, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.
2. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
3. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli standard previsti dalla normativa di settore vigente.
4. Negli articoli specifici per ogni zona territoriale omogenea appartenente al sistema produttivo, verranno elencate le destinazioni d'uso ammesse.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone turistico-ricettive**

1. Tali zone sono riservate esclusivamente ad accogliere strutture ricettive e per la villeggiatura così come definite dalla L.R. n. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", a cui si rinvia integralmente.
2. La dotazione degli standard minimi di zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31, comma 3, lett. d) della L.R. n.11/2004, la quale quantifica le dotazioni minime di aree per servizi relative alla destinazione turistica in mq. 15 ogni 100 mc, oppure in mq. 10 ogni 100 mq. nel caso di insediamenti all'aperto.
3. Sono fatte salve le quantità di dotazioni per strutture ricettive disciplinate dall'art. 30 della L.R. n. 33/2002.

#### **Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone rurali**

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. I fabbricati non più funzionali all'attività agricola classificati da una relazione tecnico agronomica da parte di un agronomo abilitato, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso con destinazioni residenziali, con volumetria non superiore a 400 mc., purché non assoggettate a vincolo di destinazione d'uso.
3. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. NRA e ZTO NED, si rinvia agli specifici articoli delle presenti N.T.O.
4. Per i fabbricati individuati singolarmente o come ambito nelle cartografie di piano come Ambiti di edifici non più funzionali all'attività agricola, giustificati da una relazione tecnica agronomica da parte di un tecnico abilitato, potranno essere ristrutturati con aumento della volumetria esistente per un massimo pari al 10%, per esigenze di adeguamento igienico sanitario e tecnologico funzionale, con destinazioni d'uso residenziali e turistico-ricettive. Dovranno essere inoltre ricavati gli standard di legge, in base alle destinazioni d'uso proposte; potranno essere ricavati spazi da adibirsi ad attrezzature pertinenti (a titolo esemplificativo: aree di sosta attrezzata per camper, etc.) all'attività svolta. Potranno essere inoltre accorpati al volume principale annessi legittimati precari. Gli eventuali edifici ricompresi in tali ambiti, tutelati con apposita schedatura ai sensi dell'ex art. 10 L.R. 24/85, dovranno attenersi alle prescrizioni della relativa scheda, per quanto non in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

#### **Art. 23 Disposizioni per le zone ricadenti in ambiti di interesse paesaggistico e ambientale**

##### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

##### ***Disciplina:***

1. Le seguenti disposizioni valgono per tutte le zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle aree individuate dal Piano di Area del Delta del Po.



## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

2. Nelle zone di interesse paesaggistico-ambientale valgono le stesse norme di cui agli articoli per ogni Z.T.O. delle presenti N.T.O.. Si mantengono le potenzialità edificatorie previste dalle norme dei rispettivi articoli ma garantendo la qualità ambientale nella conservazione e nella trasformazione degli insediamenti esistenti e nella formazione di quelli di nuovo impianto.
3. Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.
4. Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e di ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.I., ad esclusione delle aree ricadenti nel tessuto consolidato (così come individuato dal P.A.T.) e delle aree di espansione assoggettabili a P.U.A.
5. In caso di presenza di elementi esistenti, o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità ambientale ed urbana, devono essere usati tutti gli 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.
6. Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.
7. I piani attuativi dovranno essere corredati dalle previsioni planovolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni della viabilità interna, degli accessi e degli spazi scoperti come sopracitato.
8. Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, come classificata dovrà prevedere, su almeno un lato, quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.I.
9. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## TITOLO IV - SISTEMA DEI BENI STORICO CULTURALI

### Art. 24 Centri Storici

#### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### **Disciplina:**

1. L'individuazione e la perimetrazione, eseguita ai sensi della legge 31 maggio 1980, n. 80 è definita secondo gli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto.
2. Il P.I., nelle successive fasi, potrà verificare la perimetrazione in base alla qualità e alle caratteristiche dell'esistente; individua inoltre gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento) e formula le relative norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano un collegamento tra centro storico, zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.
3. Tutti gli interventi sono soggetti all'approvazione di un piano attuativo secondo quanto previsto al comma precedente. In mancanza di tale piano sono consentiti solo interventi che non comportino alterazioni delle caratteristiche storiche del sito e quelli previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
4. Sono inoltre ammessi gli interventi sui fabbricati e nelle aree vincolate ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 da attuarsi mediante un piano attuativo secondo le previsioni delle schede e della relativa normativa. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso previste dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
5. Sono in ogni caso fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi se già approvati e convenzionati.
6. Nelle zone di interesse paesistico-ambientale i P.U.A. dovranno garantire:
  - a) la qualità ambientale nella conservazione e nella trasformazione degli insediamenti esistenti e nella formazione di quelli di nuovo impianto.
  - b) Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.
  - c) Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e di ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e del P.I.
  - d) In caso di presenza di elementi esistenti, o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità ambientale ed urbana, devono essere usati tutti gli 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.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- e) Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.
- f) I P.U.A. dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni della viabilità interna, degli accessi e degli spazi scoperti come sopracitato.
- g) Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, dovrà prevedere, su almeno un lato, quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G..

## **Art. 25 Beni storico culturali**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina:**

1. Le modalità di intervento dell'attività edilizia per i manufatti definiti Beni storico-culturali vengono di seguito disciplinate in riferimento agli Elaborati 01 e 02 e 03, nei quali tali manufatti sono individuati secondo cinque categorie e le cui schede urbanistiche sono allegate alla Var. 1/98 del P.R.G. ed anche riportati nel Piano di Settore delle zone Agricole – L.R. n. 24/85:
  - 1) edifici soggetti a vincolo monumentale (art. 10 D.Lgs. 42/2004);
  - 2) casoni lagunari e di valle di particolare valore ambientale;
  - 3) edifici rurali e manufatti di valore ambientale;
  - 4) corti agricole di valore ambientale;
  - 5) ville padronali e palazzi;
  - 6) manufatti di archeologia industriale.
2. Per gli ambiti relativi alle cinque categorie di beni storico-culturali, evidenziati nell'allegata cartografia con apposita simbologia, valgono le seguenti norme e disposizioni generali:
  - a) Per tutti gli edifici è confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile storicamente attraverso la documentazione storica e/o catastale. Sono tuttavia ammesse le attività culturali, il turismo ed il tempo libero, le attività agrituristiche e turistico-ricettive, etc., purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- b)* 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 3 del D.P.R. 380/2001, 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.
- c)* Esclusivamente per i casoni lagunari e di valle sono ammesse ricostruzioni con forme, materiali e tecniche coerenti con i preesistenti, correttamente inseriti nel contesto ambientale-paesaggistico e giustificati da esigenze produttive per l'attività di pesca o per finalità di uso turistico nell'ambito di percorsi naturalistici e didattici.
- d)* 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 cuci" 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.
- e)* Norme più dettagliate, per i fabbricati e corti rurali di cui ai punti 2 e 3 elencati nel comma 1 del presente articolo, sono riportate nella Scheda Urbanistica riferita allo specifico fabbricato.
- f)* 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.
- g)* 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.
- h)* 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.
- i)* per gli interventi sugli edifici di cui al punto 5) e 6) elencati nel comma 1 del presente articolo, devono essere inoltre rispettate le norme di cui all' Art. 76, Art. 77, Art. 78 delle presenti N.T.O.

## TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE

### Art. 26 Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento

#### *Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:*

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

#### *Elaborati grafici di riferimento:*

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### *Disciplina di zona:*

1. In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, così come definite dall' Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono escluse tutte le attività produttive, artigianali e commerciali che, a giudizio dell'Amministrazione risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:
  - a) Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo singolo a blocco, in linea composto;
  - b) Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 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 m 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
  - c) Altezza dei fabbricati: non può superare i m 13,00;
  - d) Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria;
  - e) Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
  - f) Distanza dal ciglio della strada: secondo gli allineamenti preesistenti rilevati in fronte di 100,00 m.
  - g) Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 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 m 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

4. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.
5. Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a m 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestate.
6. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti i parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 16 delle presenti N.T.O.
7. Diversificazioni tipologiche e di altezza , minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

## **Art. 27 Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, così come definite dall' Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono escluse tutte le attività produttive, artigianali e commerciali che, a giudizio ~~del Responsabile d'Area~~ **dell'Amministrazione** , risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:
  - a) Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto;
  - b) Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 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 m 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
  - c) Altezza dei fabbricati : non può superare i m 10,00;
  - d) Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

e) Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

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

f) Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00; nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su un fronte minimo di m 100, il Responsabile d'Area può autorizzare distanze inferiori.

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

g) Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 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 m 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 da l confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

4. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00 tra pareti non finestrate.
5. Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a m 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.
6. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati.
7. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 16 delle presenti N.T.O.
8. Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, con prescrizioni planovolumetriche, redatti ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

## **Art. 28 Zona C1 - Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo**

### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Tali zone sono destinate prevalentemente alla costruzione di abitazioni. Sono tuttavia consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, così come definite dall' Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono escluse tutte le attività produttive, artigianali e commerciali che, a giudizio dell'Amministrazione, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. In queste zone ogni intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, ove mancanti, alla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno per la loro realizzazione mediante una convenzione con l'Amministrazione.
4. Il Piano attuativo è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale.
5. Il rilascio dei certificati di agibilità è soggetto alla ultimazione di tali opere, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole, alla cessione delle aree e delle opere previste dal P.I. o alla formazione di vincolo perpetuo di destinazione d'uso per le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.
6. Si prescrive inoltre quanto segue:
  - a) Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo unifamiliare e/ o bifamiliare, a schiera, a blocco, in linea o composto;
  - b) Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;
  - c) Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a 2 oltre al piano terra;
  - d) Altezza dei fabbricati: non può superare i m. 10,50;
  - e) Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria;
  - f) Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00;
  - g) Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00;
  - h) Distacco tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.
7. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 16 delle presenti N.T.O.



## Art. 29 Zona C2 - Residenziale di espansione

### *Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:*

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

### *Elaborati grafici di riferimento:*

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### *Disciplina di zona:*

1. Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Sono tuttavia consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, così come definite dall' Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono escluse tutte le attività produttive, artigianali e commerciali che, a giudizio dell'Amministrazione, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. L'edificazione è subordinata all'approvazione, e alla relativa realizzazione, di un piano urbanistico attuativo che deve interessare l'intera zona di intervento nella zonizzazione.
4. In questa zona devono essere previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art. 12 delle presenti N.T.O.
5. Si prescrivono inoltre quanto segue:
  - a) Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo unifamiliare e/o bifamiliare, a schiera, a blocco, in linea o composto;
  - b) Indice di fabbricabilità territoriale: 1,2 mc/mq;
  - c) Altezza dei fabbricati: non può superare i m 10,50;
  - d) Superficie coperta: la superficie coperta non può essere superiore al 40% della superficie fondiaria;
  - e) Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00 ed è obbligatoria in ogni caso;
  - f) Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00;
  - g) Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.
6. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 16 delle presenti N.T.O.
7. Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, possono essere ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con previsioni planovolumetriche, di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

**Art. 30 Zona C3 - Residenziale di P.E.E.P. approvato**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare.
2. Eventuali variazioni generali dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto previsto per le Zone C2, anche per le zone di interesse paesaggistico-ambientale.
3. In caso di decadenza dello strumento attuativo si applicano le norme relative alle Zone C2 come al comma precedente oltre a quanto previsto dalla legislazione statale in materia.

**Art. 31 Zona C4 - Residenziale con P.U.A. approvato**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del P.U.A. approvato.
2. Eventuali variazioni generali dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto previsto per le Zone C2 anche per le zone di interesse paesaggistico-ambientale.
3. In caso di decadenza dello strumento attuativo, per le parti non ultimate, si applica la norma relativa alle Zone C2 come riportato al comma precedente.

**Art. 32 Zona C5 - Residenziale con Piano di Trasferimento Approvato**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;  
Piano di Trasferimento.

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano di Trasferimento approvato.

## **TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO E DELLA VALORIZZAZIONE TURISTICA**

### **Art. 33 Zona D1/1 - Produttiva soggetta a Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (Area ex Zuccherificio)**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Trattasi dell'Area dell'ex Zuccherificio di Ca' Tiepolo oggetto di Piano di Recupero.
2. Entro tali aree rimangono valide le disposizioni dettate dal P.U.A. di riferimento approvato.

### **Art. 34 Zona D1/2 - Produttiva con P.U.A. approvato**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Entro le zone dotate di Piano Urbanistico Attuativo approvato rimangono valide le previsioni e Norme Tecniche specifiche.
2. Eventuali varianti dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto prescritto per le zone D1/3 anche per le zone di interesse paesistico-ambientale. In caso di decadenza dello strumento attuativo, nelle parti non attuate, si applicano le norme relative alla zona D1/3 anche per le zone di interesse paesaggistico-ambientale.
3. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso sono ammesse anche quelle previste per la zona D1/3 escluse le attività commerciali della grande distribuzione (supermercati, ipermercati). I parcheggi delle attività commerciali devono essere previsti almeno nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda dei fabbricati.

**Art. 35 Zona D1/3 - Produttiva di completamento**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Sono le parti del territorio da destinare ad insediamenti di carattere industriale e artigianale.
2. In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive.
3. In tali zone sono ammessi anche gli insediamenti produttivi agroindustriali.
4. Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività artigianali e industriali;
  - mostre di esposizioni;
  - laboratori di ricerca e analisi;
  - attività annonarie e di stoccaggio;
  - attività commerciali all'ingrosso, anche se non legate all'attività produttiva ed altre assimilabili;
  - attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;
  - attività di spedizione merci e corrieri;
  - attività direzionali (uffici pubblici e privati);
  - servizi reali all'Impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
  - attività doganali;
  - parcheggi;
  - impianti ed attività a servizio del traffico automobilistico e nautico (officine meccaniche per automezzi e natanti, garage, distributori di carburante, ecc.);
  - impianti tecnici legati all'attività produttiva;
  - attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, ecc.)
5. Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogie e complementarietà alle attività economiche sopraesposte. Nell'ambito delle zone produttive è ammessa la compresenza di attrezzature tecnologiche e/o di servizio di interesse pubblico.
6. Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc. per unità produttiva.
7. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

8. Per le abitazioni non collegate alle attività produttive esistenti alla data di adozione del P.I., sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza possibilità di incremento di volume.
9. Entro il limite di questa zona le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso ed è vietato il deposito di materie maleodoranti e insalubri. L'utilizzazione della zona può avvenire direttamente con concessione edilizia purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario alla loro realizzazione. Negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente nell'ambito della proprietà devono essere previsti parcheggi funzionali all'attività stessa nella misura del 50% della superficie coperta dei fabbricati.
10. Alla domanda di permesso di costruire si deve allegare una relazione tecnica inerente al ciclo delle lavorazioni previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri e dei 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 all'uomo e all'ambiente.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq. 1.500;
  - Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
  - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a m 10,00 con esclusione dei volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
  - Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,0; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine, a condizione che le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente;
  - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00 lungo le strade con larghezza inferiore a m 7,00; a m 7,50 lungo le strade con larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 lungo le strade con larghezza superiore a m 15,00;
  - Distacco tra fabbricato o corpi di fabbrica: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m 10,00; tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di m 10,00.
11. Distanze e distacchi inferiori, rispetto a quanto sopra previsto, sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.
  12. L'utilizzazione della zona può avvenire a seguito della approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art. 12 delle presenti N.T.O., con le integrazioni di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24.03.1989 n. 122.

### **Art. 36 Zona D2/1 - Artigianale e commerciale di completamento**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attività artigianali e commerciali, del direzionale a servizio del produttivo, nonché attrezzature commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione.
2. Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode e del proprietario purché non superino i 500 mc per unità produttiva. L'utilizzazione della zona può avvenire con permesso di costruire purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista formale impegno del concessionario alla loro realizzazione.
3. Si prescrive inoltre quanto segue:
  - Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq 1.000;
  - Superficie coperta: non può essere superiore al 40% della superficie fondiaria;
  - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a m 10,00 esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
  - Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/4 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
  - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00 per strade non più larghe di m 7,00 a m 7,50 per strade con larghezza da m 7,00 a m 15,00, a m 10,00 per strade con larghezza superiore a m 15,00;
  - Distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m 10,00; tra fabbricati posti sul lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa fabbrica costituiscano pertinenza non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di m 10,00.
4. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 5,00 e dai fabbricati preesistenti di m 6,00. Distanze e distacchi inferiori, rispetto a quanto sopra previsto sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **Art. 37 Zona D2/2 - Artigianale e commerciale con P.U.A. Approvato**

##### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Entro le zone dotate di Piano Attuativo approvato rimangono valide le previsioni e le Norme Tecniche del Piano stesso. Eventuali varianti dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto prescritto per le zone D2/3. In caso di decadenza dello strumento attuativo, in quanto non attuato, si applicano le norme relative alla zona D2/3 come previsto dal comma precedente.

#### **Art. 38 Zona D2/3 - Artigianale e commerciale di previsione**

##### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Nelle zone di cui al titolo, sono previste sia le destinazioni d'uso che le norme di edificabilità prescritte per la zona D2/1.
2. L'utilizzo della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art. 12 delle presenti N.T.O., con le integrazioni di cui all'art. 2 secondo comma, L. n. 122 del 24.03.1989.



**Art. 39 Zona D2/4 - Artigianale e commerciale soggetta a Piano di Recupero**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Nelle zone di cui al titolo, sono previste sia le destinazioni d'uso che le norme di edificabilità prescritte per la zona D2/1.
2. L'utilizzo della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art. 12 delle presenti N.T.O., con le integrazioni di cui all'art. 2 secondo comma, L. n. 122 del 24.03.1989.

**Art. 40 Zona D3/1 - Commerciale e direzionale di previsione e con P.U.A. approvato**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo, è destinata all'insediamento di attività commerciali, direzionali, e di piccolo artigianato.
2. In particolare sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
  - grande distribuzione;
  - mostre ed esposizioni;
  - attrezzature ed impianti ricreativi e ricettivi (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, ecc.);
  - attività direzionali (uffici pubblici e privati);
  - servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
  - residenza limitatamente al piano secondo;
  - eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarietà.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

3. Sono escluse le attività artigianali e industriali.
4. Per quanto riguarda gli interventi edilizi e urbanistici gli stessi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo con previsioni planivolumetriche, riferito all'intera zona ed elaborato ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 integrato da:
  - progetto di massima in scala 1:200 per tutti i manufatti previsti, con individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani e dei percorsi orizzontali e verticali;
  - delimitazione delle unità minime di intervento;
  - progetto dettagliato delle zone per il parcheggio degli autoveicoli e per la viabilità interna;
  - progetto dettagliato delle aree verdi con la messa a dimora di almeno due piante autoctone.
5. Si prescrive inoltre quanto segue:
  - Superficie coperta: non può essere superiore al 30% della superficie territoriale dell'intera zona;
  - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a m 12,00 con esclusione dei volumi tecnici;
  - Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
  - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00 per strade non più larghe di m 7,00, a m 7,50 per strade con larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; a m 10,00 per strade con larghezza superiore a m 15,00;
  - Distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m 10,00; tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici.
6. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto.  
Per attività esistenti, nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti è consentita la costruzione dell'alloggio del titolare o del custode nel limite di mc 500 anche ai piani inferiori al secondo.

**Art. 41 Zona D3/2 - Attrezzature ricettive per il turismo all'aria aperta con P.U.A. approvato**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

L.R. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";

Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Entro le zone dotate di Piano Attuativo Approvato, rimangono valide le previsioni e le norme tecniche del Piano stesso. Eventuali varianti dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento per le zone D3/3 anche per le zone di interesse paesistico-ambientale.
2. In caso di decadenza dello strumento attuativo, in quanto non attuato, si applicano le norme relative alla Zona D3/3 secondo quanto previsto al comma precedente.

**Art. 42 Zona D3/3 - Attrezzature ricettive per il turismo all'aria aperta di previsione**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

L.R. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";

L.R. 33/2002 e s.m.i.;

Piano di Area del Delta del Po;

Elab. 04 . Schede normative accordi pubblico/ privato;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Trattasi delle aree di cui all'art. 26 della L.R. 11/2013.
2. Nei siti per le attrezzature per il turismo all'aria aperta come individuati negli elaborati grafici di progetto o di nuova individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale o comunque nelle aree già destinate a tale scopo, i campeggi devono essere realizzati ponendo la massima cura nella predisposizione e nell'attrezzatura della zona interessata, al fine di salvaguardare tutte le emergenze naturalistiche e paesaggistiche esistenti e migliorandole.
3. E' fatto divieto di procedere all'abbattimento delle specie arboree esistenti, salvo casi di comprovata necessità e/o di poca rilevanza naturalistico-paesaggistica nel qual caso è prescritto il reimpianto di essenze arboree di analoga specie.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

4. Le piantagioni esistenti vanno opportunamente integrate con specie autoctone o naturalizzate al fine di ombreggiare ed arredare convenientemente i piazzali di sosta scoperti; devono inoltre essere previste quinte arboree ed arbustive per il mascheramento delle strutture di servizio suscettibili di alterare lo stato dell'ambiente ed il paesaggio. Per la realizzazione delle infrastrutture necessarie va prescritto l'utilizzo di tipologie costruttive a basso impatto ambientale l'inserimento paesaggistico del nuovo insediamento.
5. L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante formazione di un piano urbanistico attuativo planivolumetrico con previsioni unitarie e delle unità minime d'intervento comprendente tutte le opere e gli impianti necessari descrivendo in dettaglio l'uso dei materiali da impiegare e così pure il sistema del verde e superficie pavimentata, nonché gli indispensabili allacciamenti.
6. Gli standard di riferimento devono essere quelli previsti dalla normativa di settore.
7. Per la costruzione di impianti fissi al servizio del campeggio la densità territoriale è di 0,20 m3/m2.
8. Le costruzioni, da definire in forma planivolumetrica con il progetto attuativo dovranno osservare i seguenti limiti:
  - numero dei piani: due compreso piano terra;
  - altezza massima: m 7,50;
  - distanze tra fabbricati e corpi di fabbrica: m 10,00;
  - distanza dai confini: m 5,00;
  - distanza dal ciglio della strada: m 10,00.
9. E' consentita la costruzione di fabbricati ad uso ricettivo (bungalows o similari) come previsto dalla normativa regionale di riferimento (L.R. 11/2013) o sue successive modificazioni. In ogni caso la volumetria complessiva delle strutture ricettive aggiunta a quella degli impianti fissi di servizio non potrà superare i parametri fissati dall'art. 30 della L.R. n. 33/2002.
10. All'interno di dette zone sono localizzati i singoli complessi ricettivi all'aperto, così come definiti dalla L.R. 11/2013 o sue successive modificazioni, i quali sono soggetti a vincolo decennale di destinazione d'uso ai sensi della Legge 17 maggio 1983, n. 217.
11. Tutti i complessi ricettivi sono tenuti al rispetto dei requisiti obbligatori previsti dalla classificazione di cui alla L.R. n. 11/2013 e sue successive modificazioni per ciascuna categoria di struttura ricettiva.
12. Nel caso in cui i complessi non rispondano ai predetti requisiti minimi, essi devono adeguarsi nei termini e con le modalità prescritte dalla L.R. n. 11/2013 e sue successive modificazioni.
13. La realizzazione delle opere di adeguamento ai requisiti minimi è soggetta a permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001. L'esercizio dello stesso è soggetto a titolo abilitativo ai sensi della L.R. n. 11/2013, previa relativa classificazione del complesso da parte della Amministrazione Comunale. L'autorizzazione all'esercizio è rilasciata nei modi e alle condizioni di cui alla L.R. 11/2013 e sue successive modificazioni.
14. Nel rispetto della classificazione in categorie di cui alla L.R. 11/2013 è consentita la dotazione di ristoranti, bar e degli altri servizi accessori (complementari) allegate alla succitata legge, purché in proporzione alle necessità degli utenti e unicamente riservati agli stessi, così come previsto dalla suddetta L.R. 11/2013. Il piano attuativo potrà prevedere anche aree destinate al tempo libero con

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

attrezzature per uso pubblico purché dotate di adeguati parcheggi o aree di sosta non compresi in quelli di servizio al campeggio.

15. Sono ammessi interventi di manutenzione, adeguamento, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione sempre ai fini dello adeguamento alle prescrizioni di cui alla L.R. 11/2013 purché venga rispettato l'indice massimo di 0,20 m3/m2.
16. Per quanto non specificatamente previsto nel presente articolo, valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2013.
17. Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.
18. Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A. e del P.I.
19. Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore approvato.
20. I piani attuativi dovranno essere corredati dalle previsioni planivolume-triche dei fabbricati e dalle sistemazioni della viabilità interna, degli accessi e degli spazi scoperti come sopracitato.
21. Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, dovranno prevedere su almeno un lato quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A. e del P.I.
22. Le norme sopracitate valgono anche nelle aree di interesse paesistico-ambientale.

## **Art. 43 Zona D4/1 - Portuale fluviale esistente**

### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Per tali strutture è consentito l'ampliamento sino al raddoppio dei posti barca esistenti alla data di approvazione del P.A.T.
2. Il piano attuativo dovrà prevedere la nuova localizzazione della esistente passerella che connette alla zona di balneazione; la sua diminuzione e rimozione potrà avvenire solo successivamente il collaudo del nuovo elemento di connessione.

#### **Art. 44 Zona D4/2 - Portuale fluviale di progetto**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Le zone di cui al titolo individuano aree su cui localizzare strutture portuali.
2. Per tali zone valgono le seguenti prescrizioni:
  - è consentita la costruzione, oltre che delle opere portuali, delle opere edilizie necessarie e finalizzate allo svolgimento delle funzioni di cui sopra: edifici per attività di servizio direzionali, edifici e magazzini per il controllo e il rimessaggio, officine e impianti per la distribuzione del carburante, strutture tecniche per la cantieristica ed eventuali altre strutture che si rendessero necessarie per lo svolgimento della attività sopraelencate.
3. Il P.U.A. potrà essere elaborato anche dai privati proprietari o concessionari degli immobili e delle aree in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale ed in ottemperanza degli indirizzi che lo stesso fornirà.
4. L'Amministrazione Comunale potrà fare proprio il P.U.A. così definito.
5. Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde, delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.
6. Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi.
7. Per le nuove costruzioni, per interventi di ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.
8. I piani attuativi dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni della viabilità interna, degli accessi e degli spazi scoperti come sopraccitato e dovranno essere redatti secondo quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e tener conto:
  - un rapporto di copertura non superiore al 25% della superficie territoriale corrispondente alla somma di tutte le aree che, in conseguenza delle previsioni del piano attuativo risulteranno emerse a seguito degli eventuali imbonimenti, con l'esclusione dei pontili e delle dighe foranee;
  - delle possibili alterazioni delle componenti storico-culturali e naturalistico-ambientali dei siti investiti dall'intervento;

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- dei problemi indotti dal traffico sulle vie di acqua e di terra;
  - dell'impatto sull'ambiente;
  - dei costi delle infrastrutture tecnologiche necessarie;
  - delle attrezzature di supporto a terra esistenti e previste;
  - dei fenomeni di degrado in atto sulle sponde e sui fondali, nonché quelli indotti dal previsto intervento;
  - del pescaggio, lunghezza, etc. delle imbarcazioni per cui è previsto l'attracco, nonché degli altri parametri tecnico-settoriali;
  - è richiesta l'autorizzazione dell'autorità competente.
9. La realizzazione delle attrezzature previste entro gli spazi acquei deve avvenire contestualmente a quella delle strutture di servizio a terra, e degli sbocchi a mare e/o a fiume.
10. Nel caso di piano attuativi approvati, vale quanto previsto dagli stessi.
11. Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio dovrà prevedere su almeno un lato quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A. e del P.I.
12. Data la specificità delle infrastrutture e dei manufatti necessari al suo funzionamento, ulteriori norme relative ai parametri urbanistici vengono rinviate alla formazione dello strumento attuativo, unico momento possibile per la verifica dimensionale e localizzativa delle diverse componenti dell'infrastruttura portuale.
13. Fino all'utilizzazione portuale prevista dalle presenti norme, nelle aree o specchi d'acqua interessati possono essere autorizzate attività agricole, di pesca professionale e acquacoltura.

#### **Art. 45 Zona D5 - Aree per rimessaggio barche**

##### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

##### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

##### **Disciplina di zona:**

1. Tali aree sono destinate al rimessaggio di natanti da diporto e pesca.
2. Entro tali zone è consentita la realizzazione di strutture leggere, rimovibili ed ecocompatibili, per il deposito di materiale e attrezzature e/o per attività connesse alla funzione di rimessaggio barche, per un massimo complessivo di 150 mc.
3. Tali strutture dovranno avere copertura piana ed altezza massima pari a m. 3,50.

**Art. 46 Zona D6 - Produttiva/ Agroindustriale**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Trattasi di zone destinate a produzioni di tipo agroindustriale.
2. E' sempre consentita la presenza delle quantità di edificato a destinazione direzionale necessarie al funzionamento delle attività consentite .
3. E' inoltre consentita la realizzazione della residenza per la custodia degli impianti nella misura di 600 mc. per ciascuna attività.
4. La qualità delle aree ed il ruolo strategico di tali interventi rendono necessaria una progettazione particolarmente approfondita.
5. Gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A. interessante l'interesse dell'ambito di intervento previsto nella zonizzazione. Nel caso di ampliamenti di attività esistenti non necessita la predisposizione del Piano Attuativo preventivo.
6. Il P.U.A. potrà essere elaborato anche dai privati proprietari degli immobili in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale ed in ottemperanza degli indirizzi che lo stesso fornirà.
7. Il Piano Particolareggiato dovrà essere corredato da un planivolumetrico che, lasciando libere le modalità edificatorie degli impianti specificamente produttivi, definisca l'organizzazione delle aree per la eventuale localizzazione dei servizi ed attrezzature generali nonché gli spazi di pertinenza delle unità produttive che affacciano gli elementi viari. Tale elaborato definirà allineamenti per i corpi di servizio delle unità produttive (uffici, magazzini, residenza del custode, ecc.) dettando anche eventuali indicazioni costruttive e di uso dei materiali per la formazione degli stessi; detterà altresì le modalità generali per la organizzazione degli spazi aperti posti tra gli stessi e gli elementi viari pubblici (lastricature, percorsi, piantumazioni, recinzioni, ecc.).
8. Il P.U.A. sarà altresì corredato da un elaborato che definisca le caratteristiche tecniche e dei materiali per la formazione degli elementi della viabilità (meccanica e pedonale), degli spazi di sosta e della alberature che dovranno essere previste in relazione agli stessi ed a schermatura dell'intervento complessivo.
9. All'interno della zona in oggetto le attività e i depositi di sostanze e materiali non possono avere carattere nocivo per l'uomo e per l'ambiente.
10. Alla domanda di concessione edilizia, conseguente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e relativa agli impianti da costruirsi, deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da professionista qualificato che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare



## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. La relazione inoltre deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti, come definiti dalla Direttiva del Consiglio CEE del 24.06.1982 n. 501, recepita dal D. P.R. n. 175 del 17.05.1988, e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati.

11. Nella formazione del P.U.A. valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- superficie minima del lotto industriale: m2 2.000;
- rapporto di copertura massimo: 50%;
- altezza massima: m 10,00, volumi tecnici esclusi. Altezze superiori possono essere consentite solo per documentate esigenze dei cicli di produzione;
- distanza dai confini, dal ciglio della strada e distacchi tra i fabbricati: saranno determinati in sede di elaborati del P.U.A. dalle tavole definenti i contenuti planivolumetrici come stabilito dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

12. E' ammessa all'interno di questa zona la compresenza di attrezzature tecnologiche o di interesse collettivo.

### **Art. 47 II Zona D7 - Aree per la sosta attrezzata**

#### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. 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 per incentivare il turismo di visita nel'area del Delta del Po.
2. Per tali aree deve essere predisposto un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità del luogo in cui si inserisce e che preveda in particolare:
  - la piantumazione di specie arboree e/o arbustive autoctone;
  - la predisposizione di spazi di sosta temporanea per autoveicoli, camper, roulotte, case mobili, etc.;
  - la valorizzazione delle preesistenze architettoniche, ambientali e morfologiche del sito;
  - la riqualificazione della viabilità minore ordinaria in fregio alle aree di sosta attrezzata;
  - l'inserimento di funzioni che incentivino il turismo di visita nel'area del Delta del Po;
  - piccoli manufatti per i servizi agli utenti con tipologie e materiali tipici dei luoghi;
  - impianti per la distribuzione carburanti;
  - l'organizzazione di un sistema per la raccolta dei rifiuti.

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

3. E' consentita la realizzazione di modeste strutture necessarie alle funzioni dell'area quali: piccoli servizi per il turismo di visitazione, gazebo, tettoie di ricovero, piccoli magazzini, cestini portarifiuti, ecopiazze, illuminazione, ecc..
4. La pavimentazione dei percorsi pedonali e veicolari deve essere del tipo permeabile con il divieto assoluto di manti continui di asfalto o cemento.
5. Tutte le strutture, le attrezzature e gli elementi di arredo devono essere realizzate con materiali e forme tradizionali e garantire risultati estetici di qualità.
6. Il volume delle nuove costruzioni da realizzare di cui al precedente comma 3, non deve superare l'indice territoriale di 0,10 mc/mq con un solo piano fuori terra, per un massimo complessivo di 300 mc.
7. Tutta l'area dovrà essere opportunamente piantumata e schermata per mitigare l'impatto visivo e arredata con pavimentazioni che tengano conto delle eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A.

#### **Art. 48 D8/1 - Ricettivo turistica di previsione**

##### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

L.R. n. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";

Piano di Area del Delta del Po;

##### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

##### **Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attività ricettive quali: alberghi, case albergo, pensioni, locande, bungalows, ristoranti, attività commerciali, per il tempo libero e lo svago, e comunque tutte le attività complementari alle attività ricettivo-turistiche così come definite dalla L.R. n. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" e s.m.i.
2. Limitatamente ad ogni singola attività ricettiva è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario nel limite massimo di 500 mc.
3. L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante la preliminare predisposizione di un piano urbanistico attuativo planivolumetrico con previsioni unitarie per tutta la zona e delle unità minime d'intervento, il quale oltre ai tipi edilizi deve prevedere la sistemazione delle parti scoperte; da sistemare a verde e a specchi d'acqua oltre ai vari spazi funzionali all'attività avendo cura di riprodurre nell'organizzazione dell'insieme caratteristiche ambientali tipologiche della zona del Delta del Po.
4. Indice di fabbricabilità territoriale: non può superare 1,0 mc/mq.
5. Superficie coperta: non può essere superiore al 30% della superficie del lotto

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

6. Altezza dei fabbricati: l'altezza prevalente degli edifici non può superare i m 7,50 sono ammesse altezze fino a 10,50 m solo per gli edifici destinati ad attrezzature ricettive di uso pubblico;
7. Distanza dai confini: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00;
8. Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 10,00
9. Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00
10. Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.
11. I piani attuativi dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni della viabilità interna, degli accessi e degli spazi scoperti come sopracitato.
12. Gli accessi, gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, dovrà prevedere su almeno un lato quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A. e del P.I.
13. Per le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere si dovranno rispettare gli standards previsti dall'Art. 12 delle presenti N.T.O.

#### **Art. 49 Zona D8/2 - Riqualificazione paesaggistico ambientale**

##### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

##### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

##### **Disciplina di zona:**

1. Tali interventi possono riguardare aree attualmente destinate prevalentemente all'agricoltura in tutto o in parte e comprese in più ampie aziende agricole.
2. In queste zone deve essere favorita la formazione di nuclei di vegetazione e di quinte arboree e/o arbustive di nuovo impianto e l'ampliamento ed arricchimento di quelle esistenti sia lungo il perimetro delle zone coltivate adiacenti, delle zone umide, dei corsi d'acqua o di altri elementi fisici presenti sul territorio al fine di pervenire ad una maggiore articolazione del paesaggio che permetta, tra l'altro, la costruzione di habitat idonei alle specie animali e vegetali.
3. In tali aree potranno essere limitate in tutto o in parte le aree coltivate con la creazione di un'alternanza di zone umide, boschive e prative realizzate anche attraverso interventi di sistemazione idraulico-agraria.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

4. In tali ambiti possono essere predisposti percorsi pedonali, ciclabili ed equestri realizzati secondo le modalità per l'equipaggiamento paesistico indicati nei sussidi operativi del Piano di Area. E' possibile predisporre piccoli servizi per il turismo di visitazione e per il tempo libero con tipologie edilizie tipiche del luogo e con materiali tradizionalmente impiegati in tali zone.
5. Le modificazioni dello stato attuale sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che deve interessare l'intera area e corredato dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati, dalla sistemazione della viabilità interna, degli accessi, delle aree scoperte e con la previsione delle unità minime d'intervento.
6. Sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti ed interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
7. Tipi edilizi consentiti: i nuovi edifici possono essere del tipo unifamiliare e/o bifamiliare a schiera, a blocco, in linea o composto.
8. Indice di fabbricabilità territoriale: non può superare 0,10 m3/m2. esclusi i servizi comuni.
9. Superficie coperta: non può essere superiore al 10% della superficie dell'area interessata dall'intervento.
10. Altezza dei fabbricati: per le nuove costruzioni non deve superare i m 3,50; per i fabbricati esistenti non sono ammessi aumenti dell'altezza attuale o, se in parte crollati, di quella preesistente supportata da idonea documentazione. Sono ammesse altezze fino a m 10,00 solo per edifici destinati ad attrezzature per l'osservazione paesaggistica.
11. Distanze dai confini: non può essere inferiore a m 10,00. In caso di fabbricati esistenti potrà essere mantenuta quella attuale.
12. I nuovi fabbricati dovranno rispettare la tipologia edilizia del luogo con l'uso di materiali tradizionali.
13. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dall'Art. 23 anche per le zone di interesse paesistico ambientale.

## **Art. 50 Zona D9 - Attrezzature per la balneazione**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

L.R. n. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"

Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attività ricettive quali: pensioni, locande, bungalows, ristoranti, attività commerciali, per il tempo libero e lo svago, e comunque tutte le

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

attività complementari alle attività ricettivo-turistiche così come definite dalla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" e s.m.i..

2. Limitatamente ad ogni singola attività ricettiva è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario nel limite massimo di 500 mc.
3. Il volume dell'attività ricettiva non potrà superare il 40% del volume complessivo di zona.
4. Per tali zone comprese nelle aree di interesse paesistico-ambientale vale quanto previsto all'Art. 110 delle presenti N.T.O.
5. L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante la preliminare predisposizione di un piano urbanistico attuativo planivolumetrico con previsioni unitarie per tutta la zona e delle unità minime d'intervento, il quale, oltre ai tipi edilizi, deve prevedere la sistemazione delle parti scoperte, da sistemare a verde e a specchi d'acqua oltre ai vari spazi funzionali all'attività avendo cura di riprodurre nell'organizzazione dell'insieme caratteristiche ambientali tipologiche della zona del Delta del Po con materiali tipici dei luoghi.
6. Indice di fabbricabilità territoriale: non può superare 0,60 mc/mq
7. Superficie coperta: non può essere superiore al 25% della superficie dell'area interessata dall'intervento;
8. Altezza dei fabbricati: l'altezza prevalente degli edifici non può superare i m 5,00 sono ammesse altezze fino a m 10,00 solo per gli edifici destinati ad attrezzature per l'osservazione paesaggistica;
9. Distanza dai confini: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.
10. Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde e a parcheggio delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.
11. Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A.
12. Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.
13. I piani attuativi dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni della viabilità interna, degli accessi e degli spazi scoperti come sopracitato.
14. Gli accessi, gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, dovrà prevedere su almeno un lato quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A. e del P.I.

**Art. 51 Zona D10 - Aree a destinazione turistico-residenziale di previsione (case per villeggiatura)**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

L.R. n. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", artt. 2;

Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 04 Schede normative degli accordi pubblico/ privato;

***Disciplina di zona:***

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione di complessi per la ricezione turistica e la villeggiatura.
2. Per tali aree valgono le disposizioni normative della L.R. .n.11/2013 e s.m.i.
3. Tali zone non sono localizzate negli elaborati grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000, ma vengono disciplinate nelle schede degli accordi pubblico privato (Elab.04 Schede normative degli accordi pubblico/privato).

**Art. 52 Attività economiche fuori zona da confermare e/o ampliare**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 05 - Schede Attività economiche fuori zona;

***Disciplina di zona:***

1. Tali zone, con carattere puntiforme, risultano già utilizzate con manufatti di carattere produttivo e turistico-ricettivo, pur non essendo organicamente inserite nell'ambito di una corretta pianificazione.
2. L'individuazione di tali ambiti definiti ed individuati, per i quali è stata predisposta specifica scheda, consentirà di mantenere innanzitutto le attività esistenti, nonché di rendere possibili eventuali ampliamenti dei manufatti, per incentivare l'occupazione nell'azienda o per adeguamenti di vario genere.
3. Per le eventuali attività individuate nelle planimetrie di progetto della presente Variante n.2 al P.I., per le quali non è stata predisposta la relativa scheda di censimento, saranno possibili gli interventi previsti dal successivo Art. 78, nonché cambi di destinazioni d'uso compatibili con l'esistente e a carattere turistico-ricettivo.

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

4. Gli ampliamenti di edifici di attività economiche dovranno osservare le prescrizioni normative di cui alle schede di riferimento (dove previste), ed inoltre dovranno garantire:
- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e delle aree di standards di legge in relazione all'attività svolta;
  - b) adeguate forme di prevenzione dell'inquinamento e di salvaguardia dell'ambiente, da realizzarsi, specie sui confini verso la campagna, con schermi alberati di medio ed alto fusto, per attenuare l'impatto ambientale;
  - c) l'eventuale ampliamento dovrà in ogni caso essere effettuato ponendo particolare attenzione alla ricomposizione unitaria dei vari edifici preesistenti; quindi, preliminarmente ad ogni intervento, dovranno essere demolite eventuali superfetazioni stratificatesi nel tempo.

## TITOLO VII - SISTEMA DELLA PESCA PROFESSIONALE SPORTIVA E DEL TURISMO IN ACQUE INTERNE

### Art. 53 Zona D.10.01 Pesca professionale: pontili attrezzati coperti – cavane, pontili e passerelle

#### *Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:*

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

#### *Elaborati grafici di riferimento:*

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### *Disciplina di zona:*

1. Le zone di cui al presente articolo sono indicate per la realizzazione delle seguenti strutture, a servizio esclusivo degli addetti alla pesca professionale:
  - TIPOLOGIA 1: PONTILI ATTREZZATI COPERTI strumentali all'attività della pesca professionale a mare, per vivai, ed al servizio di attività di cui ai Regolamenti CE 852/2004 e 853/2004 sez. VII, compresi i servizi igienici e di ristoro funzionali alla prolungata permanenza degli operatori della pesca. I pontili attrezzati possono essere altresì utilizzati come punto di ristoro con lo scopo di sviluppare l'attività di ittiturismo, purché autorizzate dalle amministrazioni competenti: Azienda ULSS e quant'altro previsto dalla normativa vigente. Tale attività non preclude la destinazione originale.
  - TIPOLOGIA 2: CAVANE E PONTILI SCOPERTI attrezzati per l'attracco ed il ricovero di imbarcazioni per la pesca professionale;
  - TIPOLOGIA 3: PASSERELLE attrezzate per l'attracco di imbarcazioni per la pesca professionale.
2. TIPOLOGIA 1 - PONTILI ATTREZZATI COPERTI

La costruzione di pontili è subordinata al rilascio del titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.s. m.m. i.i. ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:

  - a. Tipologie: le costruzioni dovranno essere realizzate secondo tipologie e materiali tradizionali, seguendo lo schema edilizio previsto dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, scheda tecnica 1.1.
  - b. Caratteristiche costruttive: ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Tipologie edilizie consentite: fabbricato singolo, fabbricati binati, fabbricati in linea;
    - Dimensioni planimetriche del fabbricato variabili fino a un massimo di m 12,00 di larghezza e m 6,00 di profondità. Lungo il perimetro del fabbricato è consentita la realizzazione di un percorso di servizio avente larghezza massima pari a m 1,00. All'interno del pontile è consentita la realizzazione di pareti divisorie e servizi igienici;
    - Altezza minima in gronda: m 2,20- 2,50;
    - Altezza media min.: m 2,70 – max.: m 3,20;
    - Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 6,00 o in aderenza;



## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto al lato del fabbricato parallelo la strada;
- Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati del pontile;
- Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre al fine di consentire le attività lavorative e l'ingresso di luce ed aerazione naturale;
- Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o con strutture galleggianti;
- La costruzione della piattaforma di servizio (Ps) indicata sulla scheda tecnica 1.1 è facoltativa. La Ps non può essere realizzata in corrispondenza del fronte fiume/laguna/mare. La piattaforma di sbarco (Psb) può essere costruita su tutti e quattro i lati del pontile e dovrà avere lunghezza massima pari alle dimensioni della piattaforma sottostante;
- La passerella di accesso può essere al servizio fino a un massimo di due pontili.

c. **Allineamenti:** è obbligatorio l'allineamento tra pontili. L'Amministrazione Comunale, sulla base dello stato di fatto, sentiti gli organi competenti (Ufficio Genio Civile Regione Veneto, Agenzia Interregionale per il fiume PO, Amministrazione Provinciale), definirà gli allineamenti prima del rilascio dei singoli Titoli Edilizi.

d. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o polycarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di polycarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il pontile potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Nella costruzione dei pontili elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. Sono altresì consentite strutture in ferro all'interno ed all'esterno del capanno per il sollevamento dei mitili dalla barca al pontile ed all'esterno per il trasporto dei mitili dal pontile alla strada arginale (nastri trasportatori). La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%. Per le sistemazioni esterne nei servizi a terra (vedi all. sub. 4.1, le pavimentazioni dovranno essere eseguite con l'impiego di materiale calcareo sciolto e/o massetti autobloccanti, oltre a prevedere la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono.

e. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.

### 3. TIPOLOGIA 2: CAVANE E PONTILI SCOPERTI

La costruzione delle cavane è subordinata al rilascio del Titolo Edilizio ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate nelle dimensioni, nella forma e secondo le schede tecniche 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 previste dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. E' consentito l'accostamento in aderenza tra la tipologia 1.1 - Pontile attrezzato coperto e tipologia 2 – Cavane e pontili scoperti. Tale accostamento deve essere conforme alla scheda tecnica 2.5. Di norma la profondità della cavana deve coincidere con la profondità della piattaforma; è comunque consentito un prolungamento della cavana di max m. 1,00 sul lato fiume/laguna/mare;
- b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
- Tipologie edilizie consentite: fabbricato singolo, fabbricati binati, fabbricati in linea. Nel caso di realizzazione di sistemi binati e/o in linea, i fabbricati accostati dovranno presentare la medesima forma planimetrica e volumetrica.
  - Dimensioni planimetriche variabili secondo i diversi tipi edilizi previsti nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale con le seguenti limitazioni:
  - Scheda tecnica 2.2: lunghezza totale max: m 24,00 – larghezza totale max: m 18,00;
  - All'interno del fabbricato è consentita la realizzazione di pareti divisorie e servizi igienici;
  - Nel caso di realizzazione di cavane a pareti inclinate, dovrà comunque essere rispettato il parallelismo tra almeno 2 pareti tra loro opposte;
  - Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 6,00 o in aderenza. Limitatamente alla zona di Pila è ammessa la costruzione di strutture in aderenza una all'altra, oppure distanziate della misura minima di 50 cm;
  - Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto al lato del fabbricato parallelo la strada;
  - Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati;
  - Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre al fine di consentire le attività lavorative e l'ingresso di luce ed aerazione naturale;
  - Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o con strutture galleggianti;
  - La passerella di accesso può essere al servizio di una o più cavane.
- c. **Prescrizioni specifiche:** la scheda tecnica 2.2 potrà essere realizzato esclusivamente con tipologia singola e se il ricovero per le attrezzature da pesca è posizionato parzialmente sulla terra ferma.
- d. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il fabbricato potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%.
- e. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.

#### **4. TIPOLOGIA 3: PASSERELLE**

La costruzione delle passerelle è subordinata al rilascio del Titolo Edilizio ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate nelle dimensioni, nella forma e secondo la scheda tecnica 3.1 prevista dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
  - b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Tipologie edilizie consentite: le passerelle possono essere accostate alla tipologia 2.1 e 2.3 – Cavane e pontili scoperti;
    - Distacco tra passerelle: non può essere inferiore a m 6,00;
    - Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto alla passerella parallela la strada. La lunghezza della passerella di accesso è determinata dalla distanza tra sommità arginale e acqua;
    - Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o con strutture galleggianti;
  - c. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o calcestruzzo e/o strutture galleggianti in c.a.v e materiale alleggerito.
  - d. **Tinteggiature:** le parti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente di colore chiaro, da scegliere nelle tonalità delle terre naturali e degli ossidi. Sono ammesse anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.
5. Limitatamente alla zona di Palazzo Rastelli - Valle San Carlo è consentita la sola edificazione delle tipologie indicate alle schede tecniche 2.3 e 3.1.
6. Nelle zone soggette a piano urbanistico attuativo, l'edificazione è subordinata all'approvazione e realizzazione di un P.U.A. che deve interessare l'interezza dell'ambito di intervento nella zonizzazione.
7. Sono salvaguardati gli attracchi esistenti localizzati all'interno della presente zonizzazione. Sono inoltre salvaguardate tutte le strutture esistenti utilizzate a scopo istituzionale dagli Enti competenti. Per questa tipologia di manufatti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.
8. Le strutture e le attrezzature non dovranno costituire impedimento per la navigazione, né ostacolo alcuno per la sicurezza idraulica. Al fine della sicurezza degli utilizzatori delle strutture per la pesca e per le indispensabili attività di manutenzione delle opere consorziali (Consorzio di Bonifica Delta del Po), le nuove costruzioni, dovranno mantenere una distanza dalle opere che rientrino nelle attività istituzionale del Consorzio di Bonifica Delta del Po (idrovoce con tubazioni di scarico poste a cavaliere

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

sulle arginature, opere di derivazione irrigua e qualsiasi altra opera consorziale) di almeno 100 m. Nelle lagune, i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza tale da consentire la movimentazione dei natanti utilizzati per la manutenzione delle opere di prima difesa dalle mareggiate.

9. Dovranno essere privilegiate le strutture autolivellanti alle variazioni idrometriche del corso d'acqua o strutture miste parte insistenti su pali e parti mobili galleggianti. Sulle arginature esistenti e realizzate con difese di sponda in pietrame si possono utilizzare strutture prettamente su pali fissi. A carico del concessionario l'area di pertinenza della struttura dovrà essere manutenzionata e assicurata la sicurezza spondale. Sulle arginature non realizzate attraverso presidi di sponda in pietrame dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente anche sull'area di pertinenza della struttura. Sui presidi di sponda dovranno essere privilegiate le strutture di collegamento a campata unica in maniera da utilizzare sul suolo il minor numero possibile di pali. Per le strutture fisse, dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, una quota d'intradosso del piano di calpestio superiore alla locale quota di massima piena. Le strutture dovranno assicurare la permanenza della connessione delle aree e delle fasce con vegetazione naturale e spontanea o di nuovo impianto, condizione fondamentale per favorire la presenza della biodiversità.
10. Dovrà essere rispettato l'art. 51 delle NTA del PAT.
11. Antistante le strutture, è consentito il posizionamento di attrezzature fisse destinate alla pesca, previa autorizzazione degli Enti competenti.
12. Le strutture realizzate nella zona di Pila tra gli stanti 67 - 68 saranno oggetto di specifica scheda urbanistica, codice n. 01, che definisca l'assetto planimetrico dell'intervento.

## **Art. 54 Zona D.10.02 Pesca professionale: aree destinate all'acquacoltura –delimitazione rotte**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Le zone di cui al presente articolo sono indicate per la realizzazione di aree destinate all'acquacoltura (allevamento di mitili, ostriche e vongole) a servizio esclusivo degli addetti alla pesca professionale. Sono consentiti le seguenti attività:
  - ALLEVAMENTO VONGOLE: le aree destinate all'allevamento delle vongole saranno delimitate con pali in legno, di diametro mm 50-100, posizionati ad interasse di m. 5,00-10,00. Lungo il perimetro sarà collocata l'adeguata cartellonistica per evidenziarne la destinazione d'uso.
  - ALLEVAMENTO MITILI: le strutture destinate all'allevamento dei mitili avranno forma geometrica regolare e saranno realizzate con palificate in legno, calcestruzzo, pvc e resina;

Pagina 59 di 160

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- **ALLEVAMENTO OSTRICHE:** le strutture destinate all'allevamento delle ostriche avranno forma geometrica regolare e saranno realizzate con palificate in legno, calcestruzzo, metallo, pvc e resina. Data la necessità di dotare le strutture di attrezzature per la movimentazione delle ostriche, è consentito il posizionamento di pannelli fotovoltaici e/o di pale eoliche per la produzione dell'energia elettrica necessaria al funzionamento delle stesse;
  - **DELIMITAZIONE ROTTE:** la delimitazione delle rotte, sarà realizzata con pali in legno, di diametro mm 50-100, posizionati ad interasse di m. 5,00-10,00.
2. All'interno della zonizzazione, per mutate condizioni del sito dovute ad eventi naturali, è consentito variare la perimetrazione delle aree sopra descritte.
  3. Gli interventi disciplinati dal presente articolo rientrano nelle attività edilizie libere di cui art. 6 DPR 380/01 s.m.i.
  4. Non dovranno costituire impedimento per la navigazione, né ostacolo alcuno per la sicurezza idraulica. Dovrà essere mantenuta una distanza di sicurezza pari a m 100,00 in presenza di impianti consorziali e di opere di derivazione consorziali a scopi irrigui. Nelle lagune, i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza tale da consentire la movimentazione dei natanti utilizzati per la manutenzione delle opere di prima difesa dalle mareggiate.

## **Art. 55 Zona D.11 Pesca professionale e pesca sportiva**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Le zone di cui al presente articolo sono indicate per la realizzazione delle seguenti strutture, a servizio degli addetti alla pesca professionale e per la pesca sportiva:
  - **TIPOLOGIA 1: CAVANE E PONTILI SCOPERTI** attrezzati per l'attracco ed il ricovero di imbarcazioni per la pesca professionale e la pesca sportiva;
  - **TIPOLOGIA 2: PASSERELLE** attrezzate per l'attracco di imbarcazioni per la pesca professionale e la pesca sportiva.
5. **TIPOLOGIA 1: CAVANE E PONTILI SCOPERTI**  
La costruzione delle cavane è subordinata al rilascio del Titolo Edilizio ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate nelle dimensioni, nella forma e secondo la scheda tecnica 2.1 prevista dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
  - b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- Tipologie edilizie consentite: fabbricato singolo, fabbricati binati, fabbricati in linea. Nel caso di realizzazione di sistemi binati e/o in linea, i fabbricati accostati dovranno presentare la medesima forma planimetrica e volumetrica.
  - All'interno del fabbricato è consentita la realizzazione di pareti divisorie e servizi igienici;
  - Nel caso di realizzazione di cavane a pareti inclinate, dovrà comunque essere rispettato il parallelismo tra almeno 2 pareti tra loro opposte;
  - Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 6,00 o in aderenza.
  - Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto al lato del fabbricato parallelo la strada;
  - Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati;
  - Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre al fine di consentire le attività lavorative e l'ingresso di luce ed aerazione naturale;
  - Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o con strutture galleggianti;
  - La passerella di accesso può essere al servizio di una o più cavane.
- c. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il fabbricato potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%.
- d. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.
- e. **Prescrizioni Ambientali:** Sono assolutamente vietate la diminuzione e la riduzione della vegetazione ripariale presente e assimilabile all'Habitat Prioritario 91E0 Foreste alluvionali residue di Alnion glutinoso-incanae del sito Natura 2000.
6. **TIPOLOGIA 2: PASSERELLE**  
La costruzione delle passerelle è subordinata al rilascio del Titolo Edilizio ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate nelle dimensioni, nella forma e secondo la scheda tecnica 3.1 prevista dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
  - b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- Distacco tra passerelle: non può essere inferiore a m 6,00;
  - Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto alla passerella parallela la strada. La lunghezza della passerella di accesso è determinata dalla distanza tra sommità arginale e acqua;
  - Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o con strutture galleggianti;
- c. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o calcestruzzo e/o strutture galleggianti in c.a.v e materiale alleggerito;
- d. **Tinteggiature:** le parti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente di colore chiaro, da scegliere nelle tonalità delle terre naturali e degli ossidi. Sono ammesse anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.
7. All'interno della presente zonizzazione è consentita la realizzazione di attracchi per il turismo di visitazione. La costruzione degli attracchi è subordinata al rilascio del Titolo Edilizio e secondo le schede tecniche 2.1, 2.2 e 3.1. Per gli attracchi per il turismo di visitazione la realizzazione delle tipologie previste con le schede 2.1 e 2.2 può essere integrata con delle passerelle.
8. Sono inoltre salvaguardate tutte le strutture esistenti utilizzate a scopo istituzionale dagli Enti competenti. Per questa tipologia di manufatti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.
9. Le strutture e le attrezzature non dovranno costituire impedimento per la navigazione, né ostacolo alcuno per la sicurezza idraulica. Al fine della sicurezza degli utilizzatori delle strutture per la pesca e per le indispensabili attività di manutenzione delle opere consorziali (Consorzio di Bonifica Delta del Po), le nuove costruzioni, dovranno mantenere una distanza dalle opere che rientrino nelle attività istituzionale del Consorzio di Bonifica Delta del Po (idrovoce con tubazioni di scarico poste a cavaliere sulle arginature, opere di derivazione irrigua e qualsiasi altra opera consorziale) di almeno 100 m. Nelle lagune, i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza tale da consentire la movimentazione dei natanti utilizzati per la manutenzione delle opere di prima difesa dalle mareggiate.
10. Dovranno essere privilegiate le strutture autolivellanti alle variazioni idrometriche del corso d'acqua o strutture miste parte insistenti su pali e parti mobili galleggianti. Sulle arginature esistenti e realizzate con difese di sponda in pietrame si possono utilizzare strutture prettamente su pali fissi. A carico del concessionario l'area di pertinenza della struttura dovrà essere manutenzionata e assicurata la sicurezza spondale. Sulle arginature non realizzate attraverso presidi di sponda in pietrame dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente anche sull'area di pertinenza della struttura. Sui presidi di sponda dovranno essere privilegiate le strutture di collegamento a campata unica in maniera da utilizzare sul suolo il minor numero possibile di pali. Per le strutture fisse, dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, una quota d'intradosso del piano di calpestio superiore alla locale quota di massima piena. Le strutture dovranno assicurare la permanenza della

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

connessione delle aree e delle fasce con vegetazione naturale e spontanea o di nuovo impianto, condizione fondamentale per favorire la presenza della biodiversità.

11. Dovrà essere rispettato l'art. 51 delle NTA del PAT.
12. Antistante le strutture, è consentito il posizionamento di attrezzature fisse destinate alla pesca, previa autorizzazione degli Enti competenti.

## **Art. 56 Zona D.12 Strutture ricettive alberghiere**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Le zone di cui al presente articolo sono indicate per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R. 11 del 14 Giugno 2013 s.m.i. " Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
2. E' consentita l'edificazione previa approvazione e realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve interessare almeno un comparto all'interno dell'ambito di intervento della zonizzazione. In particolare:
  - COMPARTO D.12.01: Strutture ricettive alberghiere, ai sensi degli artt. 23-24-25-26-27-27bis della L.R. 11/2013 s.m.i.;
  - COMPARTO D.12.02: Strutture ricettive alberghiere, ai sensi degli artt. 23-24-25 della L.R. 11/2013 s.m.i..
3. L'edificazione è subordinata al rilascio del Titolo Edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.s. m.m. i.i. ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate nelle dimensioni, nella forma e secondo i tipi edilizi previsti dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, scheda tecnica 5.1. Fermo restando il rispetto della tipologia prevista, le caratteristiche costruttive potranno subire alcune modeste variazioni in sede di esecuzione del PUA.
  - b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Dimensioni planimetriche del fabbricato variabili fino a un massimo di m 12,00 di larghezza e m 6,00 di profondità. Lungo il perimetro del fabbricato è consentita la realizzazione di un percorso di servizio e/o di un'area scoperta avente larghezza massima pari m 5,00. Le dimensioni dell'area pavimentata (coperta e scoperta) sono variabili fino ad un massimo di m 18,00 di larghezza e m 13,00 di profondità;
    - Altezza minima in gronda: m 2,20- 2,50;
    - Altezza media min.: m 2,70 – max.: m 3,20;
    - Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 6,00 o in aderenza;



#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto al lato del fabbricato parallelo la strada;
  - Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati;
  - All'interno del manufatto è consentita la realizzazione di pareti divisorie allo scopo di realizzare vani con varie destinazioni d'uso (vani principali, locali tecnici, vani di servizio, servizi igienici, ecc.);
  - Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre al fine di consentire l'ingresso di luce ed aerazione naturale;
  - E' consentita la realizzazione di portici e/o pergolati, comunque armonicamente inseriti e/o integrati con il manufatto principale;
  - Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno sarà realizzata con strutture galleggianti. In sede di approvazione del P.U.A. potranno essere definite altre tipologie di strutture di sostegno, anche fisse (pali in legno e/o cemento);
  - Servizi a terra: ogni intervento edificatorio è subordinato alla presenza dei sottoservizi necessari ed adeguati spazi destinati a parcheggio.
- c. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il manufatto potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%.
- d. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.
4. Non dovranno costituire impedimento per la navigazione, né ostacolo alcuno per la sicurezza idraulica.
5. Al fine della sicurezza degli utilizzatori delle strutture per la pesca e per le indispensabili attività di manutenzione delle opere consorziali (Consorzio di Bonifica Delta del Po), le nuove costruzioni, dovranno mantenere una distanza dalle opere che rientrino nelle attività istituzionale del Consorzio di Bonifica Delta del Po (idrovoie con tubazioni di scarico poste a cavaliere sulle arginature, opere di derivazione irrigua e qualsiasi altra opera consorziale) di almeno 100 m. Nelle lagune, i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza tale da consentire la movimentazione dei natanti utilizzati per la manutenzione delle opere di prima difesa dalle mareggiate.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

6. Dovranno essere privilegiate le strutture autolivellanti alle variazioni idrometriche del corso d'acqua o strutture miste parte insistenti su pali e parti mobili galleggianti. Sulle arginature esistenti e realizzate con difese di sponda in pietrame si possono utilizzare strutture prettamente su pali fissi. A carico del concessionario l'area di pertinenza della struttura dovrà essere mantenuta e assicurata la sicurezza spondale. Sulle arginature non realizzate attraverso presidi di sponda in pietrame dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente anche sull'area di pertinenza della struttura. Sui presidi di sponda dovranno essere privilegiate le strutture di collegamento a campata unica in maniera da utilizzare sul suolo il minor numero possibile di pali. Per le strutture fisse, dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, una quota d'intradosso del piano di calpestio superiore alla locale quota di massima piena. Le strutture dovranno assicurare la permanenza della connessione delle aree e delle fasce con vegetazione naturale e spontanea o di nuovo impianto, condizione fondamentale per favorire la presenza della biodiversità.
7. Dovrà essere rispettato l'art. 51 delle NTA del PAT.
8. Le linee di attraversamento delle arginature con sottoservizi dovranno essere in aereo o poste a cavaliere dell'arginatura, limitandone il più possibile il numero e concentrando le stesse in un ridotto numero di sezioni.
9. Nel caso di struttura ricettiva realizzata ai sensi della L.R. n. 11/2013, art. 27 bis - locazioni turistiche non è consentito trasferire la residenza nell'immobile, data la specificità dei manufatti e dei luoghi. Le strutture ricettive ai sensi del su citato art. 27 bis possono essere realizzate secondo i requisiti dimensionali e strutturali riportati nell'allegato D alla DGR n. 419 del 31/03/2015.

## **Art. 57 Case galleggianti**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Le case galleggianti si possono realizzare nei punti indicati in cartografia. La costruzione delle case galleggianti è subordinata al rilascio del Titolo Edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.s. m.m. i.i. ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate nelle dimensioni, nella forma e secondo i tipi edilizi previsti dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, scheda tecnica 5.1.
  - b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Dimensioni planimetriche del fabbricato variabili fino a un massimo di m 12,00 di larghezza e m 6,00 di profondità. Lungo il perimetro del fabbricato è consentita la realizzazione di un percorso di servizio e/o di un'area scoperta avente larghezza massima pari m 5,00. Le dimensioni dell'area pavimentata

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

(coperta e scoperta) sono variabili fino ad un massimo di m 18,00 di larghezza e m 13,00 di profondità;

- Altezza minima in gronda: m 2,20- 2,50;
- Altezza media min.: m 2,70 – max.: m 3,20;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00.
- Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto al lato del fabbricato parallelo la strada;
- Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati;
- All'interno della casa galleggiante è consentita la realizzazione di pareti divisorie allo scopo di realizzare vani con varie destinazioni d'uso (vani principali, locali tecnici, vani di servizio, servizi igienici, ecc.);
- Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre al fine di consentire l'ingresso di luce ed aerazione naturale;
- E' consentita la realizzazione di portici e/o pergolati, comunque armonicamente inseriti e/o integrati con il manufatto principale;
- Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno sarà realizzata con strutture galleggianti;
- Servizi a terra: ogni intervento edificatorio è subordinato alla presenza dei sottoservizi necessari ed adeguati spazi destinati a parcheggio, che garantiscano lo stazionamento di un autoveicolo entro un raggio di ml 200 dal punto in cui la passerella di accesso alla casa galleggiante tocca l'argine.

c. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il manufatto potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%.

d. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.

e. **Prescrizioni Ambientali:** Sono assolutamente vietate la diminuzione e la riduzione della vegetazione ripariale presente e assimilabile all'Habitat Prioritario 91E0 Foreste alluvionali residue di Alnion glutinoso-incanae del sito Natura 2000.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

2. Non dovranno costituire impedimento per la navigazione, né ostacolo alcuno per la sicurezza idraulica.
3. In ogni punto identificato in cartografia potrà essere costruita solamente una casa galleggiante. Ogni casa galleggiante avrà una tolleranza di spostamento di 50 metri a monte o a valle rispetto alla localizzazione cartografica.
4. Al fine della sicurezza degli utilizzatori delle strutture per la pesca e per le indispensabili attività di manutenzione delle opere consorziali (Consorzio di Bonifica Delta del Po), le nuove costruzioni, dovranno mantenere una distanza dalle opere che rientrino nelle attività istituzionale del Consorzio di Bonifica Delta del Po (idrovore con tubazioni di scarico poste a cavaliere sulle arginature, opere di derivazione irrigua e qualsiasi altra opera consorziale) di almeno 100 m. Nelle lagune, i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza tale da consentire la movimentazione dei natanti utilizzati per la manutenzione delle opere di prima difesa dalle mareggiate.
5. Dovranno essere privilegiate le strutture autolivellanti alle variazioni idrometriche del corso d'acqua o strutture miste parte insistenti su pali e parti mobili galleggianti. Sulle arginature esistenti e realizzate con difese di sponda in pietrame si possono utilizzare strutture prettamente su pali fissi. A carico del concessionario l'area di pertinenza della struttura dovrà essere manutenzionata e assicurata la sicurezza spondale. Sulle arginature non realizzate attraverso presidi di sponda in pietrame dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente anche sull'area di pertinenza della struttura. Sui presidi di sponda dovranno essere privilegiate le strutture di collegamento a campata unica in maniera da utilizzare sul suolo il minor numero possibile di pali. Per le strutture fisse, dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, una quota d'intradosso del piano di calpestio superiore alla locale quota di massima piena. Le strutture dovranno assicurare la permanenza della connessione delle aree e delle fasce con vegetazione naturale e spontanea o di nuovo impianto, condizione fondamentale per favorire la presenza della biodiversità.
6. Dovrà essere rispettato l'art. 51 delle NTA del PAT.
7. Le linee di attraversamento delle arginature con sottoservizi dovranno essere in aereo o poste a cavaliere dell'arginatura, limitandone il più possibile il numero e concentrando le stesse in un ridotto numero di sezioni.

## **Art. 58 Strutture di protezione (barene)**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Nei punti indicati in cartografia, previo parere favorevole degli organismi preposti alla tutela idraulica del territorio (Autorità di bacino – Agenzia Interregionale per il fiume PO e/o Genio Civile) è ammessa

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

la costruzione di barene artificiali, da realizzare secondo lo schema indicato dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, scheda tecnica 6.1, per la protezione dai venti e dalle correnti causate dalle piene del fiume.

2. A tale scopo, è inoltre consentita la realizzazione di barene con forme geometriche necessarie alla difesa idraulica (lineari, circolari, ecc.), utilizzando materiali conformi alla su indicata scheda tecnica 6.1.
3. Tali strutture dovranno essere posizionate ad una distanza minima di 70 metri dagli Habitat con codice 1110 – 1140 – 1210 – 1310 – 1320 – 1410 – 1420 – 1510 – 2110 – 2120 - 2130 del sito Natura 2000. In sede di ottenimento del titolo edilizio, tale distanza può variare in aumento o in diminuzione a seguito di stesura di specifica Vinca che preveda studi puntuali sugli Habitat interessati.

## **Art. 59 Bilancioni**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Nei punti indicati in cartografia, è consentito il posizionamento di Bilancioni da pesca previa autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi del "Regolamento Disciplinare l'esercizio della pesca nelle acque interne e marittime interne della Provincia di Rovigo". I bilancioni da pesca possono essere utilizzati come punto di ristoro con lo scopo di sviluppare l'attività di ittiturismo, purché autorizzate dalle amministrazioni competenti: Azienda ULSS e quant'altro previsto dalla normativa vigente.
2. Tali strutture dovranno essere realizzate secondo la scheda tecnica 7.1 del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto al lato del fabbricato parallelo la strada;
    - Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati;
    - All'interno del pontile è consentita la realizzazione di pareti divisorie allo scopo di realizzare vani con varie destinazioni d'uso (locali turistico/ricettivi, locali tecnici, di servizio, servizi igienici, ecc.);
    - Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre al fine di consentire l'ingresso di luce ed aerazione naturale;
    - Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o con strutture galleggianti;

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- Servizi a terra: ogni intervento edificatorio è subordinato alla presenza dei sottoservizi necessari ed adeguati spazi destinati a parcheggio.
  - b. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il manufatto potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%.
  - c. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.
3. In ogni area identificata in cartografia potrà essere costruito solamente un bilancione. Ogni bilancione avrà una tolleranza di spostamento di 50 metri a monte o a valle rispetto alla localizzazione cartografica.
  4. Al fine della sicurezza degli utilizzatori delle strutture per la pesca e per le indispensabili attività di manutenzione delle opere consorziali (Consorzio di Bonifica Delta del Po), le nuove costruzioni, dovranno mantenere una distanza dalle opere che rientrino nelle attività istituzionale del Consorzio di Bonifica Delta del Po (idrovore con tubazioni di scarico poste a cavaliere sulle arginature, opere di derivazione irrigua e qualsiasi altra opera consorziale) di almeno 100 m. Nelle lagune, i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza tale da consentire la movimentazione dei natanti utilizzati per la manutenzione delle opere di prima difesa dalle mareggiate.
  5. Dovranno essere privilegiate le strutture autolivellanti alle variazioni idrometriche del corso d'acqua o strutture miste parte insistenti su pali e parti mobili galleggianti. Sulle arginature esistenti e realizzate con difese di sponda in pietrame si possono utilizzare strutture prettamente su pali fissi. A carico del concessionario l'area di pertinenza della struttura dovrà essere manutenzionata e assicurata la sicurezza spondale. Sulle arginature non realizzate attraverso presidi di sponda in pietrame dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente anche sull'area di pertinenza della struttura. Sui presidi di sponda dovranno essere privilegiate le strutture di collegamento a campata unica in maniera da utilizzare sul suolo il minor numero possibile di pali. Per le strutture fisse, dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, una quota d'intradosso del piano di calpestio superiore alla locale quota di massima piena. Le strutture dovranno assicurare la permanenza della connessione delle aree e delle fasce con vegetazione naturale e spontanea o di nuovo impianto, condizione fondamentale per favorire la presenza della biodiversità.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

6. Dovrà essere rispettato l'art. 51 delle NTA del PAT.
7. Le linee di attraversamento delle arginature con sottoservizi dovranno essere in aereo o poste a cavaliere dell'arginatura, limitandone il più possibile il numero e concentrando le stesse in un ridotto numero di sezioni.
8. Antistante le strutture, è consentito il posizionamento di attrezzature fisse destinate alla pesca, previa autorizzazione degli Enti competenti.

## **Art. 60 Area servizi**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Nei punti indicati in cartografia, è consentito il posizionamento, in corrispondenza dell'argine, di aree servizi che potranno essere realizzate secondo la scheda tecnica 4.1. La costruzione è subordinata al rilascio del titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.s. m.m. i.i. e delle autorizzazioni necessarie.
2. Le strutture dei servizi igienici dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati;
    - All'interno del fabbricato è consentita la realizzazione di pareti divisorie allo scopo di realizzare vani con varie destinazioni d'uso (locali tecnici, di servizio, servizi igienici, ecc.);
    - Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre al fine di consentire l'ingresso di luce ed aerazione naturale;
    - Servizi a terra: ogni intervento edificatorio è subordinato alla presenza dei sottoservizi necessari ed adeguati spazi destinati a parcheggio.
  - b. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il fabbricato potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%.

- c. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.
3. Gli interventi edificatori come anche le piantumazioni sulle arginature del Po, classificate opere idrauliche di seconda categoria, sono vietate ai sensi del R.D. 25/07/1904 n. 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie".

### **Art. 61 Alaggi**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Nelle aree di zonizzazione, nei punti indicati in cartografia, a servizio esclusivo degli addetti alla pesca professionale, si potranno realizzare alaggi in calcestruzzo armato, aventi dimensioni di m 5,00 - 10,00 di larghezza e m 10,00-20,00 di lunghezza fuori acqua, attrezzati, se necessario, di impianti di sollevamento.
2. Nelle specifiche aree, la fruizione degli alaggi è consentita anche da utilizzatori in possesso di imbarcazioni con lunghezza massima pari a m 6,00 e ove siano presenti adeguati spazi destinati a parcheggio.
3. In località Scardovari, in prossimità dello stante n. 95, l'utilizzo dell'alaggio è consentito anche a pescatori sportivi riuniti in forma associativa.



## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

#### Art. 62 Punto per alaggio barche

##### *Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:*

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

##### *Elaborati grafici di riferimento:*

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

##### *Disciplina di zona:*

1. Negli ambiti indicati in cartografia, a servizio esclusivo degli addetti alla pesca professionale consentita la realizzazione di punto per alaggio barche.
2. La costruzione di punto per alaggio barche è subordinata al rilascio del titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.s. m.m. i.i. ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate secondo tipologie e materiali tradizionali, seguendo come esempio la scheda tecnica 8.1 prevista dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
  - b. **Caratteristiche costruttive:** Ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 6,00 o in aderenza.
    - La piattaforma può essere coperta in modo totale o parziale con una tettoia;
    - Sulla struttura possono essere realizzati locali di servizio (es: uffici, servizi igienici, vani tecnici,ecc.), i quali dovranno rispettare le normative vigenti in materia igienico-sanitaria. E' consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti, necessari all'attività della pesca.
    - Sulla piattaforma potranno essere realizzati scivoli per l'alaggio in calcestruzzo armato;
    - Accesso dalla sommità arginale: con rampe carrabili e/o pedonali. Antistante il punto per alaggio barche, è consentita la realizzazione di un piazzale per la manovra dei veicoli;
    - Il punto per alaggio barche può essere realizzato su terrapieno adiacente alle opere di arginatura o su pontile; in questo caso la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o c.a.v. e/o palancole in c.a.v./ferro/acciaio con finitura tipo legno;
    - Acque reflue da lavaggio: dovranno essere previsti sistemi di raccoglimento delle acque reflue da lavaggio (es. vasche di raccoglimento sottostanti la piattaforma, ecc.);
    - Servizi a terra: ogni intervento edificatorio è subordinato alla presenza dei sottoservizi necessari ed adeguati spazi per manovra e fermata dei veicoli.
  - c. **Attrezzature:** è consentito, all'esterno ed all'interno dei locali, il posizionamento di attrezzature finalizzate alla destinazione specifica del punto per alaggio barche (es. gru, gruppi elettrogeni, ecc.);
  - d. **Materiali Impiegati:** le costruzioni soprastanti la piattaforma dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il manufatto potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%. La piattaforma e gli accessi potranno essere realizzati in legno e/o in calcestruzzo armato.

e. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.

f. **Prescrizioni ambientali:** Tali strutture dovranno essere posizionate ad una distanza minima di 70 metri dagli Habitat con codice 1110 – 1140 – 1210 – 1310 – 1320 – 1410 – 1420 – 1510 – 2110 – 2120 - 2130 del sito Natura 2000. In sede di ottenimento del titolo edilizio, tale distanza può variare in aumento o in diminuzione a seguito di stesura di specifica Vinca che preveda studi puntuali sugli Habitat interessati.

3. Al fine della sicurezza degli utilizzatori delle strutture per la pesca e per le indispensabili attività di manutenzione delle opere consorziali (Consorzio di Bonifica Delta del Po), le nuove costruzioni, dovranno mantenere una distanza dalle opere che rientrino nelle attività istituzionale del Consorzio di Bonifica Delta del Po (idrovore con tubazioni di scarico poste a cavaliere sulle arginature, opere di derivazione irrigua e qualsiasi altra opera consorziale) di almeno 100 m.

4. Nel caso il punto per alaggio barche sia realizzato su pontile dovranno essere privilegiate le strutture autolivellanti alle variazioni idrometriche del corso d'acqua o strutture miste parte insistenti su pali e parti mobili galleggianti. Sulle arginature esistenti e realizzate con difese di sponda in pietrame si possono utilizzare strutture prettamente su pali fissi. A carico del concessionario l'area di pertinenza della struttura dovrà essere mantenuta e assicurata la sicurezza spondale. Sulle arginature non realizzate attraverso presidi di sponda in pietrame dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente anche sull'area di pertinenza della struttura. Sui presidi di sponda dovranno essere privilegiate le strutture di collegamento a campata unica in maniera da utilizzare sul suolo il minor numero possibile di pali. Per le strutture fisse, dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, una quota d'intradosso del piano di calpestio superiore alla locale quota di massima piena. Le strutture dovranno assicurare la permanenza della connessione delle aree e delle fasce con vegetazione naturale e spontanea o di nuovo impianto, condizione fondamentale per favorire la presenza della biodiversità.

5. Dovrà essere rispettato l'art. 51 delle NTA del PAT.

### Art. 63 Punto per scarico mitili

#### Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Nei punti indicati in cartografia, è consentito il posizionamento di punto per scarico mitili.
2. La costruzione di punto per lo scarico mitili è subordinata al rilascio del titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.s. m.m. i.i. ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate secondo tipologie e materiali tradizionali, seguendo come esempio la scheda tecnica 9.1 prevista dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
  - b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 6,00 o in aderenza.
    - La piattaforma può essere coperta in modo totale o parziale con una tettoia;
    - Sulla struttura possono essere realizzati locali di servizio (es: uffici, servizi igienici, vani tecnici,ecc.), i quali dovranno rispettare le normative vigenti in materia igienico-sanitaria; E' consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti, necessari all'attività della pesca;
    - Sulla piattaforma potranno essere realizzati scivoli per il posizionamento di nastri trasportatori in calcestruzzo armato;
    - Accesso dalla sommità arginale: con rampe carrabili e/o pedonali. Antistante il punto per scarico mitili, è consentita la realizzazione di un piazzale per la manovra dei veicoli. la posizione dell'accesso può variare rispetto al lato del fabbricato parallelo la strada;
    - Il punto per scarico mitili può essere realizzato su terrapieno adiacente alle opere di arginatura o su pontile, in questo caso la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o c.a.v. e/o palancole in c.a.v./ferro/acciaio con finitura tipo legno;
    - La costruzione della piattaforma di sbarco (Psb) è facoltativa. Essa può essere costruita coperta e su tutti e quattro i lati del punto per scarico mitili;
    - Servizi a terra: ogni intervento edificatorio è subordinato alla presenza dei sottoservizi necessari ed adeguati spazi per manovra e fermata dei veicoli.
  - c. **Attrezzature:** è consentito, all'esterno ed all'interno dei locali, il posizionamento di attrezzature finalizzate alla destinazione specifica del punto per scarico mitili (es. nastri trasportatori, gruppi elettrogeni, ecc.).
  - d. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il manufatto potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera

Pagina 74 di 160

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%. La piattaforma e gli accessi potranno essere realizzati in legno e/o in calcestruzzo armato.

e. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.

f. **Prescrizioni ambientali:** Tali strutture dovranno essere posizionate ad una distanza minima di 70 metri dagli Habitat con codice 1110 – 1140 – 1210 – 1310 – 1320 – 1410 – 1420 – 1510 – 2110 – 2120 – 2130 del sito Natura 2000. In sede di ottenimento del titolo edilizio, tale distanza può variare in aumento o in diminuzione a seguito di stesura di specifica Vinca che preveda studi puntuali sugli Habitat interessati.

3. Al fine della sicurezza degli utilizzatori delle strutture per la pesca e per le indispensabili attività di manutenzione delle opere consorziali (Consorzio di Bonifica Delta del Po), le nuove costruzioni, dovranno mantenere una distanza dalle opere che rientrino nelle attività istituzionale del Consorzio di Bonifica Delta del Po (idrovoce con tubazioni di scarico poste a cavaliere sulle arginature, opere di derivazione irrigua e qualsiasi altra opera consorziale) di almeno 100 m.

4. Nel caso in cui il punto per scarico mitili sia realizzato su pontile dovranno essere privilegiate le strutture autolivellanti alle variazioni idrometriche del corso d'acqua o strutture miste parte insistenti su pali e parti mobili galleggianti. Sulle arginature esistenti e realizzate con difese di sponda in pietrame si possono utilizzare strutture prettamente su pali fissi. A carico del concessionario l'area di pertinenza della struttura dovrà essere manutenzionata e assicurata la sicurezza spondale. Sulle arginature non realizzate attraverso presidi di sponda in pietrame dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente anche sull'area di pertinenza della struttura. Sui presidi di sponda dovranno essere privilegiate le strutture di collegamento a campata unica in maniera da utilizzare sul suolo il minor numero possibile di pali. Per le strutture fisse, dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, una quota d'intradosso del piano di calpestio superiore alla locale quota di massima piena. Le strutture dovranno assicurare la permanenza della connessione delle aree e delle fasce con vegetazione naturale e spontanea o di nuovo impianto, condizione fondamentale per favorire la presenza della biodiversità.

5. Dovrà essere rispettato l'art. 51 delle NTA del PAT.

## Art. 64 Pontile guardiania

### Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

#### **Disciplina di zona:**

- 1 Nei punti indicati in cartografia, è consentito il posizionamento di piattaforme con capanni per le guardiane previa autorizzazione degli Enti competenti.
- 2 La costruzione di pontili è subordinata al rilascio del titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.s. m.m. i.i. ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate secondo tipologie e materiali tradizionali, seguendo lo schema edilizio previsto dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale all. sub. 10.1. La costruzione del punto di osservazione indicato sull'allegato sub. 10.1 è facoltativo. Esso può essere costruito su tutti e quattro i lati della piattaforma.
  - b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
    - Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati;
    - All'interno del pontile è consentita la realizzazione di pareti divisorie e servizi igienici;
    - Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre al fine di consentire l'ingresso di luce ed aerazione naturale;
    - Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o con strutture galleggianti;
    - La piattaforma può essere scoperta o coperta con una tettoia.
  - c. **Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno e/o in pannelli sandwich aventi spessore minimo di mm 40 e finitura tipo legno, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, come plexiglas, metacrilato o policarbonato, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il pontile potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, ad una o più falde, dovrà essere realizzata con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%.
  - d. **Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con vernice coprente. Sono ammessi anche trattamenti con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno.
  - e. **Prescrizioni ambientali:** Tali strutture dovranno essere posizionate ad una distanza minima di 70 metri dagli Habitat con codice 1110 – 1140 – 1210 – 1310 – 1320 – 1410 – 1420 – 1510 – 2110 – 2120 – 2130 del sito Natura 2000. In sede di ottenimento del titolo edilizio, tale distanza può variare in aumento o in diminuzione a seguito di stesura di specifica Vinca che preveda studi puntuali sugli Habitat interessati.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **Art. 65 Briccole per ormeggi**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

##### ***Disciplina di zona:***

- 1 Lungo i rami del Po, nelle sacche e lagune, a servizio esclusivo delle strutture per la pesca (pontili, cavane, passerelle, bilancioni, case galleggianti, ecc.), potranno essere posizionate briccole in legno e/o cemento per l'ormeggio delle imbarcazioni.
- 2 Non dovranno costituire impedimento per la navigazione, né ostacolo alcuno per la sicurezza idraulica.
- 3 La costruzione delle briccole è subordinata al rilascio del titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.s. m.m. i.i.
- 4 Tali manufatti dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 70 metri dagli Habitat con codice 1110 – 1140 – 1210 – 1310 – 1320 – 1410 – 1420 – 1510 – 2110 – 2120 - 2130 del sito Natura 2000. In sede di ottenimento del titolo edilizio, tale distanza può variare in aumento o in diminuzione a seguito di stesura di specifica Vinca che preveda studi puntuali sugli Habitat interessati.

#### **Art. 66 Pontile vagliatura vongole**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. All'interno dello specchio acqueo, lungo i rami del Po, nelle sacche e lagune, è consentito il posizionamento di piattaforme galleggianti per la vagliatura delle vongole, previa comunicazione al comune di Porto Tolle. Tali opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee andranno immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera b del DPR 06 giugno 2001 n. 380.
2. Al fine della sicurezza degli utilizzatori delle strutture per la pesca e per le indispensabili attività di manutenzione delle opere consorziali (Consorzio di Bonifica Delta del Po), le nuove costruzioni, dovranno mantenere una distanza dalle opere che rientrino nelle attività istituzionale del Consorzio

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

di Bonifica Delta del Po (idrovoce con tubazioni di scarico poste a cavaliere sulle arginature, opere di derivazione irrigua e qualsiasi altra opera consorziale) di almeno 100 m.

3. Dovranno essere privilegiate le strutture autolivellanti alle variazioni idrometriche del corso d'acqua o strutture miste parte insistenti su pali e parti mobili galleggianti. Sulle arginature esistenti e realizzate con difese di sponda in pietrame si possono utilizzare strutture prettamente su pali fissi. A carico del concessionario l'area di pertinenza della struttura dovrà essere mantenuta e assicurata la sicurezza spondale. Sulle arginature non realizzate attraverso presidi di sponda in pietrame dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente anche sull'area di pertinenza della struttura. Sui presidi di sponda dovranno essere privilegiate le strutture di collegamento a campata unica in maniera da utilizzare sul suolo il minor numero possibile di pali. Per le strutture fisse, dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, una quota d'intradosso del piano di calpestio superiore alla locale quota di massima piena. Le strutture dovranno assicurare la permanenza della connessione delle aree e delle fasce con vegetazione naturale e spontanea o di nuovo impianto, condizione fondamentale per favorire la presenza della biodiversità.
4. Dovrà essere rispettato l'art. 51 delle NTA del PAT.

## **Art. 67 Porti turistici**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

Variante n.1 al Piano degli Interventi - Settore Pesca;

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Variante n. 1 al Piano degli Interventi;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Limitatamente alla zona di Pila è consentita l'edificazione di un porto turistico disciplinato dalle norme del piano urbanistico attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 04 del 17.01.2011.

## **Art. 68 Punti e/o ambiti di ormeggio esistenti e di progetto**

1. Nei luoghi, o all'interno degli ambiti delimitati da apposita simbologia, come 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 da diporto o sportiva, come indicato nei Sussidi Operativi allegati o nel Prontuario per la qualità architettonica della Variante n. 1 al P.I. Esclusivamente per l'ambito individuato in località Barricata il pontile può essere destinato a punto di ormeggio per il turismo di visitazione oltre che per il diporto.
2. 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.

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

3. Gli interventi possono essere eseguiti con permesso di costruire diretto sulla base di un progetto esecutivo che descriva 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. 69 Variazioni modeste alle tipologie**

1. Qualora le esigenze degli utenti non siano soddisfatte dalle tipologie individuate dalle presenti NTO, sono consentite modeste variazioni alle tipologie esistenti, con un limite massimo del 10% rispetto alle dimensioni indicate, purchè interessino un numero minimo di 3 strutture e previa approvazione di specifico Piano Attuativo.

#### **Art. 70 Norme transitorie**

1. Limitatamente alla zona di Pila, nel caso di Pontili e Cavane preesistenti preventivamente autorizzate, è consentita la permanenza della tipologia localizzata a valle dello stante 66 per m 35,00.



## TITOLO VIII - SISTEMA AGRICOLO E UNITÀ DEL PAESAGGIO AGRARIO

### Art. 71 Zona agricola "E"

#### Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T. di Porto Tolle;

Piano di Area del Delta del Po;

Variante n. 6 al PI (disciplina delle zone agricole )

#### Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Variante n. 6 al PI Elab. 03 - Zonizzazione delle aree agricole, scala 1:25.000;

#### Disciplina di zona:

1. Con la variante al PI n. 6 (disciplina delle zone agricole) la zona agricola "E" è stata suddivisa in due sottozone:

- "E1" agricola di tutela ambientale

- "E2" agricola produttiva

2. Come specificato nell'art. 125 delle presenti NTO nelle sottozone "E1" agricole di tutela ambientale:

- non è consentita la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi (non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola); all'interno della medesima sottozona sono ricompresi i terreni delle aziende classificate come biologiche e certificate come tali da AVEPA. Tali aziende biologiche dovranno essere verificate in sede di presentazione delle istanze per la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi.

- è consentita la realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento (collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola);

- gli allevamenti zootecnici intensivi, esistenti all'interno della zona agricola E1, potranno eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli finalizzati all'adeguamento delle strutture ed impianti esistenti, alle normative igienico-sanitarie e di tutela ambientale vigenti;

3. Come specificato nell'art. 125 delle presenti NTO nelle sottozone "E2" agricole produttive:

- è consentita la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi (non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola);

- è consentita la realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento (collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola);

4. Nelle zone agricole (E1 ed E2) sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004, con le limitazioni di quanto previsto dai precedenti commi 1-2-3;

## Variente n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

5. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):

- a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
- b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti, salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a titolo abilitativo;
- c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
- d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.

#### d) Bis TUNNEL AGRICOLI

d) Bis 1 Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di installare tunnel agricoli a carattere stagionale e provvisori con elementi in: ferro, pvc e legno, per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti agricoli ed attrezzature, con le seguenti caratteristiche:

- numero massimo di tunnel per azienda non superiore a uno;
- superficie massima mq 300;
- altezza massima netta non superiore a m. 5,50;
- colorazioni ammesse : verde, bianco, grigio, beige e rosso mattone.

Gli interventi di installazione di tali tunnel potranno avvenire mediante compilazione dell'apposito modello di Inizio Lavori da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo posta certificata (PEC).

Detti tunnel potranno avere solamente carattere stagionale e provvisorio, comunque dovranno essere rimossi entro tre mesi dalla data di presentazione della comunicazione presso gli uffici comunali .

Queste strutture non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse.

Dovranno, comunque rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade, secondo la normativa di Piano con eventuali pareri di Enti sovraordinati.

Nel caso che dette strutture ricadano all'interno di aree con vincoli paesaggistici, dovranno preventivamente acquisire la relativa autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs 42/2004 nelle

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

forme previste dalle vigenti disposizioni in materia. Dopo la loro rimozione, potranno essere reinstallati con le stessa tipologia, sito, superficie ed altezza, senza la necessità di una nuova autorizzazione paesaggistica, per un massimo di anni 5.

d) Bis 2 Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali, in deroga a quanto previsto dal prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale, è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli con strutture removibili e reversibili in: ferro, pvc e legno, per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti ed attrezzature agricole, con le seguenti caratteristiche:

-superficie massima mq 300;

-altezza massima netta non superiore a m. 5,50;

-colorazioni ammesse : verde, bianco, grigio, beige e rosso mattone.

Gli interventi di installazione di tali tunnel saranno soggetti ad idoneo titolo abilitativo e dovranno avere la regolare autorizzazione del Piano aziendale dall'AVEPA.

Nel caso che dette strutture ricadano all'interno di aree con vincoli paesaggistici, dovranno preventivamente acquisire la relativa autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs 42/2004 nelle forme previste dalle vigenti disposizioni in materia.

Dovranno rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade, secondo la normativa di Piano con eventuali pareri di Enti sovraordinati.

Al fine di attuare forme di mitigazione ambientale, per le strutture a tunnel di cui al precedente comma d) Bis 2, si dovranno prevedere idonee barriere visive con alberature di essenze autoctone.

- e) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze.
- f) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
- g) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
- h) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
- i) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.
7. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:  
numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;  
altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
8. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.  
Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
9. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m 5,00.
10. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

**Art. 72 Unità di intervento in zona agricola**

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso a mezzo di altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
2. Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda del titolo abilitativo. Per i terreni in affitto il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.
3. Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

**Art. 73 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E**

1. Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.
2. L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati vincolati e/o tutelati dalle presenti N.T.O., è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
3. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.;

**Art. 74 NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

L.R. 11/2004;

P.A.T. di Porto Tolle;

Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Trattasi di aree caratterizzate da preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, in cui gli agglomerati abitativi, situati al di fuori del centro edificato, in diversi casi hanno perso le caratteristiche di abitazioni rurali, dove inoltre sono presenti edifici con destinazioni d'uso commerciale e produttiva.

2. E' consentito l'intervento diretto per i seguenti interventi edilizi:

#### **A. NUOVE COSTRUZIONI**

- la saturazione e l'edificabilità dei lotti liberi.

#### **B. INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, anche in assenza della disponibilità della superficie minima del rapporto di densità edilizia della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 le modalità di intervento di seguito descritte con specifici gradi di protezione.
- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
- l'ampliamento massimo fino a mc 800 ai sensi dell'art. 44 L.R. 11/2004.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi annessi rustici e la variazione d'uso di fabbricati residenziali ad annessi rustici;
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- le serre di qualsiasi tipo.

3. Ogni intervento edificatorio nelle zone NRA è inoltre sottoposto alle seguenti norme:

#### **A. EDIFICAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI NEI LOTTI LIBERI**

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,60 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>; nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria ogni costruzione unifamiliare non potrà superare il volume di m<sup>3</sup> 600 ed ogni costruzione bifamiliare il volume di m<sup>3</sup> 1000;
- tipologia edilizia: abitazioni unifamiliari o bifamiliari;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: m 7,50;
- distanza minima dalla strada: m 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;

Pagina 85 di 160

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00; nel caso di costruzioni preesistenti, ad una distanza dal confine inferiore a m 5,00 è ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di m 5,00.
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

#### **B. AMPLIAMENTI DI EDIFICI RESIDENZIALI**

- Volume massimo ammesso per ogni unità abitativa: m<sup>3</sup> 800;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: m 7,50;
- distanza minima dalla strada: m 10,00; nel caso in cui il fabbricato da ampliare sia ad una distanza dalla strada inferiore a m 10,00, con l'ampliamento non si deve sopravanzare verso la strada l'edificio esistente;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: m 10,00; nel caso di costruzioni preesistenti, ad una distanza dal confine inferiore a m 5,00 è ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di m 5,00.
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: m 5,00 o in aderenza.

#### **C. AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI, PER DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI E PER LA ELIMINAZIONE DI SCALE ESTERNE**

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni ed eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere la formazione dei servizi igienici mancanti, e la ricomprensione nel volume dell'edificio di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio. L'adeguamento igienico sanitario, la costruzione di servizi igienici e la eliminazione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati. Nel caso di interventi su edifici ubicati ad una distanza dalla strada inferiore a m 10,00 l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada. Le scale esterne possono essere sempre eliminate anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

#### **D. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO**

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici delle presenti N.T.O. e di Legge.

#### **E. DESTINAZIONI D'USO**

Nella zona N.R.A. per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti e le ristrutturazioni sono ammessi destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.

Sono fatte salve inoltre le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel 1° comma del presente punto 5, normate dal successivo Art. 59.

Per gli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della ex L.R. 24/85 sono ammesse le destinazioni d'uso

## Variente n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

previste al seguente art. 8.

#### F. MODALITA' DI INTERVENTO NELLE SOTTOZONE NRA INTERESSATE DALLA COSTRUZIONE DI PIU' DI DUE EDIFICI SU LOTTI CONTIGUI.

Nel caso di costruzione di più di due fabbricati da ubicarsi su lotti contigui, a norma dell'art. 11 della ex L.R. 24/85 è necessario dotare l'area di tutti i servizi connessi alla residenza.

Il rilascio del permesso di costruire sarà quindi subordinato all'obbligo di realizzare detti servizi mancanti nell'area.

4. L'Amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria, negli interventi diretti può prevedere l'obbligo di reperire le eventuali dotazioni carenti che verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione.
5. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## Art. 75 NED - Nuclei di edificazione diffusa

### *Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:*

P.A.T. di Porto Tolle

Piano di Area del Delta del Po

### *Elaborati grafici di riferimento:*

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### *Disciplina:*

1. Sono interessati da tale disciplina i nuclei e i fabbricati sorti lungo le vecchie arterie di comunicazione del capoluogo con i paesi limitrofi, identificati nel PAT come "ambiti di urbanizzazione diffusa" caratterizzate da una edificazione in linea, o corte e in certi casi isolate, piccole proprietà terriere che non hanno i requisiti contemplati dalle norme che della L.R. n. 11/04 che disciplinano le zone agricole. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento devono accordarsi al contenuto edificato in cui risultano inseriti. Pertanto l'involucro edilizio deve rispettare la stereometria, la composizione formetrica, i tipi di finitura di cui alle presenti norme. In deroga alle presenti norme riguardanti la distanza dalla strada, i fabbricati devono porsi in allineamento con gli edifici esistenti salvo particolari prescrizioni.
2. Sono consentite tutte le utilizzazioni esistenti previste per le zone residenziali, nonché le abitazioni agricole e gli annessi rustici. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa della zona e con i caratteri dell'ambiente.
3. Interventi ammessi: Gli interventi ammessi sono quelli dell'art. 3, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;



## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell' art. 3 D.P.R. n.380/2001 per gli edifici esistenti; è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume.
5. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. n. 380/2001 è previsto l'intervento diretto solo a seguito della specifica individuazione dei lotti interessati all'interno degli elaborati di progetto del P.I.; le tipologie di lotti sono le seguenti:
  - Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc;
  - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc;
6. Altezza massima del fabbricato: 7,50 m.
7. Distanza minima dalle strade: in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti min. 5.00 m.
8. Distanza dai confini di proprietà: è obbligatoria e non potrà essere inferiore a 5.00 m.
9. Distanza dai fabbricati: non può essere inferiore a 10.00 m.
10. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
11. Parcheggi: all'interno tali zone i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 16 delle presenti N.T.O.
6. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto ineditato" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.
7. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno dei Nuclei di edificazione diffusa, che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
8. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
9. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate. Sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione con suddivisioni in più unità ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici, fino ad un massimo di 1.000 mc..
10. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

11. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## **Art. 76 Edifici di valore ambientale vincolati in zona agricola**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo

P.A.T. di Porto Tolle

Piano di Area del Delta del Po;

P.R.G. Vigente;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina**

1. Si tratta di edifici che rivestono interesse di carattere storico ambientale secondo la tradizione locale della casa rurale.
2. Nel rispetto dei parametri quantitativi espressi dalla ex L.R. 24/85 per gli edifici censiti sono consentite esclusivamente le operazioni descritte nel 1 comma dell'art. 10.
3. Sono tuttavia consentiti, quando previsti specificatamente dalle schede allegate, la costruzione di nuovi volumi, fisicamente indipendenti da quelli esistenti, purché nel rispetto delle tipologie e forme esistenti, impiegando materiali tipici della zona.
4. Ferme restando le specifiche norme contenute nel presente articolo e finalizzate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nei casi in cui tali edifici sia singoli che costituenti aggregazioni complesse (corti agricole) svolgano un ruolo produttivo agricolo, resta confermata per la proprietà la possibilità di accedere alle modalità di intervento definite per le specifiche sottozone agricole in cui tali edifici ricadono.
5. Dovrà essere prevista inoltre un'adeguata progettazione delle aree immediatamente contermini all'edificato verso gli spazi aperti e delle sistemazioni a verde degli spazi scoperti.
6. Si individuano tre categorie di edifici da sottoporre, in conformità a quanto evidenziato nelle schede, a tre diversi gradi di protezione:

#### **1) RISANAMENTO CONSERVATIVO: EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 1**

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare, insieme, il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. conservazione e ripristino delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani lesene, ecc.);

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

2. conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio originaria e delle originarie modalità costruttive e dei materiali;
3. conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
4. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
5. conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;
6. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o a giardino;
7. possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione; possibilità di limitati spostamenti, e/o costruzioni e/o demolizioni di tramezzature;
8. possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario, nei limiti della normativa igienico - sanitaria;
9. possibilità di inserire scale secondarie, e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
10. possibilità di inserire servizi igienici illuminati artificialmente, dotati di ventilazione forzata e punti cottura, sistemati in nicchia all'interno di locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
11. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con gli stessi materiali e soluzioni originarie;
12. conservazione e ripristino degli intonaci originari, che devono essere eseguiti con malte e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili, e comunque dovranno essere rispettate le apposite prescrizioni previste dal PIANO COLORE per le zone agricole;
13. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
14. obbligo di eliminare le superfetazioni, poggioli, ecc., ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di mantenere terrazze o poggioli aggiunti nonché costruirne di nuovi.

#### **2) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE: EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 2**

Riguarda edifici minori rappresentativi della tradizionale tipologia agricola locale di cui interessa conservare le caratteristiche architettoniche esistenti esterne od interne quale documento di cultura architettonica e recuperarne, laddove modificati, i caratteri originari; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio che ripristini gli originali caratteri deducibili dall'organismo esistente. Al fine di dare piena utilizzazione a tali edifici le altezze massime e quelle medie potranno essere adeguate a quelle necessarie per il raggiungimento delle altezze minime abitabili.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

L'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione di parti per le quali il degrado statico e/o dei materiali evidenzia impossibilità di recupero. Tali operazioni dovranno prevedere (come pure i consentiti aumenti di altezza per l'adeguamento dei minimi di altezza abitabili) il ripristino delle facciate secondo i caratteri originari degli andamenti delle pendenze e sporgenze dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornicioni, riquadrature delle forometrie, lesene, ecc.). Ricostruzioni di parti ed interventi di restauro dell'esistente dovranno attenersi alle indicazioni costruttive e di uso dei materiali previsti all'apposito articolo 48. Sono consentite le sostituzioni dei solai per gli slittamenti necessari al raggiungimento delle altezze minime abitabili. Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari. E' consentita l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed ad aerazione e ventilazione forzata. E' fatto obbligo di eliminare le superfetazioni, ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con i caratteri originari degli edifici.

E' fatto esplicito divieto di mantenere terrazze e poggioli aggiunti al corpo originario e di costruirne di nuovi. Nei casi relativi ai gradi di protezione 1 e 2 è consentito il recupero a fini residenziali, nel rispetto delle prescrizioni della sottozona in cui l'edificio è ubicato, di annessi rustici preesistenti in appoggio ai fabbricati e su conforme parere dell'I.P.A. che dichiara i medesimi non più funzionali ai fini produttivi, purché non precari aventi le caratteristiche di superfetazione, nel rispetto integrale delle precedenti prescrizioni nonché delle seguenti:

- i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestratura in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. E' consentita la apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
- i materiali con cui si eseguono i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituiscano elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

### **3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE: EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3**

Trattasi di edifici fortemente contrastanti sia con il sistema ambientale in cui si collocano, sia con i manufatti edilizi contestuali o più generalmente di corpi edilizi di servizio alla residenza o alla produzione agricola. Questi corpi, di edificazione relativamente recente, trovano collocazione generalmente all'interno di organismi complessi (corti agricole); altre volte, con minor frequenza, quali elementi aggregati o autonomi di edifici isolati di pregio. Qualsiasi tipo di intervento, con l'esclusione della sola ordinaria manutenzione, richiesto per il restauro o la ristrutturazione degli edifici contestuali, dovrà obbligatoriamente prevedere la demolizione dei manufatti contrassegnati con il grado di protezione 3. Le cubature di tali corpi di fabbrica potranno essere recuperate per la formazione di nuovo edificio da utilizzarsi per le funzioni consentite. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate secondo progetti armonici con gli edifici contestuali di pregio di cui riprenderanno i caratteri tipologici, formali ed architettonici.

Nella loro progettazione è fatto obbligo di attenersi alle indicazioni costruttive ed all'uso dei materiali descritti nel successivo articolo 12.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Le cubature recuperate dovranno dar luogo alla formazione di uno o più manufatti edilizi autonomi nel caso di elementi complessi secondo le caratteristiche e gli aggregati delle “corti agricole” tipiche del luogo; di un unico manufatto edilizio autonomo se contestuali ad edifici isolati con grado di protezione 1; eventualmente anche in continuità fisica degli edifici esistenti nel caso di manufatti isolati con grado di protezione 2.

Per questi interventi oltre agli elaborati afferenti la concessione edilizia dovranno essere presentati planivolumetrici relativi all'intera area oggetto dell'intervento descrittivi delle modalità di sistemazione delle stesse (parti lastricate, percorsi pedonali, piantumazioni, ecc.).

## **Art. 77 Destinazioni d'uso degli edifici vincolati ai sensi dell'ex art. 10 L.R. 24/85'**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T. di Porto Tolle;

Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina**

1. Ai fini di perseguire il fondamentale obiettivo della conservazione del patrimonio di valore storico-ambientale appare opportuno incentivare il riutilizzo previe le opportune operazioni di restauro conservazione e ristrutturazione secondo le specifiche modalità previste per ciascuna edificio o sistemi di edifici (corti agricole).
2. A tal fine appare indispensabile rendere il più possibile articolate le destinazioni d'uso consentite per tali manufatti.
3. Per gli edifici, di cui al presente punto, individuati nella cartografia di piano, descritti nelle apposite schede e regolati da specifici gradi di protezione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza, attività commerciali e direzionali, per il tempo libero e lo svago e quelle complementari;
  - b) attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, ecc.);
  - c) ricezione turistica (con ristorazione, alloggi e/o stanze, attività promozionali turistiche, impianti sportivi purché compatibili con le peculiarità del sito);
  - d) ateliers d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc.), laboratori per la produzione di ceramiche, vetri e ferri artistici, studi di fotografia e professionali, piccoli laboratori legati alla produzione e all'uso di tecnologie informatiche;
  - e) attrezzature pubbliche e servizi sociali (sedi o dipendenze di strutture per anziani e disabili, sedi di organizzazioni o di clubs sportivi e giovanili, attrezzature dell'assistenza pubbliche o private).

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Nella destinazione d'uso residenziale è consentita la formazione di servizi sportivi e del tempo libero connessi alla residenza quali: campo da tennis, piscina, elementi di arredo degli spazi verdi, ecc.

## Art. 78 | Edifici esistenti aventi destinazione agrituristica o diversa da quella agricola

### Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T. di Porto Tolle;

L.R. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";

Piano di Area del Delta del Po;

### Disciplina:

1. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso agrituristica valgono le norme di cui ai precedenti articoli. Per tutti gli altri edifici o locali già esistenti all'adozione del Piano nei quali si svolgono attività industriali, artigianali, artigianali di servizio, commerciali, direzionali o simili, e che si ritengono compatibili, per le specifiche attività che vi si svolgono, con la zona agricola, sono previsti i seguenti interventi solo per esigenze relative all'adeguamento dell'igiene ambientale e della sicurezza del lavoro, alla legislazione vigente e per l'applicazione delle leggi vigenti, senza variazioni delle attività svolte:

- recinzione delle aree di proprietà interessate dalle attività di cui sopra;
- ristrutturazione e/o ampliamento, da realizzarsi anche in fasi successive fino ad un massimo del 30% della superficie lorda adibita, anche su più piani, alla attività non di tipo agricolo;
- utilizzo di tutta l'area di proprietà per lo svolgimento all'aperto delle attività produttive o commerciali, conformemente a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001;
- l'ampliamento non può in ogni caso superare la superficie lorda di m<sup>2</sup> 300,00, anche su più piani;
- nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio;
- parte del volume del fabbricato per una cubatura massima di 600 m<sup>3</sup>, può essere utilizzata a fini residenziali (abitazione del custode o del proprietario) e in questo caso l'eventuale aumento di superficie di calpestio non riduce o elimina la possibilità dell'ampliamento dei 300 m<sup>2</sup> di cui sopra;
- non sono consentite né le variazioni di destinazioni d'uso né modifiche al tipo di attività svolta; alla eventuale cessazione dell'attività esistente il fabbricato sarà sottoposto alla normativa della zona urbanistica su cui è ubicato.
- distanza dalle strade: non sopravanzare il fabbricato esistente verso la strada;
- distanza minima fra edifici con pareti finestrate: m 10,00;
- distanza minima fra fabbricati senza pareti finestrate: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 6,00 o in aderenza.

**Commentato [LDB1]:** ARTICOLO DA RIVEDERE ED ARMONIZZARE CON NORMA SPECIFICA SULLE DESTINAZIONI D'USO RURALI

**Commentato [DL2]:** Ittiturismo??

**Art. 79 Impianti di acquacoltura**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T. di Porto Tolle;

Piano di Area del Delta del Po;

***Disciplina***

1. Tali impianti sono consentiti in ZTO E.
2. Le prescrizioni per i fabbricati di pertinenza fanno riferimento alla normativa per gli annessi rustici. Per l'impianto vero e proprio (vasca) valgono le seguenti prescrizioni:
  - distanza minima dai confini di proprietà: m 20,00;
  - distanza minima dalle abitazioni: m 20,00;
  - distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto: m 10,00.

**Art. 80 Sottozona E5 - Aree di rimboschimento**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T. di Porto Tolle;

Piano di Area del Delta del Po (art. 21 N.T.A.);

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

***Disciplina***

1. Tali aree sono destinate al rimboschimento, alla formazione ed al potenziamento di nuclei di vegetazione arboreo - arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzioni di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.
2. Questi interventi possono riguardare anche aree attualmente destinate all'agricoltura in tutto o in parte e comprese in più ampie aziende agricole.
3. E' possibile predisporre piccoli servizi per il turismo di visitazione e per il tempo libero con tipologie edilizie tipiche del luogo e con materiali tradizionalmente impiegati in tali zone per un massimo di mq 50 ed un volume di 150 mc.
4. Le modificazioni dello stato attuale sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che deve interessare l'intera area e corredato dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati, dalla sistemazione della viabilità interna e degli accessi.
5. Devono essere predisposti, all'interno di tali aree, percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, punti panoramici, slarghi, realizzati secondo le modalità per l'equipaggiamento paesistico indicate nei sussidi operativi allegati al Piano di Area e al P.I.

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

6. E' vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semifisse o provvisorie e l'apertura di nuove strade.
7. Sono vietati la raccolta, l'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea ai sensi della Legge Regionale 15.09.1974 n. 53 e successive modifiche e integrazioni.
8. 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.
9. E' vietato l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dell'apparato boscato.
10. E' vietato il campeggio.
11. Sono ammesse le opere di difesa idrogeologica e marina.
12. Sono ammessi gli interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, come il rimboschimento ed il reinserimento di specie vegetali e animali autoctone.
13. 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.
14. 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.
15. Sono consentiti cambi di destinazione d'uso purché non risultino pregiudizievoli per la situazione ambientale in atto.
16. Sono ammessi per gli immobili esistenti non stabilmente abitati, debitamente concessionati, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001; per gli edifici esistenti debitamente concessionati e stabilmente abitati, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo secondo quanto indicato nei sussidi operativi allegati o nei prontuari all'uopo predisposti.
17. Per i fabbricati esistenti con destinazioni d'uso non residenziali sono consentiti gli interventi ammessi dalle rispettive zone di appartenenza.
18. Per le aree individuate negli elaborati di progetto quali Aree di rimboschimento l'Amm.ne Comunale stabilisce specifiche misure per la tutela, il ripristino e la valorizzazione delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ecologici ed ambientali localizzati nell'ambito di cui al presente articolo.
19. In particolare detta programmazione dovrà arrivare, previo accurato rilievo di tutta la zona, a definirne i diversi gradi di salvaguardia e fruizione mediante un piano attuativo. In tale sede potranno essere individuati idonei percorsi naturalistici opportunamente attrezzati, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico ambientale dei luoghi e utilizzando preferibilmente i tracciati esistenti. In dette aree sono confermate le norme di cui al presente articolo.



## TITOLO IX - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

### Art. 81 Zona F - Servizi e attrezzature pubblici e di interesse generale

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Le zone di cui al titolo comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale.
2. Queste aree sono generalmente di proprietà pubblica o possono essere preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

### Art. 82 Zona F1 - Istruzione

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento delle attrezzature per l'istruzione, quali asili nido, scuole elementari, scuole medie, scuole superiori, ed alle eventuali abitazioni per i custodi.
2. Nell'ambito di questa zona sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc..
3. In questa zona il P.I. si attua attraverso intervento diretto.
4. Si prescrive quanto segue:
  - Superficie coperta: non può essere superiore al 50% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 40% per le attrezzature di progetto;

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a m 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 5,00;
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a m 5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

## **Art. 83 Zona F2 - Attrezzature di interesse comune**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile.
2. All'interno di questa zona vengono confermate le funzioni terziarie esistenti o previste da strumenti urbanistici attuativi.
3. In queste zone il P.I. si attua attraverso intervento diretto.
4. Si prescrive inoltre quanto segue:
  - Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
  - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a m 13,00 salvo esigenze particolari documentate;
  - Distanza dai confini: non può essere inferiore a m 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;
  - Distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 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 m 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02 aprile 1968 n. 1.444, è attuabile esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestate. per le sopraelevazione sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 6,00 per la parte fronteggiante pareti non finestate;
  - Distanza dalle strade: non può essere inferiore a m 5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

5. Le attrezzature comuni previste all'interno delle zone di cui al presente articolo possono essere realizzate da parte di privati che a tal fine devono stipulare una specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale. In questa convenzione deve essere convenuto che:
  - le quantità edificabili per le attrezzature (sale riunioni, uffici postali, farmacie, ambulatori ed altre funzioni similari), non possono essere inferiori al 50% della volumetria che si prevede di realizzare.
6. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) d'iniziativa dell'Ente Pubblico.

### **Art. 84 Zona F3/1 - Verde pubblico**

#### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. La zona di cui al titolo è destinata alla creazione di aree verdi piantumate ed opportunamente attrezzate per il gioco di bambini.
2. All'interno di questa zona possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro.
3. L'insieme delle attrezzature sopraelencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,2 mc/mq.
4. Tali attrezzature possono essere approntate esclusivamente dal Comune che ha la facoltà di darle in gestione a privati.
5. Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.I., sono sempre ammessi la ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione. Gli ampliamenti sono ammessi invece una volta nella misura massima di 150 mc. per abitante residenziale alla data della richiesta.
6. per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la zona D3.
7. Per quanto riguarda l'area del vecchio faro di Pila ogni intervento deve essere preceduto da un P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

**Art. 85 Zona F3/2 - Verde sportivo attrezzato**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attrezzature sportive e per il tempo libero.
2. In questa zona possono sorgere anche eventuali attrezzature a servizio degli impianti (locali di ristoro e sedi di associazioni sportive), attrezzature ricettive per gli atleti.
3. E' vietata la costruzione di edifici residenziali, ad eccezione di quelli strettamente necessari per i custodi.
4. L'attuazione delle opere sopra descritte compete agli Enti Pubblici (Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale, Federazioni e Associazioni Sportive del C.O.N.I.) ed ai privati.
5. Il volume edificabile per i locali di ristoro, per le sedi delle associazioni sportive, per le attrezzature ricettive degli atleti e per le abitazioni del personale di custodia è determinato in relazione alle caratteristiche delle opere da attuare e non può superare l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.
6. E' consentito l'intervento sui fabbricati esistenti secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.
7. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in relazione al riutilizzo dell'area secondo quanto previsto dal presente articolo.
8. Si prescrive inoltre quanto segue:
  - Altezza dei fabbricati: non può superare i m 8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
  - Parcheggi primari: mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura di 1 mq/mq. di superficie lorda di pavimento.

**Art. 86 Zona F3/3 - Verde pubblico soggetto a Piano di Recupero di iniziativa pubblica**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. La presente zona riguarda l'ambito del vecchio faro di Pila.
2. Gli interventi ammessi dovranno rispettare quanto previsto al precedente Art. 84 (Zona F3/1 - Verde pubblico) e dovranno essere preceduti dalla realizzazione di un P.U.A. (art. 19 L.R. 11/2004) con i contenuti del Piano di Recupero, di iniziativa pubblica.

**Art. 87 Zona F4/1 - Attrezzature tecnologiche**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. In queste zone sono ammesse solo ed esclusivamente le costruzioni ad uso pubblico funzionali alle esigenze degli impianti quali cabine di decompressione del gas, sottostazioni E.N.E.L. limitatamente allo stretto necessario non si prescrivono indici di edificabilità trattandosi di piccoli interventi.
2. Si fa obbligo che questi interventi siano studiati con un attento inserimento ambientale circostante, prevedendo il suo mascheramento con un sistema di verde.

## **Art. 88 Zona F4/2 - Attrezzature per la produzione di energia**

### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Per l'area interessata dalla centrale termoelettrica e dalle relative attrezzature di servizio, in località Polesine Camerini, il Comune e le Autorità competenti, definiscono le operazioni più opportune per abbattere l'impatto negativo creato da tutti quegli elementi detrattori dell'ambiente, dall'inquinamento delle acque, dell'aria e dal rumore, anche attraverso la riconversione del combustibile impiegato, riconoscendo nel contempo la valenza tecnologica degli impianti produttivi presenti come elementi di differenziazione dell'utilizzo del territorio.
2. Il Comune, inoltre, d'intesa con le Autorità interessate, prevede l'esercizio di attività di tipo agricolo e di allevamento in grado di inserirsi correttamente nel contesto circostante, mediante l'utilizzo delle risorse derivanti dai processi produttivi della centrale termoelettrica.
3. Nel quadro degli obiettivi di miglioramento ambientale e di differenziazione dell'utilizzo del territorio, di cui al comma 1 del presente articolo, sono consentiti, ove previsto dal Piano Energetico Nazionale, ampliamenti della capacità produttiva della Centrale Termoelettrica purché essi comportino una riduzione dell'impatto determinato dagli elementi detrattori dell'ambiente o realizzino soluzioni tecnologiche innovative anche per quanto riguarda la tutela dell'ambiente.

## **Art. 89 Zona F5 - Parcheggio**

### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. La zona di cui al titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

2. Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, individuati nelle tavole di P.I., hanno carattere indicativo ed in fase di esecuzione possono essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
3. Nelle aree residenziale sia di espansione che di completamento la profondità dei parcheggi non può essere inferiore a m 5,00; mentre nelle aree produttive lo stesso non può essere inferiore a m 8,00 per quelli destinati ai veicoli per il trasporto merci.
4. Le opere previste dal presente articolo si attuano con intervento diretto, per i quali deve essere preventivamente approvato uno strumento urbanistico attuativo. In questo caso, gli indici da osservare sono quelli previsti dalle norme specifiche di zona.

## **Art. 90 Zona F6 - Sosta attrezzata**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. 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 per incentivare il turismo di visitazione nell'area del Delta del Po.
2. Per ogni area di sosta attrezzata deve essere predisposto un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità del luogo in cui si inserisce e che preveda in particolare:
  - la piantumazione di specie arboree e/o arbustive autoctone;
  - la predisposizione di spazi di sosta temporanea per autoveicoli, camper, roulotte, case mobili, etc.;
  - la valorizzazione delle preesistenze architettoniche, ambientali e morfologiche del sito;
  - la riqualificazione della viabilità minore ordinaria in fregio alle aree di sosta attrezzata;
  - l'inserimento di funzioni che incentivino il turismo di visitazione nell'area del Delta del Po;
  - piccoli manufatti per i servizi agli utenti con tipologie e materiali tipici dei luoghi;
  - impianti per la distribuzione carburanti;
  - l'organizzazione di un sistema per la raccolta dei rifiuti.
3. E' consentita la realizzazione di modeste strutture necessarie alle funzioni dell'area quali: piccoli servizi per il turismo di visitazione, gazebo, tettoie di ricovero, piccoli magazzini, cestini portarifiuti, ecopiazzole, illuminazione, ecc..
4. La pavimentazione dei percorsi pedonali e veicolari deve essere del tipo permeabile con il divieto assoluto di manti continui di asfalto o cemento.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

5. Tutte le strutture, le attrezzature e gli elementi di arredo devono essere realizzate con materiali e forme tradizionali e garantire risultati estetici di qualità.
6. Il volume delle nuove costruzioni da realizzare non deve superare l'indice territoriale di 0,10 mc/mq con un solo piano fuori terra.
7. Tutta l'area dovrà essere opportunamente piantumata e schermata per mitigare l'impatto visivo e arredata con pavimentazioni che tengano conto delle eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A.

### **Art. 91 Zona F7 - Interscambio**

#### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Tali zone sono previste per limitare e regolamentare l'afflusso di autoveicoli verso le aree destinate a balneazione e turismo di visitazione e turistico-ricettive.
2. Queste zone devono prevedere aree a parcheggio, attrezzature per il gioco dei bambini, aree per lo scambio tra mezzi di trasporto pubblici e privati. Possono essere realizzate anche attrezzature di ristoro e servizi pubblici per una volumetria massima di 0,1 mc/mq con un solo piano fuori terra. Tutta l'area dovrà essere opportunamente piantumata e schermata per mitigare l'impatto visivo e arredata con pavimentazioni che tengano conto delle eventuali indicazioni dei sussidi operativi del P.d.A.
3. L'attuazione delle opere sopra descritte può competere sia agli Enti Pubblici che ai privati; in tal caso l'uso sarà regolamentato attraverso una convenzione tra l'Amm.ne Comunale ed i privati che ne cureranno la gestione.

### **Art. 92 Zona F8 - Balneazione organizzata**

#### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***



#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

1. Per quanto riguarda i cordoni litoranei degli scanni, classificati a scopo di valorizzazione turistica negli elaborati grafici come spiagge organizzate con strutture leggere, oltre a quanto disposto dall'art. 6 ai commi 5, 7, 8 delle norme del Piano di Area, si dovrà fare riferimento allo specifico piano particolareggiato dell'arenile.
2. Le indicazioni grafiche del P.I. sono puramente indicative e la loro corretta localizzazione verrà definita dal sopracitato piano particolareggiato dell'arenile.

## TITOLO X - SISTEMA PAESISTICO E AMBIENTALE

### Art. 93 Direttive e prescrizioni derivanti dal Piano d'Area delta del Po

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Disciplina:**

1. I seguenti articoli riferiti al Sistema Paesistico Ambientale, fanno riferimento alla specifica zonizzazione, con relativa normativa, effettuata dal Piano d'Area.
2. Le eventuali disposizioni del Piano d'Area non riportate nei presenti articoli, prevalgono e/o integrano su questi ultimi.

### Art. 94 Zona P1 - Paleoalvei

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina di zona:**

1. I tracciati degli antichi rami deltizi, come individuati negli elaborati grafici di progetto e ricadenti all'interno di zone agricole, devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico mediante Quadri di Ripristino Ambientale d'intesa con l'Amm.ne Provinciale e gli Enti competenti.
2. 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.
3. Negli ambiti di cui al 1° comma, ubicati all'esterno dei centri edificati, delle zone edificabili, previsti dalle presenti norme e dalla cartografia allegata, è vietata la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo, 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 e delle modalità indicati nei sussidi operativi allegati o nei prontuari di cui all'art. 5 delle norme del P.d.A. e della legislazione vigente in materia.
4. 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. 3 del D.P.R. 380/2001, l'adeguamento igienico-sanitario nonché l'ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente, per ogni unità abitativa.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

5. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## **Art. 95 Zona P2 - Golene**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. Queste zone, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere conservate e tutelate.
2. 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.
3. E' consentito il ripristino ed il recupero di fabbricati esistenti nonché la realizzazione, attraverso un P.U.A. secondo le norme di cui all'Art. 5 delle presenti N.T.O., di ormeggi, approdi fluviali e pontili galleggianti; sono consentiti altresì i lavori per la realizzazione di infrastrutture di attraversamento delle aste fluviali.
4. 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. Sono ammesse attività di acquacoltura.
5. 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.
6. 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.
7. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

**Art. 96 Zona RE - Recupero ecologico strutturale (Polesine Camerini)**

**Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina di zona:**

1. Tali aree situate in zona agricola possono essere trasformate con una strategia di conservazione e recupero dei beni naturali, unitamente alla loro valorizzazione economica, inserendole nel sistema turistico e di visitazione. In tali aree possono essere individuate e realizzate:
  - attrezzature ricettive per il turismo all'aria aperta;
  - attrezzature sportive;
  - percorsi pedonali, ciclabili, equestri ed acquatici;
  - zone di riqualificazione paesaggistico-ambientale;
  - zone di rimboschimento;
  - impianti di acquacoltura e/o pesca sportiva.
2. Tale zona deve avere un'estensione di almeno 30 Ha ed essere compresa all'interno dell'azienda agricola. La trasformazione in aree diverse non può interessare una superficie superiore al 50% di tutta la zona mantenendo per la rimanente l'utilizzazione di tipo agricolo.
3. Tutti gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che deve interessare l'intera azienda agricola e deve essere corredato dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati, delle unità minime d'intervento, da un piano generale delle zone a verde, della viabilità interna e dagli accessi. Nella cartografia tali aree risultano perimetrate con un'indicazione di massima del loro utilizzo.
4. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## Art. 97 QR - Quadri di ripristino ambientale

### *Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:*

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

### *Elaborati grafici di riferimento:*

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### *Disciplina di zona:*

1. Gli elaborati grafici di progetto individuano alcune aree identificate con “QUADRI DI RIPRISTINO AMBIENTALE” che rappresentano zone particolarmente significative per qualità paesaggistico-ambientali e per lo sviluppo di attrezzature turistiche. L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante formazione di un piano urbanistico attuativo planivolumetrico con previsione delle unità minime d'intervento e per le quali è previsto uno studio più accurato degli interventi ammissibili. Le aree interessate sono:
  - QR1: Isola di Polesine Camerini (recupero ecologico strutturale);
  - QR2: Boccasette (attrezzature per la balneazione e collegamento con la spiaggia (AGGIORNATO dalla presente Variante n.2 al P.I.);
  - QR3: Boccasette (attrezzature per la balneazione) (AGGIORNATO dalla presente Variante n.2 al P.I.);
  - QR4: Boccasette (zona ricettivo-turistica e di interscambio);
  - QR5: Pila (zona ricettivo-turistica);
  - QR6: S. Giulia (zona ricettivo-turistica);
  - QR7: Bonelli-Barricata (attrezzature ricettive per il turismo all'aria aperta e attrezzature per la balneazione);
  - QR8: Ca' Mello (zona di riqualificazione ambientale e verde sportivo attrezzato)
2. Gli elaborati grafici riguardanti ogni quadro di ripristino ambientale sono allegati alla normativa e seguono lo stesso schema di riferimento usato per la redazione del P.d.A. In particolare contengono:
  - l'individuazione delle aree, il riferimento alla cartografia ed alla normativa del P.I.;
  - le direttive generali da osservare nella redazione dei piani attuativi e planivolumetrici previsti per la realizzazione degli interventi;
  - le prescrizioni che prevalgono e approfondiscono la normativa generale di riferimento riguardanti i tipi edilizi, la viabilità, la sistemazione degli spazi aperti, pavimentazioni, materiali, ecc.;
  - elaborati grafici di progetto.
3. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **Art. 98 Zona P4E/P4P/P5 - Alberate, piantate e grandi alberi**

##### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Le alberate, le piantate e i grandi alberi esistenti, individuati negli elaborati grafici di progetto, devono essere salvaguardati.
2. 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 ed in particolare lungo i principali percorsi legati al turismo di visitazione.
3. 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.
4. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

#### **Art. 99 Zona RDZ1 - Rami deltizi**

##### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. In tali ambiti va favorito il restauro delle formazioni boscate esistenti, oltre al ripristino della vegetazione riparia, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica, mediante l'impiego di specie idonee da porre a dimora ad adeguata distanza dalle arginature in relazione alla velocità di corrente.
2. Lungo gli argini è consentita la formazione di percorsi ciclo-pedonali e/o equestri, nonché la costruzione di piccoli servizi per la fruizione turistica e della pesca sportiva e professionale secondo le modalità stabilite dai sussidi operativi allegati o a quelli del disciplinati dalla Variante n. 1 al Piano degli Interventi, nel rispetto delle norme del T.U. 25 luglio 1904 n. 523 sulle opere pubbliche.

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

3. All'interno degli argini dei rami deltizi è consentita l'edificazione di attrezzature e piccoli edifici per la pesca tradizionale, con le caratteristiche tipologiche e costruttive delineate dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi, relativa al settore della pesca professionale e sportiva.
4. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni di cui all'Art. 13 delle N.T. del Piano d'Area approvato.
5. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalente queste ultime.

#### **Art. 100 Zona ARS - Argini di valore storico ambientale**

##### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Il presente piano salvaguarda gli argini di valore storico-ambientale individuati nell'elaborato grafico di progetto Tav. 13.1a, in scala 1:25.000 del P.R.G., quali segni del territorio che devono essere mantenuti e valorizzati.
2. Il Comune, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti competenti provvedono a valorizzare questi segni di terra anche attraverso una riduzione dei varchi oggi esistenti e, per gli argini di separazione idraulica, mediante opportune piantumazioni con specie tipiche dei luoghi.
3. E' vietato ogni intervento che ne interrompa la consistenza e la continuità e l'alterazione dei profili.
4. E' vietata la posa in opera della cartellonistica stradale, fatta salva la segnaletica per la visitazione, per l'indicazione dei percorsi e turistica.
6. Sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per la pesca come definite dalle presenti N.T.O. e dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi, relativa al settore della pesca professionale e sportiva.
5. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalente queste ultime.

**Art. 101 Zona RDZ2 - Alveo senile del Po**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

***Disciplina di zona:***

1. Per le zone golenali ricomprese nell'alveo senile del Po di Maistra valgono le disposizioni di cui all'articolo 90 della presente Variante. Sono vietati interventi di bonifica, nonché movimenti di terra e scavi, fatte salve le opere di sistemazione, difesa idraulica e di mantenimento o miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque che devono essere effettuate utilizzando esclusivamente criteri di ingegneria naturalistica e devono interessare la parte arginale, ove possibile, verso l'area agricola senza portare alcuna modifica all'attuale conformazione dell'andamento del corso d'acqua o danneggiare le condizioni fisico-chimiche e biologiche presenti.
2. Sono ammessi manufatti strettamente necessari, a servizio della bonifica idraulica e dell'irrigazione, comprese barriere per impedire l'intrusione del cuneo salino dal mare.
3. E' consentita la formazione di percorsi ciclopeditoni e/o equestri lungo gli argini nonché la costruzione di piccoli servizi per la fruizione turistica (capanni, passerelle, tettoie, ecc.) secondo le modalità stabilite dai sussidi operativi allegati e nel rispetto delle norme del T.U. 25 luglio 1904 n. 523 e la costruzione di strutture per la pesca come definite all'art. 67 delle presenti N.T.A., ultimo comma.
4. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni di cui all'Art. 15 delle N.T. del Piano d'Area approvato.
5. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

**Art. 102 Equipaggiamento paesistico ambientale ed agricoltura ambientale**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

***Disciplina di zona:***

- Per quanto concerne gli indirizzi dettati dal Piano d'Area relativamente a: equipaggiamento paesistico-ambientale ed agricoltura ambientale, si rinvia a quanto disposto dagli articoli 64 e 65 delle N.T.A. del Piano d'Area approvato.



**Art. 103 Zona ZU - Zone umide, canneti e relitti palustri**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

***Disciplina di zona:***

1. 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 provvedendo a disciplinare attorno a questi una congrua fascia di rispetto nella quale possono essere ubicate piccole strutture collegate alle attività per il tempo libero o didattico-culturali.
2. 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.
3. 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.
4. Sono comunque consentiti gli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo stesso, la circolazione delle acque.
5. E' prescritta la tutela delle componenti floro-faunistiche presenti nel relitto palustre di Ca' Mello; a tal fine deve essere assicurato l'apporto idrico all'area umida attraverso appositi gruppi di pompaggio alimentati dalla rete di bonifica e di irrigazione.
6. E' consentito l'utilizzo di valle Bonello per le attività sperimentali da parte di Veneto Agricoltura; queste devono comunque essere finalizzate al recupero e al ripristino ambientale delle aree destinate alla itticoltura nonché alla tutela delle componenti floro-faunistiche esistenti.
7. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

**Art. 104    Zona L1 - Scanni**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

***Disciplina di zona:***

1. Queste zone, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere conservate e tutelate con interventi di manutenzione adeguata, rivolta principalmente al consolidamento dei litorali.
2. Sugli scanni individuati dalla cartografia come spiagge organizzate con strutture leggere è consentita la balneazione nel rispetto delle caratteristiche floristiche e faunistiche dei siti e dell'avifauna stanziale e/o di passo. Per l'attività di balneazione viene riservata tutta la fascia pianeggiante fronte mare, per una profondità di circa m 30,00.
3. Fatta eccezione per la zona destinata alla balneazione, tutta la rimanente area, che comprende i rilievi dunosi, le zone con presenza di vegetazione e tutta la parte interna che prospetta sulla laguna, è considerata zona di tutela e destinata esclusivamente alla visita a fini naturalistici e didattici. A tal fine è consentita la realizzazione di modeste strutture (percorsi, passerelle, cartelli di indicazione, ecc.), fermo restando il divieto di eseguire strutture permanenti. E' assolutamente vietata, in questi luoghi, l'installazione di capanni, tettoie o altre strutture per il soggiorno turistico anche giornaliero.
4. Sul lato ovest (interno) degli scanni è consentita la costruzione di pontili di attracco in legno ed ubicati in punti idonei per una ottimale accessibilità sia da terra sia dalla laguna, come indicativamente individuati nella cartografia allegata. Attorno o nelle immediate vicinanze di ogni pontile è consentita la realizzazione di attrezzature a servizio della balneazione quali servizi igienici, posti di ristoro, pronto soccorso, magazzino per attrezzature, ecc., per una superficie coperta complessiva massima di m3 200, secondo le indicazioni contenute nei sussidi operativi allegati, anche su strutture galleggianti ancorate in prossimità del pontile.
5. Sono consentiti interventi, da parte degli organi interessati, per favorire la vivificazione delle lagune, per la difesa dal mare e i necessari adeguamenti per l'efficienza delle foci e la circolazione delle acque. Sono consentite altresì tutte quelle opere legate all'attività di acquacoltura, vallive e di pesca ed infrastrutture al loro servizio; le opere succitate devono comunque tenere conto delle componenti ambientali ed ecologiche presenti, adottando soluzioni e tecniche che rispettino i sistemi naturalistici.
6. Sono consentiti tutti quegli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo.
7. La pulizia degli arenili deve essere effettuata manualmente e/o con l'ausilio di mezzi meccanici nel rispetto delle componenti florofaunistiche tipiche dei luoghi. Le formazioni dunose devono essere integralmente salvaguardate.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

8. Fatta eccezione per gli interventi di cui ai commi precedenti, sono vietati movimenti di terra e scavi.
9. Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea di cui alla legge regionale 15 novembre 1974, n. 53 e successive modifiche ed integrazioni.
10. La densità territoriale non può essere superiore a 0,02 mc/mq. Le costruzioni dovranno avere un solo piano con pavimento ad almeno 0,50 m sul livello del medio mare.
11. Per gli edifici esistenti o parti di essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ricostruzione purché confermati da documentazione storica e/o catastale. Tali edifici possono essere destinati ad uso turistico. Per i casoni lagunari dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 24 del Piano d'Area approvato.
12. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## **Art. 105 Zona L2 - Bonelli**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. Queste zone, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere oggetto di interventi volti alla conservazione, alla tutela ed al ripristino dell'ambiente anche con interventi di manutenzione adeguata.
2. Sono consentiti interventi, da parte degli organi interessati, per favorire la vivificazione delle lagune, per la difesa dal mare e i necessari adeguamenti per l'officiosità della foce e la navigabilità del fiume. Sono consentite altresì tutte quelle opere legate all'attività di acquacoltura, vallive e di pesca ed infrastrutture al loro servizio; le opere succitate devono comunque tenere conto delle componenti ambientali ed ecologiche presenti, produttive presenti entro limiti tali da garantire la sicurezza dei natanti e la tutela dell'ambiente.
3. Queste aree sono considerate zone di tutela e destinate alla visitazione a fini naturalistici e didattici.
4. A tal fine è consentita la realizzazione di modeste strutture (percorsi, passerelle, cartelli di indicazione, ecc.), fermo restando il divieto di eseguire strutture permanenti. E' assolutamente vietata, in questi luoghi, l'installazione di capanni, tettoie o altre strutture per il soggiorno turistico anche giornaliero.
5. E' consentita la tradizionale attività del taglio della canna; tale raccolta è vietata nei periodi di riproduzione della fauna stanziale e di passo.
6. Per gli edifici esistenti o parti di essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ricostruzione purché confermati da

Pagina 114 di 160

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

documentazione storica e/o catastale. Tali edifici possono essere destinati ad uso turistico. Per i casoni lagunari dovranno essere osservate le norme di cui all' Art. 25 delle presenti N.T.O.

7. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## **Art. 106 Zona L3 - Lagune, secche, velme, barene**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. 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.
2. All'interno degli spazi acquei di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di strutture connesse all'attività turistica e di pesca quali cavane, pontili, punti di guardiania, piattaforme per la lavorazione di mitili ecc., comprese le relative strutture di supporto. Tali interventi non devono in nessun caso provocare alterazioni della morfologia dei canali e lagunare, né causare impedimenti alla circolazione delle acque ed al transito delle imbarcazioni; a tal fine devono essere riconosciuti idonei dalle autorità competenti. L'ubicazione di dette strutture riportata negli elaborati grafici di progetto può essere modificata se validamente motivata in sede di progettazione esecutiva.
3. La costruzione di piccoli pontili coperti, aventi la funzione di ricovero per le imbarcazioni e per le persone addette al controllo o alla sorveglianza notturna e di piattaforme di 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. 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. Ogni soggetto interessato può chiedere la costruzione di un solo tipo di struttura.
4. Tutti i manufatti (cavane, pontili, punti di guardiania, piattaforme di lavorazione, ecc.), sia in terra sia in acqua, possono essere realizzati con permesso di costruire diretta, il cui rilascio è subordinato all'ottenimento di tutti i nulla-osta da parte degli enti competenti, e devono rispettare scrupolosamente forma, dimensioni e materiali indicati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi.
5. Sono consentiti la manutenzione e il ripristino degli impianti di viticoltura e/o acquacoltura presenti, nonché la posa in opera di nuovi impianti all'interno delle aree all'uopo abilitate a norma delle vigenti leggi.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

6. 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.
7. E' vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macroalghe.
8. 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.
9. E' consentita la visitazione a fini naturalistici e didattici. A tal fine è consentita la realizzazione di modeste strutture (percorsi, passerelle, cartelli indicatori, etc.) che non contrastino con l'attività della pesca professionale.
10. Per gli edifici esistenti o parti di essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ricostruzione con destinazione produttiva o turistica anche secondo le norme contenute nelle specifiche schede urbanistiche. Per tutti gli edifici o parti di essi è confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile attraverso la documentazione storica e/o catastale.
11. Per quanto riguarda le cavane ed i pontili devono essere osservate le disposizioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale della Variante n.1 al P.I. oltre a quanto previsto dalle presenti N.T.O.
12. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni di cui all'Art. 8 delle N.T. del Piano d'Area approvato.
13. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## **Art. 107 Zona L4/1/2 - Oasi naturali soggette a rimboschimento**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. Gli elaborati grafici di progetto riportano le riserve naturali dello Stato e le oasi naturali di protezione della fauna e della flora esistenti e di nuovo impianto.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

2. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni di cui all'Artt. 11 e 21 delle N.T. del Piano d'Area approvato.
3. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## **Art. 108 Zona L5 - Riserve naturali di protezione**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. L'Isola Batteria, attualmente gestita da Veneto Agricoltura, è individuata negli elaborati di progetto quale "Riserva Naturale Dello Stato". In tali aree può essere ripristinata, attraverso un piano di recupero di iniziativa pubblica comprendente l'intera zona, la destinazione originaria quale valle da pesca con eventuali porzioni di terreno agricolo giustificati da adeguata documentazione storica e/o catastale.
2. L'area fronteggiante il Po della Pila e contornata da argine vallivo identificata quale corte rurale e quindi sottoposta alla normativa di cui all'Art. 76 può essere destinata ad attività ricettivo-turistiche, culturali e didattiche.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia così come previsti dall'art. 3 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché eventuali adeguamenti ed ampliamenti per motivi igienico-strutturali.
4. Sono consentiti interventi di ricostruzione purché confermati da documentazione storica e/o catastale.
5. Tali edifici possono essere destinati ad uso turistico-ricettivo.
6. Tutti gli interventi devono essere realizzati con tecniche tali da rispettare le forme, la tipologia ed i materiali tipici della tradizione lagunare valliva.
7. Fino all'approvazione del P.U.A. che definirà l'utilizzo delle aree, sono consentite attività di pesca ed acquacoltura.
8. Per la zona di Punta Polesine deve essere rispettato quanto previsto per l'Isola Batteria.
9. Ulteriori direttive e prescrizioni sono riportate all'Art. 144 "Beni Demaniali e Patrimoniali dello Stato".
10. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

**Art. 109 Zona L7 - Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche**

***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

***Disciplina di zona:***

1. Le aree comprese nella zona valliva sono considerate aree produttive, destinate ad attività congruenti con le caratteristiche dei luoghi, quali la pesca ed il turismo.
2. Gli ambiti relativi vanno quindi tutelati salvaguardandone sia l'aspetto produttivo sia i valori paesaggistico ambientali.
3. 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 (Piano Faunistico Venatorio).
4. Per quanto concerne i casoni di valle valgono le norme contenute nell'articolo dal titolo "Beni storico-culturali" e nelle specifiche Schede Urbanistiche allegate.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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, i materiali, il corretto inserimento e la sistemazione complessiva dell'intervento.
9. In ogni caso, qualsiasi intervento di carattere turistico non deve pregiudicare o annullare l'esercizio dell'attività di allevamento ittico tradizionale.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

10. 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.
11. La realizzazione di cavane è ammessa solo a supporto dell'attività di acquacoltura e le stesse devono essere realizzate secondo quanto previsto dalla presenti N.T.O. e dagli schemi previsti dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato alla Variante n. 1 al P.I.
12. 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.
13. 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.
14. Sono consentiti, da parte degli organi competenti, gli interventi di difesa, di manutenzione e/o sistemazione arginale lungo le opere di difesa classificate.
15. E' vietata la combustione ed ogni altra alterazione dei luoghi, a tutela della flora spontanea igrofila e/o alofila.
16. Per Valle Chiusa prospiciente la spiaggia organizzata con strutture leggere di Boccasette è consentita la realizzazione dell'area di sosta come da Quadri di Ripristino Ambientale approvati e modificati dalla presente variante.

### **ATTIVITÀ DI ACQUACOLTURA**

17. Nelle valli da pesca vanno favorite le attività produttive tradizionali dell'acquacoltura tradizionale.
18. E' ammesso l'esercizio dell'acquacoltura integrata, utilizzante cioè nuove tecniche di supporto alla catena alimentare naturale, con particolare riguardo alla salvaguardia della qualità delle acque.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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



## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

vanno comunque previsti opportuni interventi di mitigazione, da realizzarsi contestualmente all'opera, impiegando, preferibilmente, specie arbustive e/o arboree autoctone o naturalizzate.

23. 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.
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.
25. 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.

### **FLORA E FAUNA**

26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. E' consentita l'introduzione, ai fini dell'attività di acquacoltura, di specie animali e vegetali non autoctone purché compatibili con le biocenosi dei luoghi.
31. 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.

### **ARGINI**

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. 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.
36. 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 m 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.
37. 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.

### **PESCHIERE**

38. 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.
39. 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.
40. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla difesa idraulica.
41. Elenco valli da pesca:
- |       |                |
|-------|----------------|
| n. 20 | Chiusa o Palua |
| n. 21 | Ripiego        |
| n. 22 | S. Carlo       |
| n. 23 | Ca' Zuliani    |

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

42. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## **Art. 110 Aree di interesse paesistico ambientale**

### **Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po (Art. 23 N.T.A.);

### **Elaborati grafici di riferimento:**

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. Per le particolari caratteristiche di queste aree, che mantengono prevalentemente la destinazione agricola, devono essere tutelate e valorizzate le specificità ambientali e testimoniali in esse presenti.
2. 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.
3. 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'articolo 3 del D.P.R. 380/2001; è ammesso altresì l'adeguamento igienico-sanitario e l'ampliamento ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004. Gli ampliamenti devono comporsi volumetricamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti armonicamente definito.
4. 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. 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.
5. Analogamente, le aziende agricole, le attività di acquacoltura 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.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

6. In queste zone è esclusa la nuova edificazione salvo che per previsioni puntuali di P.I. e per la costruzione e l'adeguamento di servizi pubblici o di interesse pubblico. Sono tuttavia ammesse le nuove costruzioni ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004.
7. 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 Dirigente 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.
8. 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..
9. E' ammessa la realizzazione di impianti per l'esercizio dell'acquacoltura d'acqua dolce, da realizzarsi nelle cave dismesse 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.
10. Gli impianti e l'esercizio di acquacoltura con acqua di mare devono essere realizzati esclusivamente in zone adiacenti gli ambienti 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.
11. Gli impianti di acquacoltura 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.
12. Gli interventi di miglioria fondiaria, destinati a modificare le peculiari caratteristiche dei luoghi e 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.
13. 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 delle presenti norme.
14. 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.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

15. Queste aree costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali.
16. Nel caso di incongruenze tra le zone del P.d.A. individuate nella cartografia della presente Variante n.2 al P.I. e le cartografie approvate del Piano d'Area stesso, sono prevalenti queste ultime.

## **TITOLO XI - SISTEMA DELLA VIABILITÀ GENERALE E TURISTICA**

### **Art. 111 Strade di progetto e/o allargamenti stradali**

#### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;  
Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

1. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
2. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
3. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
4. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.

### **Art. 112 Percorsi pedonali ciclabili, equestri, acquatici e di visitazione**

#### ***Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
Piano di Area del Delta del Po;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. I percorsi pedonali, ciclabili, equestri di interesse paesistico sono del tipo promiscuo con il dimensionamento previsto dalla vigenti disposizioni in materia.
2. Tali percorsi si possono sviluppare lungo aree di uso pubblico o private riguardanti il turismo naturalistico, didattico e di visitazione.
3. Lungo gli stessi possono essere predisposti punti panoramici, torrette di osservazione e piccoli servizi per il turismo secondo quanto indicato nei sussidi operativi del P.d.A. Devono essere previste opportune piantumazioni al fine di attrezzare ed identificare i corridoi verdi per la visitazione del territorio.
4. Nel caso in cui i percorsi utilizzino in promiscuità strade esistenti rurali o arginali, si devono prevedere, se la sezione è inferiore a m 3,50, banchine o spazi dove ciclisti e pedoni possono ritirarsi senza pericolo, disagio o danno alle attività produttive.
5. 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.
6. 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.
7. E' vietata, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.
8. La realizzazione di eventuali percorsi pedonali, ciclabili ed equestri deve avvenire, ove possibile, in sede propria ed adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare e deve essere assicurata la tutela delle attività acquacolturali presenti usando siepi di protezione con specie tipiche dei luoghi. Per quanto riguarda i percorsi di visitazione di uso pubblico saranno stipulate apposite convenzioni con gli enti gestori o con i privati.
9. Il P.I. con successive varianti operative potrà recepire quanto programmato dal P.A.T. relativamente agli itinerari turistici programmati.

## TITOLO XII - VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

### Art. 113 Vincolo monumentale

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 12;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Sulle tavole del P.I. sono indicati con colore rosso i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.
2. Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

### Art. 114 Aree di notevole interesse pubblico, Art. 136 D.Lgs. 42/2004

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 136;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Gli elementi evidenziati a titolo ricognitivo nelle tavole di progetto del P.I. sono le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) come "bellezze individue e bellezze d'insieme".
2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".
3. All'interno del territorio di Porto Tolle viene individuato come Area di notevole interesse pubblico tutto l'ambito del Delta del Po.
4. Ogni intervento di trasformazione all'interno di detti ambiti dovrà necessariamente reperire il parere della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **Art. 115 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c);

L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies* ;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso");
2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
3. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
4. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
6. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

#### **Art. 116 Riserve istituite art. 142, lett. f), D.Lgs 42/2004**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. f);

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Sono le riserve istituite ai sensi dell'art. 142, lett. f) del D.Lgs. 42/2004.
2. Nel Comune di Porto Tolle è individuata quale riserva istituita la Riserva Naturale Regionale Bocche di Po istituita nel 1977.



**Art. 117 Territori coperti da foreste e boschi e vincolo di destinazione forestale**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. g);

L.R. n. 52/1978, Art. 15;

L.R. n. 3/2013, Art. 31;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

***Disciplina:***

1. Si riporta quanto indicato nella Tav. A. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" : aree soggette a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 142 lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 relativo ai "territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo del rimboschimento"; l'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 si applica in base alla definizione di bosco di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all'art. 15, così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, Art. 31.
2. Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
  - a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
  - b) qualsiasi costruzione edilizia nei boschi;
  - c) sulle aree di cui al comma 3 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell'autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **Art. 118 Fascia di rispetto stradale**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”;

P.A.T. di Porto Tolle;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”, sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
2. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
3. Sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a),b),c),d), art. 3, del D.P.R. 380/2001. L’ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l’edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla fonte della protezione di quelli esistenti.
4. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell’infrastruttura stradale.
5. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)**

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali	
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali	
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-	
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m	
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-	
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m	
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m	
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m	
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-	
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, <b>in assenza di PRG/PF vigente</b>	30 m			20 m	20 m	10 m	
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-	

### **Art. 119 Fascia di rispetto elettrodotto**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

D.M. 29/05/2008;

L.R. n. 36 del 22.02.2001;

P.A.T. di Porto Tolle;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina di zona:**

1. Nelle tavole del P.I. sono indicate le fonti di vincolo derivanti dagli elettrodotti che attraversano il territorio comunale;
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
3. Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del P.I. sono indicative; il Comune richiederà successivamente all'entrata in vigore del P.I., all'ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza aggiornata delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
4. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.

### **Art. 120 Fascia di rispetto cimiteriale**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

R.D. n. 1265/1934;

Legge n. 166/2002;

L.R. n. 4/2015;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

2. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 4/2015, nelle aree di cui al comma 1, lettera e), dell'art. 41 della L.R. 11/2004, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un piano urbanistico attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. n.11/2004.
3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

### **Art. 121 Fascia di rispetto depuratore**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale";  
Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977;  
Piano Regionale di Tutela delle Acque;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;  
Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;  
Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

#### ***Disciplina:***

1. Per gli impianti di depurazioni che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluta inedificabile di 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto;
2. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, Comma 1, lett. a),b),c) del DPR 380/2001 e s.m.i..

## **Art. 122 Fascia di rispetto discarica**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. Trattasi di aree di sedime di discariche autorizzate e relative aree di rispetto ubicate:
2. Alle discariche individuate si applica una fascia di rispetto pari a m. 100 misurati dal perimetro dell'area autorizzata nel rispetto ed in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli Artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'U.S.S.L.
4. La fascia di rispetto della discarica si estingue automaticamente con la bonifica dell'attività autorizzata senza procedere ad una variante del P.I.

## **Art. 123 Impianti per la distribuzione dei carburanti**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

DGR 7.12.99 n° 4433,;

P.A.T. di Porto Tolle

### ***Disciplina di zona:***

1. Nel rispetto del piano regionale per la razionalizzazione della rete carburanti e nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree e limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68, escluse quelle di cui al successivo punto, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.
2. Nelle zone territoriali omogenee di tipo A e nelle zone per servizi alla residenza non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti. Non sono inoltre ammessi nuovi impianti o ampliamento di impianti esistenti a distanza inferiore a 200 m. dagli immobili tutelati ai sensi .del DLgs n. 42/04.
3. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc. solo se strettamente connesse con l'attività principale.
4. Tutti gli impianti per la distribuzione di carburanti devono rispettare le norme di cui alla DGR 7.12.99 n° 4433, che si intendono qui integralmente riportate, nella quale sono definiti criteri, requisiti e

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati, comprese le allegate norme tecniche di esecuzione.

5. Per gli impianti esistenti è ammesso l'ampliamento solo a seguito di completo adeguamento alla normativa vigente.

## **Art. 124 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

D.Lgs. n. 259/2003;

P.A.T. di Porto Tolle;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni :  
torri, tralicci; Impianti radio trasmettenti; Ripetitori di comunicazione elettronica; Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS; Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre; Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile; Reti radio a larga banda punto-multipunto.
2. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.
3. Il Comune, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dalle sopracitate norme, potrà dotarsi di specifico regolamento per l'insediamento di infrastrutture per le telecomunicazioni.

## **Art. 125 Allevamenti zootecnici intensivi**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012, P.A.T. di Porto Tolle.

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000; Variante n. 6 al PI Elab. 03 - Zonizzazione delle aree agricole – scala 1.25.000;

### **Disciplina:**

1. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4.

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

2. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. Sono le strutture agricole – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.
3. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento di cui al comma 1 è consentita nelle sottozone "E1" agricole di tutela ambientale ed "E2" agricole produttive di cui alla variante al Pi n. 6 (disciplina della zone agricole);
4. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi (non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola), è consentita esclusivamente nelle sottozone agricole "E2" agricole produttive di cui alla variante al Pi n. 6 (disciplina della zone agricole);
5. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.
6. L'individuazione delle fonti di vincolo, riportate a titolo ricognitivo e non esaustivo negli elaborati grafici del P.A.T./ P.I. possono essere modificate e/o integrate, comprese le relative fasce di rispetto (essendo dinamiche), secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al Pi.
7. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
8. In riferimento alla DGR 856/2012:
  - in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
  - in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.
  - si precisa inoltre che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.
9. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:



## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
- e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
- g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

## **Art. 126 Architetture del 900 individuate dal P.T.R.C.**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

Variante 2013 al P.T.R.C.;

P.A.T. di Porto Tolle;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. Corrispondono agli edifici individuati dalla Variante 2013 al P.T.R.C. come "Architetture del Novecento"
2. Per tali edifici si applicano le disposizioni dell'art. 62 della Variante al P.T.R.C. sopracitata.

## **Art. 127 Verde privato**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse. Comprendono altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto.

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

2. Entro tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi, quali panchine, fontane, vasche, etc.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001; è inoltre ammesso un aumento di volume del 20% con un massimo di mc 150 per motivi igienico-sanitari.
4. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente di pregio; in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

## TITOLO XIII - VINCOLI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI

### Art. 128 Fascia di tutela del PAI (Fascia C1)

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del Fiume Po (P.A.I.);  
P.A.T. di Porto Tolle;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Corrispondono alle fasce C1 costituite da aree esterne all'alveo di piena e innondabili per tracimazione o rottura degli argini maestri.
2. Tali fasce sono costituite dalla porzione di territorio che si estende dal limite esterno della fascia A-B (alveo di piena) sino alla distanza di m. 150 da questo, ovvero, per le difese arginali a mare, dal piede sul lato campagna delle stesse, sino alla stessa distanza.
3. All'interno di tali fasce si applicano le disposizioni delle Norme di Attuazione del P.A.I. Delta del Fiume Po.

### Art. 129 Fascia di tutela dal Fiume Po Art. 41, L.R. 11/2004 (ex Fascia Fluviale)

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;  
P.R.G. Vigente;  
L.R. n.11/2004, Art. 41, lett. g);

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. E' la fascia di tutela ai sensi dell'Art. 41, lett. g) della L.R. 11/2004.
2. La profondità della fascia è pari a ml. 300 a partire dal piede esterno degli argini maestri e metri 200 dal limite demaniale della spiaggia per le coste marine, limitatamente alle aree non urbanizzate e a quelle ad esse contigue.
3. Le aree comprese nelle zone di rispetto 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 m 2,70.
4. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le modifiche di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, previa approvazione di un P.U.A. di cui all'art. 19 della L.R 11/2004 con i contenuti del Piano di Recupero.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

5. In tali casi le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del P.U.A.; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004. E' comunque sempre ammesso il cambio d'uso a fini residenziali.

6. Nella fascia di rispetto di m 300 e 200 regolate dall'art. 41, lett. g) della L.R. 11/2004, sono consentiti gli interventi:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e fedele ricostruzione;
- c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale.
- e) quanto previsto dal P.I. nell'ambito di corti di interesse culturale e ambientale.
- f) per quanto riguarda gli interventi ammessi nelle Z.T.O. NED - Nuclei di edificazione diffusa, rientranti all'interno della fascia di tutela, si rinvia all'Art. 75 delle presenti N.T.O.

Sono inoltre consentite le opere necessarie alla manutenzione e potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico.

7. Si dovranno in ogni caso osservare le seguenti prescrizioni con riferimento alla distanza dal piede dell'argine:

- fino a 50 metri sono ammesse opere di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d) del D.Lgs. n. 380/2001, compresa la demolizione con fedele ricostruzione, ed adeguamenti igienico-sanitari. Tutti gli interventi sono consentiti previo nulla-osta dell'ente preposto alla tutela idraulica.
- fino a 100 metri non sono ammessi vani interrati o seminterrati ed altri scavi non connessi con le opere autorizzate;
- fino a 200 metri dal limite demaniale delle coste marine e 300 metri dal piede esterno dell'argine del Fiume Po, non è consentita la perforazione di pozzi.

## **Art. 130 Fascia di rispetto fluviale di trasferimento**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

### **Disciplina:**

1. Queste zone individuano una fascia profonda 20 ml. dall'unghia arginale per alcuni rami deltizi del Po.
2. Esse sono vincolate in quanto ritenute indispensabili dal Magistrato al Po per ulteriori lavori di arginatura.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

3. Gli edifici esistenti devono essere obbligatoriamente trasferiti. Fermo restando l'inedificabilità dell'area, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 ed adeguamenti igienico sanitari previo nulla osta dell'Ufficio Operativo di Rovigo del magistrato per il Po.
4. Sono ammessi interventi in deroga a quanto citato dal comma precedente solo se puntualmente previsti mediante una scheda di riferimento o una normativa specifica per singolo intervento previo nulla-osta dall'Ufficio Operativo di Rovigo del Magistrato per il Po.

## **Art. 131 Fascia di rispetto idraulico**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale - scala 1:5.000;

### ***Disciplina:***

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. Prescrizioni:
  - a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
  - b. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Ente competente (consorzio di Bonifica/ Genio Civile.
3. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere autorizzati:
  - a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
  - b. previo nulla osta dell'ente competente in materia.
4. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

**Art. 132 Compatibilità geologica ai fini edificatori**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle;

***Elaborati grafici di riferimento:***

P.A.T. di Porto Tolle - Carta delle Fragilità - scala 1:25.000;

***Disciplina:***

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T. di Porto Tolle.
2. Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I., oltre alle prescrizioni dettate dalla relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovranno pertanto attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni dell'Art. 29 – “Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica” delle Norme Tecniche del P.A.T. oltre a fare riferimento all'elaborato Tav. 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria.

## TITOLO XIV - RETE ECOLOGICA E TUTELE AMBIENTALI

### Art. 133 Aree SIC/ ZPS

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE, Direttiva 2009/147/Ce;

D.G.R.V. n. 2299/2014;

P.A.T. di Porto Tolle;

Piano di Gestione ZPS IT3270023 Delta del Po;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, 2009/147/Ce, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004 e DGRV n. 3173 del 10/10/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) ai sensi della direttiva 92/43/CEE, secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. 2299/2014 recante "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/Cee.
3. Fino all'approvazione del Piano di Gestione ZPS IT3270023 Delta del Po è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela stabiliti dallo stesso piano.

### Art. 134 Coni visuali

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Porto Tolle

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Nelle parti di territorio comprese nel raggio di 50 m dall'origine del cono visuale e con un angolo di 45° rivolto alla direttrice di sviluppo del paesaggio, è vietata l'interposizione di ostacoli (nuova edificazione e cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

#### Art. 135 Elementi della rete ecologica comunale

##### *Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:*

P.T.C.P. di Rovigo;  
P.A.T. di Porto Tolle

##### *Elaborati grafici di riferimento:*

P.T.C.P. di Rovigo;  
Elab. 03/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Vincoli e Tutele - scala 1:5000;

##### *Disciplina:*

1. Il P.I. in conformità al P.A.T. persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.
2. Per la "Rete Ecologica Comunale" il P.I., nel rispetto di quanto sancito dalle N.T. del P.A.T., pone le seguenti prescrizioni generali:
  - gli elementi vegetazionali lineari di connessione ricadenti all'interno della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
  - i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
  - siepi e filari e aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica individuate dal P.T.C.P. di Rovigo, vanno conservate e tutelate.
3. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. l).
4. Il P.I. individua gli elementi strutturanti la "Rete ecologica comunale", quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
  - *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al P.A.T. che presentano idonee caratteristiche.  
Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile per il mantenimento della biodiversità;
  - *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale, che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà;
  - *aree di connessione naturalistica*: Per le aree di connessione naturalistica il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:



## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- Salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli e seminaturali;
- Aumento della biodiversità e della biocapacità, quest'ultima intesa come la capacità potenziale di un territorio di erogare dei servizi naturali, come ad esempio la cattura dell'energia solare, la regolazione del clima e della temperatura, il riciclo della materia organica, la produzione di ossigeno, la disponibilità di cibo, e così via.

5. I corridoi individuati dal PI sono suddivisi in corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per "*continuità*" non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di "*connettività*", spostando l'attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un'azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.
6. Per corridoi ecologici il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
  - Il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
  - La riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti;

### PRESCRIZIONI

9. L'edificazione e la trasformazione del territorio in genere, eccetto gli interventi funzionali alla regimazione idraulica e quelli relativi ad infrastrutture di rete, è possibile solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie in riferimento alle finalità di tutela dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
10. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale.
11. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.
12. Nell'ambito di un corridoio ecologico è vietato:
  1. l'interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti che sortiscano l'effetto di barriera faunistica;
  2. l'apertura di cave e discariche;
  3. l'eliminazione o il deturpamento delle siepi esistenti. Sono sempre consentiti, invece, gli interventi di manutenzione delle stesse (es.: potatura).
13. Sono ammessi tutti quegli interventi utili al mantenimento ed al miglioramento della capacità di connessione dei corridoi ecologici, compresi gli interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti provocati da tutti quegli elementi di origine antropica, quali, ad esempio, recinzioni che ostacolano il transito delle specie, strade e manufatti di ogni genere.

#### **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

##### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

14. È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustificano il miglior esito progettuale.
15. Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.
16. La trasformazione del territorio ricadente nelle aree di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rendono necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.  
Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete verde (siepi, filari, macchie boscate, etc.)  
In queste zone è vietato:
  - a) L'apertura di cave e discariche;
  - b) L'insediamento di strutture produttive non agricole;
  - c) Il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
  - d) L'introduzione di specie animali e vegetali che possono provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
17. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

## TITOLO XV - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

### Art. 136 Le aree di trasformazione urbanistica

#### CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE NEGOZIATA:

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.
3. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
4. Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione/compensazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.
5. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
6. Nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può, in concerto con i proprietari, procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 e quanto previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i.
7. Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire l'unitarietà dell'intervento.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

8. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente
9. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
10. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree e/o vincolo di destinazione d'uso o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A. o strumento ad esso assimilabile.
11. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
12. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.
13. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
14. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
15. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

### **CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO:**

16. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
17. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
18. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
19. Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
20. L'entità del credito è determinata con specifica disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri sopradescritti.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

21. Viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

#### **CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA**

22. L'art. 37 della L.R. 11/04 disciplina la compensazione urbanistica. E' l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
23. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi. Detta determinazione è disciplinata con apposito atto del Consiglio Comunale.
24. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

#### **CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (S.U.A.P.)**

25. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11 del 23.04.2004 L.R. n. 04 del 26.06.2008D. Lgs. n. 112 del 31.03.1998, D.P.R. 160/2010 E D.G.R.V. 832/2010, L.R. n. 55 del 31.12.2012, circolare regionale n. 1 del 20.01.2015

## **TITOLO XVI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE**

### **Art. 137 Misure di mitigazione e compensazione ambientale**

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
3. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
4. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

### **Art. 138 Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A.**

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A., si richiama quanto disciplinato dalla D.G.R.V. n. 1717/2013.
2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. dovrà essere avviata in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

**Art. 139 Monitoraggio V.A.S.**

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS al P.A.T. di Porto Tolle le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

Componente o fattore	Criticità segnalata	Indicatori significativi del <u>quadro ambientale</u>	Indicatori significativi delle <u>politiche ambientali</u>
Aria	Inquinamento ed azioni climalteranti prodotte dalla centrale Enel	biossido di carbonio, ossidi di zolfo e di azoto.	Percentuale energia rinnovabile prodotta, indicatori di CO2 prodotta dalle attività residenziali, produttive e dal sistema della mobilità
Acqua	Fragilità idraulica, rischio idraulico	Aree a rischio idraulico	Riduzione delle aree a rischio idraulico, controllo dei nuovi insediamenti
Suolo	Subsidenza, fragilità idrogeologica, rischio erosione	estensione SAU	Investimenti per progetti finalizzati alla riduzione di rischio e fragilità idrogeologica, controllo dei nuovi insediamenti
Agenti fisici	Elettrosmog lungo gli elettrodotti principali	Campo elettrico e campo magnetico, controllo	Campo elettrico e magnetico in prossimità di residenze

Componente o fattore	Criticità segnalata	Indicatori significativi del <u>quadro ambientale</u>	Indicatori significativi delle <u>politiche ambientali</u>
		dell'espansione insediativa	e aree sensibili
Biodiversità	Pressione antropica sulle aree naturalistiche	Estensione aree tutelate, indicatori ecologici specifici	Estensione aree tutelate, indicatori ecologici specifici, Indicatori di attuazione degli indirizzi di tutela e valorizzazione espressi dalle azioni del PAT
Patrimonio culturale	Nessuna particolare		Indicatori di attuazione degli indirizzi di tutela e valorizzazione espressi dalle azioni del PAT
Popolazione	Invecchiamento, scarsa attrattività per l'immigrazione	Indici demografici	Indicatori di attuazione delle scelte del PAT finalizzata al miglioramento della qualità urbana
Sistemi economici	Nessuna particolare		Indicatori di attuazione delle scelte del PAT finalizzata alla diversificazione e all'arricchimento delle attività economiche, con particolari riguardo per quelle orientate all'agricoltura e al turismo sostenibile



**Art. 140 Energia prodotta da fonti rinnovabili**

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003 , sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011, oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa/biogas/digestati, impianti fotovoltaici con moduli a terra ed impianti eolici, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare, in sede di richiesta, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto, ed adeguata documentazione tecnica che giustifichi la sostenibilità ambientale dell'intervento in particolare per l'adeguatezza del sito sotto il profilo della mobilità, la salvaguardia dell'igiene pubblica e della salute e degli aspetti ambientali.
4. Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole; in questo caso si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno del settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14 e da quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004.
5. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia attraverso moduli fotovoltaici ubicati a terra, dovranno rispettare quanto previsto dalla D.G.R.V n. 119/CR del 23.10.12 e comunque gli elementi paesaggistici e del patrimonio storico-artistico del territorio;
6. In particolare le autorizzazioni dovranno:
  - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
  - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.
7. È esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile, proveniente da biomassa/biogas/digestati, fotovoltaico con moduli a terra ed energia eolica, nelle seguenti aree :
  - a) aree vincolate ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
  - b) aree vincolate ai sensi dell'articolo 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
  - c) aree naturali protette a diversi livelli, istituite ai sensi della L. n. 394/1992 e inserite nell'elenco delle aree naturali protette;
  - d) geositi;
  - e) aree agricole interessate da produzioni agroalimentari di qualità (produzioni biologiche, DOP, IGP, DOC, DOCG, produzioni tradizionali), art. 12, comma 7, D. Lgs. n. 387/2003;
  - f) aree ad elevata utilizzazione agricola, individuate dal PTRC adottato con D.G.R. n. 372 del 17 febbraio 2009;
  - g) ambiti territoriali di importanza paesaggistica;

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

- h)* contesti figurativi di cui alla L.R. n.11/2004;
  - i)* invarianti di natura ambientale, geologica, paesaggistica;
  - j)* aree non idonee e idonee a condizione con particolari criticità e dissesti sotto il profilo idrogeologico;
  - k)* con visuali posti a tutela di vedute paesaggistiche.
8. I manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse e biogas dovranno inoltre rispettare le distanze reciproche così come disciplinato dalla D.G.R. n. 856 del 15.05.2012 a cui si rinvia integralmente.

## TITOLO XVII - DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 141 Infrastrutture

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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. 142 Canali e scoli artificiali

1. 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.
2. Per i corsi d'acqua pubblici esistenti non arginati (canali, scoli, scolmatori, ecc.), che non rispondono ai suesposti criteri di sicurezza, dovranno essere predisposti dagli enti competenti appositi progetti per la realizzazione di idonee misure di sicurezza e di ricomposizione ambientale.

### Art. 143 Sistemazioni idraulico agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo

1. La 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.
2. 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.
3. La Regione provvede al controllo della regolare esecuzione di quanto stabilito.

**Art. 144 Beni demaniali e patrimoniali dello Stato**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 dalle relative norme regionali.

**Art. 145 Deroghe**

1. In applicazione alla Legge Regionale n.11/2004 e dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona; la deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, definiti dalle N.T.O. del P.I.

**Art. 146 Disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua approvazione ed entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per i titoli autorizzativi rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, che varranno anche in caso di eventuali varianti, salvo che i relativi lavori siano stati regolarmente iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dal loro inizio o entro il termine espressamente previsto nel titolo autorizzativo.
3. Negli elaborati grafici di progetto del P.I. sono riportati i limiti del Piano di Area del Delta del Po (approvato con P.C.R. 1000 del 5.10.94) e del Piano del Parco del Delta del Po vigente. In detti ambiti valgono pertanto le disposizioni delle specifiche norme tecniche dei piani sopracitati, a cui si rinvia integralmente.

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

#### **Art. 147 Tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze entro il limite dell'2%.

#### **Art. 148 Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del precedente Piano e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

#### **ALLEGATO SCHEMA "CONV" P.U.A. art. 19 l.r. 11/2004**

#### **COMUNE DI PORTO TOLLE**

#### **Provincia di Rovigo**

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo "\_\_\_\_\_".

#### **SCHEMA DI CONVENZIONE**

#### **ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Porto Tolle, presso la sede Municipale, Via....., 14 avanti a me \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.

Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:

- .....

#### **PREMESSO**

- che il Piano urbanistico attuativo (.....) residenziale/produttivo è costituito da un'area destinata, dal P.I. stesso, in zona.....
- che il Piano urbanistico attuativo (.....) di cui trattasi, redatto ..... si compone indicativamente dei seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Documentazione fotografica
  - Tabelle stereometriche - elenco catastale delle proprietà
  - Norme di attuazione
  - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
  - Relazione geotecnica (D.M. 11.03.1988).
  - Schema di convenzione
  - Tav. 1 - scala 1:5000 - Estratto PI vigente
  - Tav. 2 - scala 1:2000 - Planimetria di inquadramento
  - Tav. 3 - scala 1:1000 - Ambiti di intervento
  - Tav. 4 - scala 1:500 - Planimetria stato di fatto
  - Tav. 5 - scala 1:500 - Viabilità - parcheggi – verde
  - Tav. 6 - scala 1:500 - Lottizzazione delle aree
  - Tav. 7 - scala 1:500 – Sezioni stradali tipo
  - Tav. 8 - scala 1:500 – Sistemazione aree verdi – parcheggi - viabilità
  - Tav. 9 - scala 1:500 – Accessibilità percorsi esterni (L. 13/89)
  - Tav. 10 - scala 1:500 - Schema reti fognatura
  - Tav. 11 - scala 1:500 - Schema rete elettrica e telefonica
  - Tav. 12 - scala 1:500 - Schema rete acquedotto e gas metano
  - Tav. 13 - scala 1:500 – Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione
  - Tav. 14 - scala 1:500 - Planivolumetrico
  - Tav. 15 - scala 1:500 - Aree da cedere
  - Tav. 16 - scala 1:500 – Mitigazione ambientale
- che tale Piano ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato in data .....
- che il Piano stesso prevede ai sensi dell'art. 28 comma 5° della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 la stipula fra il Comune e la Ditta Concessionaria di una convenzione concernente gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano stesso;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1**

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2**

#### **Attuazione del Piano**

La Ditta Concessionaria, avente titolo si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione residenziale di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto, che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante,

## Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle

### NORME TECNICHE OPERATIVE

assumendo in modo specifico e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

#### Art. 3

##### Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo

Dalla relazione allegata risulta che la presente convenzione si riferisce ad una lottizzazione a scopo residenziale nella quale è prevista:

- per la parte residenziale una volumetria edificabile pari a mc .....

Di conseguenza, applicando l'onere prescritto dalle tabelle comunali con delibere di C.C. n.... del .... per l'urbanizzazione primaria risulta a carico della Ditta Concessionaria il seguente onere complessivo:

mc .....x €/mc .....= € .....

Le opere di urbanizzazione primaria relative alla presente lottizzazione risultano le seguenti:

- STRADE all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale per una superficie di mq ..... per l'accesso ai lotti, della larghezza di ml. 7.00 interamente asfaltate con i marciapiedi rialzati aventi una larghezza di m. 1,50, per una superficie di mq ....., il tutto per complessivi mq .....
- PARCHEGGI per complessivi mq .....
- FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE di tipo separato completa di pozzetti stradali d'ispezione e di raccolta ai lotti;
- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E F.M. completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE completa di quadro elettrico;
- RETE TELEFONICA completa di allacciamenti ai lotti;
- VERDE PER COMPLESSIVI mq ....., comprensivo anche della quota di verde secondario di cui all'art. ....

Le sopradescritte opere di urbanizzazione primaria, eseguite con le modalità e le prescrizioni di legge secondo il progetto allegato alla presente completo di computo metrico e preventivo di spesa comportano una spesa complessiva di € ..... cioè superiore al contributo di € ..... che la Ditta Concessionaria dovrebbe versare al Comune di Carceri per gli oneri di Urbanizzazione primaria secondo i dettami della L.R. ....

Di conseguenza, riferendosi a quanto previsto dall'art. 11 della Legge 10/77, la Ditta Concessionaria si impegna a realizzare, a totale proprie cure e spese, le opere di Urbanizzazione primaria previste e necessarie per l'Urbanizzazione del terreno della presente convenzione, a scomputo totale del contributo prescritto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel presente articolo e meglio precisate nel computo metrico, preventivo di spesa e disegni di progetto, dovranno essere realizzate previa accordi con l'U.T.C. e con gli uffici tecnici dei competenti Enti gestori dei diversi impianti tecnici.

#### Art. 4

##### Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a strade, a parcheggi, a verde, come indicate negli elaborati grafici allegati.

Gli oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico della Ditta Concessionaria.

#### Art. 5

##### Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Concessionaria determinata in relazione alla cubatura e superficie massima edificabile, prevista dal Piano di lottizzazione è di € .....

Detto importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data ..... con quietanza n. ....

#### Art. 6

##### Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg. dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare. Tali opere, saranno ultimate, comunque entro e non oltre tre anni dalla data riportata in calce alla presente convenzione.

Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, senza giustificati motivi, il Sindaco potrà esaminare l'opportunità di concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori suindicati.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Concessionaria.

#### Art. 7

##### Trasferimento oneri

## **Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.

Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 8**

##### **Collaudo**

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Carceri dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.

Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedere al Comune.

#### **Art. 9**

##### **Manutenzione e custodia delle opere**

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione di cui agli artt. 3 e 5 e fino alla consegna definitiva al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e custodia sono a totale carico della Ditta Concessionaria

#### **Art. 10**

##### **Vigilanza**

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegate alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

#### **Art. 11**

##### **Cauzione**

A garanzia degli obblighi assunti, con la presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a costituire fidejussione bancaria o assicurativa, a deposito cauzionale pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo ed all'art. 3 e 5 della presente convenzione ammontante a € 194.863,58.

#### **Art. 12**

##### **Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Ditta Concessionaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici previsti dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

#### **Art. 13**

##### **Richiamo alle norme di legge e di regolamento**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione e per quanto riguarda le sanzioni, si fa riferimento alla Legge 28.01.1977 n. 10 ed alla L.R. 27.06.1985 n. 61.

#### **Art. 14**

##### **Trascrizione**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 15**

##### **Rinuncia all'ipoteca legale**

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 16**

##### **Entrata in vigore della presente convenzione**

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Montagnana a seguito delle superiori approvazioni.



**Variante n.6 al P.I. di Porto Tolle**

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

Letto, confermato e sottoscritto

Porto Tolle li \_\_\_\_\_

**LA DITTA CONCESSIONARIA**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**