



ELABORATO

b)NTA

REGIONE VENETO

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA CITTA' DI
CHIOGGIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

LR. 16 giugno 2017 n. 14

**Norme Tecniche di Attuazione
(variante consumo suolo LR14/2017)**

CITTA' DI CHIOGGIA

Sindaco

Arch. Alessandro Ferro

Assessore all'Urbanistica

Arch. Alessandra Penza

Dirigente Settore Urbanistica

Datt. Gianni Favaretto

Coordinatore Tecnico

Arch. Riccardo Bruni



**PROGETTAZIONE
"MRM PLUS"**

Datt. Urb. Gianluca Malaspina

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

ADOZIONE

D.C.C. N. 66 DEL 27/07/2001

APPROVAZIONE

D.C.C. N. 2149 DEL 14/07/2009

AGGIORNAMENTI

Variante consumo suolo:	ADOZIONE	D.C.C. N. 77 del 11/05/2021
	APPROVAZIONE	D.C.C. N. 156 del 18/08/2021
Variante alberghi:	ADOZIONE	D.C.C. N. 152 del 18/08/2021
	APPROVAZIONE	D.C.C. N. 140 del 16/11/2022

INDICE GENERALE NORME TECNICHE DEL PRG

PARTE PRIMA – INQUADRAMENTO, PARAMETRI URBANISTICI E ATTIVITA' EDILIZIA.....	5
TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
<i>Art. 1 - Elementi costitutivi.....</i>	<i>5</i>
<i>della Variante al Piano Regolatore Generale.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 – Riferimenti normativi.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 3 - Ambito di applicazione.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 4 - Valore prescrittivo degli elaborati.....</i>	<i>7</i>
TITOLO II° - PARAMETRI URBANISTICI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE.....	9
<i>Art. 5 - Indici per l'edificazione.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 6 - Parametri urbanistici e criteri per l'applicazione.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 7 - Superficie fondiaria pertinenziale.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 8 – Distanze.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 9 – Fasce di rispetto e distanze particolari.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 10 – Edifici posti a distanze inferiori a quelle di cui ai precedenti articoli.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 11 – Distanze dei fabbricati da particolari manufatti.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 12 – Destinazioni d'uso – categorie funzionali e definizioni.....</i>	<i>19</i>
TITOLO III° - INTERVENTI EDILIZI.....	22
<i>Art. 13 - Manutenzione ordinaria.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 14 - Manutenzione straordinaria.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 16 - Ristrutturazione edilizia.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 17 - Ristrutturazione urbanistica.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 18 - Nuova costruzione.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 19 - Demolizione.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 20 – Urbanizzazione.....</i>	<i>26</i>
TITOLO IV° - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	27
<i>Art. 21 - Modalità di attuazione.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 22 – Strumenti di attuazione e titoli abilitativi edilizi.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 23 - Progetti Norma.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 24 - Progetti Speciali.....</i>	<i>28</i>
PARTE SECONDA – SISTEMI TERRITORIALI E AZZONAMENTO.....	30
TITOLO V° - SISTEMA AMBIENTALE.....	30
CAPO I° - ZONE DI PREMINENTE INTERESSE NATURALISTICO E AMBIENTALE.....	30
<i>Art. 25 - Laguna viva.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 26 - Barene e Velme.....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 27 - Isole della Laguna.....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 28 – Zone umide e canneti.....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 29 – Motte.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 30 - Arenile.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 32 - Ambiti interessati dalla presenza di dune consolidate boscate e fossili.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 33 - Aree di tutela paesaggistica delle foci dell'Adige e del Brenta.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 34 – Riapertura corsi d'acqua.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 35 - Ambiti fluviali da riqualificare.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 36 - Bosco Nordio.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 37 - Coni visuali aperti.....</i>	<i>38</i>

<u>Art. 38 - Aree a rischio idraulico.....</u>	<u>38</u>
<u>Art. 39 - Aree di riqualificazione ambientale mediante riforestazione.....</u>	<u>38</u>
<u>Art. 39 bis Corridoio afferente la S.S. Romea.....</u>	<u>39</u>
<u>CAPO II° - ZONE AGRICOLE E SOTTOZONE.....</u>	<u>42</u>
<u>Art. 40 - Zone E e sottozone.....</u>	<u>42</u>
<u>Art. 41 - Attività edilizia nelle Zone agricole.....</u>	<u>42</u>
<u>Art. 42 – Sottozona E1.1 - Parco degli Orti.....</u>	<u>43</u>
<u>Art. 43 - Sottozona E2.1 - Area Agricola degli Orti.....</u>	<u>44</u>
<u>Art. 44 - Sottozona E2.2 - Area agricola della monocoltura intensiva.....</u>	<u>45</u>
<u>Art. 45 - Sottozona E2.3 - Area Agricola della monocoltura intensiva di interesse paesaggistico am- bientale.....</u>	<u>45</u>
<u>Art. 46 - Sottozona E2.4 - Area Agricola di riqualificazione degli ambiti fluviali.....</u>	<u>46</u>
<u>Art. 47 - Sottozona E3.1 - Area agricola caratterizzata da elevato frazionamento fondiario.....</u>	<u>48</u>
<u>Art. 48 - Sottozona E3.2 – Area agricola caratterizzata da elevato frazionamento fondiario di inter- esse paesaggistico ed ambientale.....</u>	<u>48</u>
<u>Art. 49 - Sottozona E4 - Nuclei Rurali.....</u>	<u>49</u>
<u>TITOLO VI° - SISTEMA DEI BENI STORICO CULTURALI.....</u>	<u>51</u>
<u>CAPO I° - IMMOBILI E SITI DI INTERESSE STORICO.....</u>	<u>51</u>
<u>Art. 50 - Reti idrauliche storiche.....</u>	<u>51</u>
<u>Art. 51 - Cippi di conterminazione lagunare.....</u>	<u>51</u>
<u>Art. 52 - Casoni lagunari.....</u>	<u>51</u>
<u>Art. 53 – Fortificazioni.....</u>	<u>52</u>
<u>Art. 54 – Ville.....</u>	<u>52</u>
<u>Art. 55 - Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale.....</u>	<u>52</u>
<u>Art. 56 - Conche di navigazione di interesse storico.....</u>	<u>53</u>
<u>Art. 57 - Manufatti idraulici di interesse storico.....</u>	<u>53</u>
<u>Art. 58 - Siti di interesse archeologico.....</u>	<u>53</u>
<u>CAPO II° - CENTRI STORICI E GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI.....</u>	<u>54</u>
<u>Art. 59 – Zone A - Centri storici.....</u>	<u>54</u>
<u>Art. 60 - Edifici di interesse storico documentale – gradi di protezione.....</u>	<u>54</u>
<u>TITOLO VII° - SISTEMA INSEDIATIVO.....</u>	<u>60</u>
<u>CAPO I° - ZONE PER L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE E SOTTOZONE.....</u>	<u>60</u>
<u>Art. 61 - Zone B.....</u>	<u>60</u>
<u>Art. 62 - Sottozone residenziali di completamento B1.....</u>	<u>60</u>
<u>Art. 63 - Sottozone residenziali di completamento B2.....</u>	<u>62</u>
<u>Art. 64 – Sottozone residenziali di completamento B3 (con strumento urbanistico attuativo vigente)</u>	<u>63</u>
<u>Art. 65 – Zone residenziali di espansione C.....</u>	<u>64</u>
<u>Art. 66 - Verde privato.....</u>	<u>67</u>
<u>CAPO II° - ZONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E SOTTOZONE.....</u>	<u>68</u>
<u>Art. 67 - Zone F per attrezzature ed impianti di interesse generale.....</u>	<u>68</u>
<u>Art. 68 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive – Opere di urbanizzazione.....</u>	<u>69</u>
<u>TITOLO VIII° - SISTEMA PRODUTTIVO.....</u>	<u>72</u>
<u>CAPO I° - ZONE D PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....</u>	<u>72</u>
<u>Art. 69 - Zone D per attività produttive.....</u>	<u>72</u>
<u>CAPO II° - ZONE FUNZIONALI D1 PER ATTIVITA' PORTUALI COMMERCIALI E TURISTICHE E SOTTOZONE.....</u>	<u>72</u>

<i>Art. 70 – Zone funzionali D1 per attività portuali.....</i>	<i>72</i>
<i>Art. 71 - Sottozone D1.1 per attività portuali esistenti.....</i>	<i>72</i>
<i>Art. 72 - Sottozone D1.2 per attività portuali di nuova formazione.....</i>	<i>73</i>
<i>Art. 73 - Sottozone D1.3 per porti turistici.....</i>	<i>74</i>
<i>Art. 74 - Sottozone D1.4 per darsene.....</i>	<i>75</i>
<i>Art. 75 – Siti idonei agli approdi per natanti.....</i>	<i>77</i>
CAPO III° - ZONE FUNZIONALI D2 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DIREZIONALI COMMERCIALI E DI SERVIZIO E SOTTOZONE.....	79
<i>Art. 76 – Zone funzionali D2 per attività produttive, direzionali, commerciali e di servizio.....</i>	<i>79</i>
<i>Art. 77 - Sottozone D2.1 per insediamenti commerciali, direzionali e produttivi esistenti.....</i>	<i>79</i>
<i>Art. 78 - Sottozone D2.2 per attività produttive di nuova formazione.....</i>	<i>81</i>
<i>Art. 79 - Sottozone D2.3 per attività artigianali, commerciali, direzionali e di servizio di nuova for- mazione.....</i>	<i>82</i>
<i>Art. 80 - Sottozone D2.4 per insediamenti produttivi della cantieristica.....</i>	<i>83</i>
<i>Art. 81 - Insediamenti produttivi esistenti normati con Variante ai sensi degli artt. 126 e 30 della L.R. n° 61/1985.....</i>	<i>84</i>
<i>Art. 82 - Zone produttive e per attività sportive ricreative all'aria aperta ricomprese nella VPRG con- nessa Accordo di Programma Patto Territoriale Chioggia Cavarzere e Cona.....</i>	<i>89</i>
<i>Art. 82 bis – Sottozone D2.5 per insediamenti agroindustriali.....</i>	<i>89</i>
CAPO IV° - ZONE FUNZIONALI D3 PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE E SOTTOZONE.....	90
<i>Art. 83 – Zone funzionali D3 per attività turistiche e sottozone.....</i>	<i>90</i>
<i>Art. 84 - Sottozone D3.1 - Complessi ricettivi all'aperto.....</i>	<i>90</i>
<i>Art. 85 - Sottozone D3.2 per attività sportive e ricreative all'aria aperta.....</i>	<i>93</i>
<i>Art. 86 - Sottozone D3.3 per la residenza turistica.....</i>	<i>94</i>
<i>ART. 87 - Sottozone D3.4 - Area Alberghiera Esistente.....</i>	<i>96</i>
<i>Art. 88 - Sottozona D3.5 - Area turistico alberghiera di nuova formazione.....</i>	<i>98</i>
<i>Art. 89 – Tacciate viari di nuova formazione.....</i>	<i>99</i>
<i>Art. 89 bis - Parco ferroviario.....</i>	<i>99</i>
<i>Art. 90 - Percorsi ciclopedonali.....</i>	<i>99</i>
<i>Art. 91 - Percorsi perilagunari.....</i>	<i>100</i>
<i>Art. 92 – Zona di rispetto delle infrastrutture.....</i>	<i>100</i>
<i>Art. 93 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.....</i>	<i>101</i>
<i>Art. 94 – Quantità massima di Consumo di suolo.....</i>	<i>102</i>
PARTE TERZA – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	103
<i>Art. 95– Deroqhe.....</i>	<i>103</i>
<i>Art. 96- Norme transitorie.....</i>	<i>103</i>
<i>Art. 97- Misure di salvaguardia.....</i>	<i>103</i>
<i>Art. 98 – Entrata in vigore.....</i>	<i>104</i>

PARTE PRIMA – INQUADRAMENTO, PARAMETRI URBANISTICI E ATTIVITA' EDILIZIA
TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elementi costitutivi

della Variante al Piano Regolatore Generale

1. La Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Chioggia è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Relazione
- b) Norme Tecniche di Attuazione
- c) Allegato 1 - Schede Tecniche di Attuazione zone C2, PS (Progetti Speciali), PN (Progetti Norma), D1.3, D3.2
- d) Allegato 2 - Schede puntuali edifici di interesse storico documentale e beni storico culturali
- e) Allegato 3 - Schede puntuali insediamenti produttivi art.30 e art.126 L.R. n° 61/1985
- f) Allegato 3.1 - Schede puntuali insediamenti produttivi art.30 e art.126 L.R. n° 61/1985 integrazione
- g) Tav13.1 A Porto di Malamocco – Progetto scala 1:5000
- h) Tav13.1 B Pellestrina – Progetto scala 1:5000
- i) Tav13.1 C Porto di Chioggia – Progetto scala 1:5000
- j) Tav13.1 D Chioggia Sottomarina – Progetto scala 1:5000
- k) Tav13.1 E S. Anna, Ca' Lino, Isola Verde – Progetto scala 1:5000
- l) Tav13.1 F Bosco Nordio – Progetto scala 1:5000
- m) Tav13.1 G Rudere Casone dei Sette Morti – Progetto scala 1:5000
- n) Tav13.1 H Punta del cane – Progetto scala 1:5000
- o) Tav13.1 I Valli, Piovini – Progetto scala 1:5000
- p) Tav13.1 L Ca' Bianca, Ca' Pasqua – Progetto scala 1:5000
- q) Tav13.1 M Canale dei Cuori – Progetto scala 1:5000
- r) Tav13.1 N Cavanella d'Adige – Progetto scala 1:5000
- s) Tav.13.2 – Infrastrutture
- t) Tav. 13.3.1 - Progetto scala 1:2000
- u) Tav.13.3.2 – Progetto scala 1:2000

- v)Tav.13.3.3 – Progetto scala 1:2000
- w)Tav.13.3.4 – Progetto scala 1:2000
- x)Tav.13.3.5 – Progetto scala 1:2000
- y)Tav.13.3.6 – Progetto scala 1:2000
- z)Tav.13.3.7 – Progetto scala 1:2000
- aa)Tav.13.3.8 – Progetto scala 1:2000
- bb).Tav.13.3.9 – Progetto scala 1:2000
- cc).Tav.13.3.10 – Progetto scala 1:2000
- dd).Tav.13.3.11 – Progetto scala 1:2000
- ee).Tav.13.3.12 – Progetto scala 1:2000
- ff).Tav.13.3.13 – Progetto scala 1:2000
- gg).Tav.13.3.14 – Progetto scala 1:2000
- hh).Tav.13.3.15 – Progetto scala 1:2000
- ii) .Tav.13.3.16 – Progetto scala 1:2000
- jj).Tav.13.3.17 – Progetto scala 1:2000
- kk).Tav.13.3.18 – Progetto scala 1:2000
- ll).Tav.13.3.20 – Progetto scala 1:2000
- mm)Tav 14.1 A-B-C Ambiti di Urbanizzazione Consolidata scala 1:10.000
- nn)Tav 14.2 A / N Ambiti di Urbanizzazione Consolidata scala 1:5.000
- oo)Registro Fondiario del consumo di suolo

Art. 2 – Riferimenti normativi

1. Il presente strumento urbanistico costituisce Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 49 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61, adeguamento alla L.R. 5 marzo 1985, n° 24, al PALAV di cui al P.C.R. n° 70 del 9 novembre 1995, nonché alla L.R. 6 aprile 1999, n° 12, alla L.R. 30 giugno 1993, n° 27, alla L.R. 9 agosto 1999, n° 37 e s.m.i..
2. Si richiamano, inoltre, le norme tutte relative all'assetto, uso e tutela del territorio di fonte comunitaria, statale e regionale tra le quali si menzionano: la L. 17 agosto 1942, n°1150, la L. 3 novembre 1952, n° 1902, la L. 21 dicembre 1955, n° 1357, la L. 18 aprile 1962, n° 167, la L. 6 agosto

1967, n° 765, il D.M. 1 aprile 1968, n° 1404, il D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, la L. 19 novembre 1968, n° 1187, la L. 22 ottobre 1971, n° 865, la L. 16 aprile 1973, n° 171 e succ. modif. e integr., il D.P.R. 20 settembre 1973, n° 791, la L. 28 gennaio 1977, n° 10, la L. 5 agosto 1978, n° 457, la L. 17 maggio 1983, n° 217, la L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. modif., la L.R. 5 marzo 1985, n° 24, la L.R. 27 giugno 1985, n° 61 e succ. mod. e integr., la L. 8 agosto 1985, n° 431, la L. 24 marzo 1989, n° 122, la L. 8 novembre 1991, n° 360, la L. 17 febbraio 1992, n° 179, la L.R. 1 settembre 1993, n° 47, la L. 4 dicembre 1993, n° 493, la L. 26 gennaio 1994, n° 84, la L.R. 31 ottobre 1994, n° 63, la L. 23 dicembre 1994, n° 724, la L. 28 agosto 1997, n° 285, la L.R. 5 maggio 1998, n° 21, il D.P.R. 20 ottobre 1998, n° 447, la L.R. 26 marzo 1999, n° 10, la L. 30 aprile 1999, n° 136, la L.R. 1 giugno 1999, n° 23, la L. 3 aprile 1999, n° 136, il D.Lgs. 42 del 2004, il D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267, la L.R. 6 aprile 2001, n° 9, la L.R. 13 aprile 2001, n° 11, gli articoli da 824 a 831, LR 15/2004, LR 33/2002, LR 11/04, LR 18/2006, nonchè gli articoli 869, 870, 871 e 872 del Codice Civile.

3. Per ogni singolo intervento, prima del rilascio del permesso di costruire, deve essere acquisito il parere di compatibilità idraulica e la valutazione di incidenza ambientale. Inoltre, per ogni intervento deve essere verificata la classificazione dal punto di vista geologico e pertanto deve essere verificata l'edificabilità subordinandola a specifiche verifiche delle caratteristiche geotecniche locali dei terreni di fondazione

Art. 3 - Ambito di applicazione

1. L'ambito di applicazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale è costituito dall'intero territorio del Comune di Chioggia così come individuato nelle tavole di Progetto.

Art. 4 - Valore prescrittivo degli elaborati

1. Le Tavole di progetto e le Norme Tecniche hanno valore prescrittivo.
2. I disegni contenuti nei Sussidi Operativi hanno valore illustrativo e indicativo.
3. Nelle Schede Tecniche relative alle zone C2, D1.3, D1.4 e D3.2, ai Progetti Norma e ai Progetti Speciali hanno valore prescrittivo i dati dimensionali (standards, S.U. di pavimento ecc.) le destinazioni d'uso e le tipologie ammesse e le prescrizioni particolari. Lo SUA può modificare le indicazioni contenute nella scheda tecnica nei limiti contenuti dall'art.11 della LR61/85.
4. Lo sviluppo del progetto urbanistico ed edilizio potrà modificare in maniera limitata e circoscritta la delimitazione dell'ambito e di conseguenza i parametri quantitativi relativi alla definizione della superficie territoriale (entro il 10% della misura complessiva dell'area e del perimetro) purché non venga

incrementata S.U. realizzabile e non vengano ridotte l'area destinata a standards urbanistici e la quota per edilizia convenzionata.

5. In caso di discordanza tra le Tavole di progetto e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono le Norme.
6. In caso di discordanza tra le indicazioni delle diverse Tavole di progetto e gli allegati prevalgono le indicazioni cartografiche di maggiore dettaglio.

TITOLO II° - PARAMETRI URBANISTICI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE

Art. 5 - Indici per l'edificazione

1. Per l'edificazione vengono definiti i seguenti indici:

-Indice di edificabilità fondiaria: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente (i.f.).

-Indice di edificabilità territoriale : quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente (i.t.).

-Indice di copertura : rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (i.c.).

-limite di inviluppo: si intende quella figura geometrica in cui è inserita o inseribile la superficie coperta degli edifici.

Art. 6 - Parametri urbanistici e criteri per l'applicazione

1. Vengono definiti i seguenti parametri urbanistici, con i relativi criteri per il computo rilevante ai fini delle quantità realizzabili.

2. *Superficie territoriale (s.t.):*

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. *Superficie fondiaria (s.f.):*

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

4. *Superficie coperta (s.c.):*

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

5. Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

a) le terrazze, i balconi e le logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 1,5 ml.; oltre sono conteggiati interamente;

b) le scale esterne;

- c) le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto prive di fondazioni;
- d) le piscine;
- e) i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;
- f) le cassette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq.; oltre sono interamente conteggiate;
- g) le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 3,00 mq.;
- h) gli impianti tecnologici (quali vasche antincendio, silos, depuratori ecc.) che necessitino di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- i) le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- j) i manufatti a carattere precario tipo "capanna" posti sull'arenile o nei campeggi, a servizio della balneazione o destinati a servizi igienici, ricovero attrezzi, sorveglianza, assistenza, informazione, servizi di pubblica utilità, purchè appoggiati al suolo, privi di allacciamenti fissi ai pubblici servizi, non superiori ai 5,00 mq. e a 2,20 ml. di altezza, realizzati secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- k) le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione purchè non superiori alla Superficie Utile (SU) dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. dal limite della viabilità carraia;
- l) gli ombreggiamenti dei parcheggi purchè realizzati con materiali leggeri (cannucciato, tessuto);
- m) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50.
- n) Per i manufatti o parti di essi oggetto di condono edilizio, ancorché non conteggiabili dallo strumento urbanistico vigente, è sempre ammesso il recupero totale delle quantità, anche ai fini dell'ampliamento, all'interno del lotto, a condizione che l'intervento rispetti le altre normative edilizie e di settore.

6. Superficie Utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Non concorrono alla formazione della **Superficie utile**:

- a) le terrazze, i balconi e le logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml.; oltre sono conteggiati interamente;
- b) le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto prive di fondazioni;
- c) le piscine;
- d) i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;
- e) le casette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq.; oltre sono conteggiate interamente;
- f) le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 3,00 mq.;
- g) i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della SU dell'alloggio di pertinenza, oltre sono conteggiati interamente;
- h) le vasche antincendio e gli impianti tecnologici anche staccati dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- i) i sottotetti che non abbiano le caratteristiche minime individuate dal Regolamento Edilizio;
- j) le coperture a terrazzo anche se praticabili;
- k) gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, fino ad un massimo di 15 mq. per unità abitativa (portato a 18,00 mq da art. 53 comma 13 del nuovo R.E.C);
- l) gli impianti tecnologici (quali vasche antincendio, silos, depuratori ecc.) che necessitino di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- m) le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- n) i manufatti a carattere precario tipo "capanna" posti sull'arenile o nei campeggi, a servizio della

balneazione o destinati a servizi igienici, ricovero attrezzi, sorveglianza, assistenza, informazione, servizi di pubblica utilità, purchè appoggiati al suolo, privi di allacciamenti fissi ai pubblici servizi, non superiori ai 5,00 mq. e a 2,20 ml. di altezza, realizzati secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;

- o) le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione purchè non superiori alla SU dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. dal limite della viabilità carraia;
- p) le terrazze poste sopra il solaio dell'ultimo piano degli edifici con destinazione alberghiera e purchè destinate a vani comuni (ristorazioni, sale riunioni, soggiorno, fitness ecc.)
- q) gli ombreggiamenti dei parcheggi purchè realizzati con materiali leggeri (cannucciato, tessuto);
- r) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50 .
- s) le superfici ed i volumi, dotati di copertura, con intradosso ad una quota non superiore di 0,90 ml. dal piano campagna.

Per i manufatti o parti di essi oggetto di condono edilizio, ancorché non conteggiabili dallo strumento urbanistico vigente, è sempre ammesso il recupero totale delle quantità, anche ai fini dell'ampliamento, all'interno del lotto, a condizione che l'intervento rispetti le altre normative edilizie e di settore.

1. Altezza dell'edificio (a.e.): Altezza massima tra quelle dei vari fronti

2. Altezza Utile : altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

3. Altezza dei fronti (a.f.): l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

4. Altezza Lorda: Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

5. Volume dell'edificio (v.e.): Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

a) Non concorrono alla formazione del volume dell'edificio:

b) la proiezione corrispondente alle terrazze, ai balconi e alle logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml.; oltre tale ingombro è conteggiato interamente quale volume;

- c) le scale esterne;
- d) le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto mancanti di fondazioni;
- e) le piscine;
- f) i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;
- g) le casette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq., oltre sono conteggiate interamente;
- h) le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 2,00 mq.;
- i) i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli immobili la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della SU dell'alloggio di pertinenza; oltre sono conteggiati interamente;
- j) le vasche antincendio e gli impianti tecnologici anche staccati dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- k) i sottotetti che non abbiano le caratteristiche minime individuate dal regolamento edilizio;
- l) gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali oltre alla dotazione di standard prevista dalla L. n° 122/1989, fino ad un massimo di 15 mq. per unità abitativa (portati a 18 mq dall'art 53 comma 13 del R.E.C.);
- m) i vespai o i solai aerati aventi o posti ad una altezza non superiore a 0,50 ml., misurati dalla quota zero alla quota di calpestio;
- n) le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- o) i manufatti a carattere precario tipo "capanna" posti sull'arenile o nei campeggi, a servizio della balneazione o destinati a servizi igienici, ricovero attrezzi, sorveglianza, assistenza, informazione, servizi di pubblica utilità, purchè appoggiati al suolo, privi di allacciamenti fissi ai pubblici servizi, non superiori ai 5,00 mq. e a 2,20 ml. di altezza, realizzati secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- p) le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione, purchè non superiori alla SU dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. dal limite della viabilità carraia;
- q) le terrazze poste sopra il solaio dell'ultimo piano degli edifici con destinazione alberghiera e purchè destinate a vani comuni (ristorazioni, sale riunioni, soggiorno, fitness ecc.)

- r) gli ombreggiamenti dei parcheggi purchè realizzati con materiali leggeri (cannucciato, tessuto);
- s) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50.
- t) le superfici ed i volumi, dotati di copertura, con intradosso ad una quota non superiore di 0,90 ml. dal piano campagna.

11. Ai fini della verifica del dimensionamento del piano e dei relativi standard e rapporti, nel caso in cui la capacità edificatoria sia espressa in Superficie Utile di pavimento si assume che 1 mq d.^{SU} p ^{SU} equivalga a 3,7 mc.

Art. 7 - Superficie fondiaria pertinenziale

1. Ogni volume edilizio esistente, autorizzato o assentito al 31 dicembre 2000 vincola sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinenziale delle aree di proprietà, purché contigue. Tale vincolo non si applica alle aree contigue non più in proprietà al 31/12/2000 del titolare del volume edilizio esistente autorizzato o assentito al 31/12/2000. Pertanto tali aree sono edificabili fino al raggiungimento della quantità edilizia ammessa per la relativa zona territoriale omogenea. L'indice da applicare relativo alla superficie pertinenziale è quello corrispondente alla Zona Territoriale Omogenea o Sottozona, per la nuova edificazione su cui insiste il fabbricato.
2. I titoli abilitativi edilizi costituiscono automaticamente vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria pertinenziale fino al raggiungimento della quantità edilizia ammessa.
3. I vincoli di non edificabilità, registrati e trascritti presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari, decadono qualora intervenga una variazione della destinazione di zona o sottozona che permetta la nuova edificazione.

Art. 8 – Distanze

1. Il Piano definisce e disciplina le distanze da osservare nell'attività edilizia, anche mediante richiamo alle Normative specifiche di settore.
2. ***Distanze dalle strade:*** per le costruzioni in prossimità delle strade valgono le definizioni, le disposizioni e le norme sulle distanze e sulle modalità di computo dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, ferme restando le disposizioni sulle fasce di rispetto di cui all'articolo seguente, **misurata secondo la definizione riportata nell'allegato "A" alla DGRV 1896/2017 e nell'allegato "B" della DGRV 669/2018.**
3. ***Distanza dai confini:*** è la distanza minima misurata in modo radiale dal perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà. Sono rilevanti ai fini della distanza dai confini i manufatti di cui alle lettere

h) dell'art. 6, ancorchè non rilevanti ai fini del computo della superficie coperta, del volume e della Superficie Utile .

4. Distanze tra i fabbricati: è la distanza misurata **secondo la definizione riportata nell'allegato "A" alla DGRV 1896/2017 e nell'allegato "B" della DGRV 669/2018**

5. La disciplina di cui ai commi precedenti relativa alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, non si applica:

a) ai manufatti ed agli impianti tecnologici di modesta entità quali cabine telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc.;

b) alle strutture di arredo urbano, quali gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini;

c) alle strutture di sostegno dei pergolati.

d) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 9 mq. e altezza massima non superiore a 3,50

Art. 9 – Fasce di rispetto e distanze particolari

1. Le fasce di rispetto di cui al presente articolo non costituiscono Zone Territoriali Omogenee ai sensi del Piano e le aree incluse conservano le loro specifiche destinazioni di zona. In esse l'attività edilizia e di trasformazione del territorio può aver luogo se compatibile sia con le prescrizioni di zona che con le limitazioni di cui al presente articolo. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. Lungo le sponde di fiumi e canali, come pure nelle zone soggette a vincolo idrogeologico o boscate, possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o agli impianti di depurazione. Possono inoltre essere realizzati gli approdi previsti e consentiti dal Piano previo parere dell'autorità competente.

2. Fasce di rispetto stradale

Costituiscono fasce di rispetto stradale le aree comprese all'interno delle distanze minime delle nuove costruzioni dalle strade esterne ai centri abitati, ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione. Nelle fasce di rispetto possono essere eseguite recinzioni ed installate siepi ed alberature come previsto dal Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e presenti NTA. Valgono comunque le limitazioni stabilite dagli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada. Qualora, a seguito di riclassificazione delle strade esterne ai centri abitati ad opera delle Autorità competenti ai sensi dell'art. 2, comma 8 del Codice, le fasce di rispetto risultino modificate rispetto a quelle oggi vigenti, le nuove fasce di rispetto si sostituiscono automaticamente. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico veicolare, per percorsi pedonali e ciclabili, per le piantumazioni e

sistemazioni a verde. Nelle fasce di rispetto stradale, oltre ad opere stradali e impianti connessi, ad interventi di arredo urbano e di segnaletica, sono consentiti anche impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio e di rifornimento carburante e annesse strutture a servizio della mobilità secondo le disposizioni di cui alla variante specifica approvata con delibera CC n.22 del 20/3/2001. Sono consentiti inoltre gli interventi di cui alla LR. 18/2007. I tracciati viari riportati sugli elaborati di Piano hanno valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà apportare modifiche al tracciato stesso, senza che ciò comporti variante al Piano. Nei nuovi interventi, in conseguenza dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risulteranno impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali assumono le destinazioni delle aree contigue.

3. Fasce di rispetto fluviale

Costituiscono fasce di rispetto fluviale le aree comprese all'interno delle distanze minime stabilite per le nuove costruzioni dai corsi d'acqua ai sensi del comma successivo.

4. Distanze dai corsi d'acqua

All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dallo Strumento urbanistico generale, la distanza minima delle nuove costruzioni da corsi d'acqua è fissata, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n° 61/1985, in 50 ml. per tutti i corsi d'acqua compresi negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933, n° 1755 e successive modifiche ed integrazioni, salve diverse prevalenti norme statali e regionali e gli interventi ammessi dalla LR. 18/2007.

5. Per i canali consortili la distanza di cui al comma precedente è ridotta a 4 ml., con l'ottenimento comunque di un nulla osta dell'ente competente entro i 10 ml.

6. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna dell'argine maestro o dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

7. Valgono, inoltre, i vincoli di cui al D.Lgs. 42 del 2004.

8. Restano comunque confermate le disposizioni di cui all'art. 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904, n° 523 e successive modifiche e integrazioni.

9. Fasce di rispetto ferroviario

Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano le limitazioni ed i divieti dettati dall'art. 235 della L. 20.3.1865, n° 2248, con le modifiche ed integrazioni di cui al D.P.R. 11.7.1980, n° 753, che fissa il limite minimo della costruzione di manufatti in 30 ml. dalle rotaie e vieta il rilascio di titolo abilitativo edilizio entro 30 ml. da ferrovie anche in progetto, dal momento in cui è stato comunicato il progetto di massima.

10. Fasce di rispetto dagli elettrodotti

Si applicano le limitazioni stabilite dalla L. 13.12.1964, n° 1341 e successive modifiche ed integrazioni (D.P.C.M. 23.4.1992 e LL.RR. 30.6.1993, n° 27 e 30.1.1997, n° 6, art. 69, nonché L. 22 febbraio 2001, n° 30). In tutti i casi di attraversamento di centri abitati per la realizzazione degli elettrodotti dovrà

adottarsi il sistema dei cavi interrati. Per le zone a parco si applicano le specifiche normative che regolano la realizzazione di elettrodotti in tali zone.

11. Fasce di rispetto cimiteriale

Costituiscono fasce di rispetto le aree comprese all'interno delle distanze minime stabilite per le nuove costruzioni ai sensi del comma successivo.

12. Distanze dai cimiteri

Ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie" modificato con Legge 17 ottobre 1957, n° 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata di norma in 200 ml, fatte salve le eventuali distanze stabilite dai singoli decreti di riduzione nonché le possibilità introdotte dall'art.28 della Legge n.166/2002.

13. A seguito di eventuali previsioni di ampliamento dei cimiteri le distanze di cui innanzi si applicano a partire dal limite dell'area di ampliamento.

Art. 10 – Edifici posti a distanze inferiori a quelle di cui ai precedenti articoli

1. Gli edifici che, alla data di adozione del presente Piano, siano localizzati in prossimità di strade e corsi d'acqua a distanze inferiori rispetto a quelle previste ai precedenti articoli possono, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L.R. n° 61/1985, essere sottoposti a interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale di cui alla LR. 18/2007, fermo restando il rispetto delle specifiche norme della Zona o Sottozona in cui gli edifici ricadono;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico- sanitaria vigente.

2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o comunque verso l'ambito oggetto della tutela.

3. Nel caso di esproprio di edificio per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purchè non destinata a servizi pubblici.

4. Gli edifici che, alla data di adozione del presente Piano, siano localizzati in prossimità di cimiteri o particolari manufatti e a distanze inferiori a quelle previste ai precedenti articoli. Possono essere sottoposti agli interventi sub a), b) e d) del comma primo del presente articolo.

5. Gli interventi sono assentiti a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale

ampliamento non venga a determinare:

- pericoli per la circolazione;
- impedimenti per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

1. Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale edificati prima del 1967 sono assoggettabili alla disciplina introdotta dall'articolo 28 della legge 166/2002.

Art. 11 – Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

Ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell'art. 27 della L.R. 61/1985 sono stabilite le seguenti distanze minime:

- a. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:
 - 1. dagli edifici industriali in genere 10 ml., fatte salve diverse prescrizioni approvate dalle Autorità sanitarie;
 - 2. dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1^a classe ai sensi del R.D. 1265/1934 e succ. mod. e integr., secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 della medesima legge, 20 ml. salvo diverse maggiori distanze disposte dalle Autorità sanitarie; può essere ammesso, con le opportune cautele igienico-sanitarie, l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;
 - 3. dai depositi di materiali insalubri e pericolosi 50 ml., fatte salve diverse distanze stabilite dalle Autorità preposte all'applicazione delle norme di sicurezza pubblica relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
 - 4. dalle pubbliche discariche, 150 ml., fatte salve diverse disposizioni delle Autorità sanitarie;
 - 5. dagli impianti di depurazione, ai sensi della L.R. n° 33/1985 e L.171/73e successive modifiche e integrazioni, 150 ml., derogabili nel caso di impianti di depurazione esistenti da accorgimenti sostitutivi autorizzati dalle autorità sanitarie competenti.
- b. Per tutte le costruzioni: dalle opere di presa degli acquedotti, 200 ml., salvo diverse motivate disposizioni delle Autorità sanitarie.

Art. 12 – Destinazioni d'uso – categorie funzionali e definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme sono definite le seguenti principali categorie funzionali di destinazione d'uso cui è riferibile l'applicazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 e dalla L.R. n° 61/1985 e che vengano in rilievo ai fini del mutamento di destinazione:

- Residenziale (R);
- Produttiva e Agricola (P e PA);
- Direzionale - Commerciale e per Servizi (S – A – C – D – I – T).

2. Categoria Funzionale Residenziale

R: rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo o natura, temporanee e permanenti, urbane e rurali, individuali e collettive ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione/studio professionale ed equiparabili) quando almeno il 50% della superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo e la superficie non residenziale non superi comunque i 100 mq..

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi o turistici destinati ad alloggio del proprietario o del custode.

3. Categoria Funzionale Produttiva e Agricola

P: rientrano nella destinazione produttiva le industrie e i laboratori artigianali di produzione, le sedi di corrieri e di aziende di autotrasporto, i magazzini di imprese edili, ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione e deposito dei beni prodotti nell'azienda.

PA: rientrano nella destinazione agricola gli edifici o le parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola, agrituristica (fatte salve le specifiche norme per il settore) o di acquacoltura.

4. Categoria Funzionale Direzionale Artigianato di servizio, Commerciale e per Servizi

S: rientrano nella categoria di servizi pubblici e di attività di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo o natura (sanitarie, religiose, sportive, per l'istruzione) e le attrezzature private che rivestono interesse pubblico ivi comprese le attrezzature ricreative per il tempo libero, le attrezzature ed impianti di interesse generale di cui alla lett. F dell'articolo 2 del

D.M. n° 1444/1968,

A: rientrano tra le attività artigianali di servizio le lavanderie, i laboratori alimentari ed affini, le carrozzerie ed affini, i parrucchieri, gli estetisti, le palestre, le autorimesse pubbliche e private ecc. C:

rientrano nella destinazione commerciale le attività commerciali al dettaglio (attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita come definite dalla L.R. n° 37/1999 e s.m.i.) i pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) e le attività di spettacolo, gioco ed intrattenimento.

D: rientrano nella destinazione direzionale :

- a) le filiali ed agenzie delle banche;
- b) le sedi di assicurazioni;
- c) le sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi;
- d) i laboratori medici e di analisi;
- e) gli uffici pubblici e privati e le agenzie;
- f) gli studi professionali in genere anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la superficie prevalente (più del 50%) dell'unità immobiliare o comunque se superano i 100 mq.;

I: rientrano nella destinazione degli impianti le discariche controllate e gli impianti di trattamento dei rifiuti e smaltimento delle acque;

T: rientrano in tale destinazione turistico-ricettiva gli alberghi, le pensioni, i motels, le residenze turistico alberghiere e le strutture ricettive in genere, i complessi ricettivi all'aperto, i campeggi e le aree di sosta di cui alla LR. 33/04.

1. Si definisce cambio di destinazione d'uso la modifica di categoria funzionale tra quelle individuate al primo comma del presente articolo, mentre non costituiscono cambio di destinazione le modifiche d'uso tra attività comprese nella medesima categoria funzionale.

2. Il Piano Regolatore Generale o il Piano attuativo possono escludere o limitare determinati usi all'interno delle varie zone territoriali omogenee o all'interno di particolari ambiti.

3. Fino a quando la Regione Veneto non stabilirà diversamente in merito al cambio di destinazione d'uso si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica, nei termini di cui al precedente comma quinto, l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 50% della superficie utile dell'unità stessa o, comunque, per più di 100 mq., anche con più interventi successivi;
- b) il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei cinque anni precedenti o successivi opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi inequivocabilmente preordinate e funzionali al mutamento stesso;
- c) anche in caso di mutamenti d'uso senza opere dovrà essere verificata la conformità alle previsioni del Piano ed alle norme del Regolamento Edilizio nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque la conformità a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare a seguito di specifiche norme del settore;

d) i cambi di destinazione d'uso anche in assenza di opere debbono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standards previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione d'uso. Gli spazi di standards debbono essere già esistenti al momento del cambio di destinazione d'uso ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso l'intervento è soggetto a titolo abilitativo edilizio. Gli immobili debbono essere immediatamente idonei sotto tutti gli aspetti per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione;

1. I mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di maggior onere, accompagnati o meno da opere sono comunque soggetti alla disciplina contributiva di legge.

TITOLO III° - INTERVENTI EDILIZI

Art. 13 - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, come disposto dall'art.31 lettera a) della L.457/78 e dall'art.3 del DPR 380/2001 gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono compresi in detta categoria di intervento le seguenti opere:

- a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti, delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte o delle tecnologie;
- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e) tinteggiatura, dipintura e rifacimento degli intonaci interni;
- f) riparazione di infissi esterni, grondaie e canne fumarie;
- g) riparazione di pavimenti interni;
- h) riparazione e/o sostituzione di parti del tetto anche con l'inserimento di barriere al vapore o materiale termoisolante, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti e senza variazione delle pendenze.

Art. 14 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, come disposto dall'articolo 31 lettera b) della L.457/78, e dall'art.3 del DPR 380/2001 le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale degli intonaci, dei

manti di copertura senza cambiamento della pendenza delle falde, il rifacimento delle pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte.

3. Sono altresì comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione straordinaria le seguenti opere:

a) il risanamento igienico-statico delle strutture portanti verticali, attuato senza variare sostanzialmente la tecnologia originaria (è ammesso, ad esempio, l'inserimento di elementi di irrigidimento in c.a. e metallici quali cordoli e pilastri);

b) la sostituzione, senza spostamento verticale della quota di calpestio, di strutture orizzontali o sub orizzontali con altre anche utilizzando tecnologie diverse o più moderne; l'apertura e la chiusura di porte interne;

c) la creazione di nuovi vani per la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari o tecnologici (centrale termica, idrica, elettrica, vano ascensore ecc.) o vani sussidiari ai vani abitabili, comunque sempre entro l'involucro dell'edificio;

d) l'inserimento dell'impianto di riscaldamento, condizionamento ed impianti tecnologici in genere, in edifici che ne siano sprovvisti;

e) le modifiche degli elementi architettonici esterni tese a rinnovare l'immagine dell'edificio senza che ciò comporti un aumento delle superfici scoperte agibili (balconi, terrazze ecc.) comprese le scale di sicurezza in metallo ove ciò sia imposto dalle norme di prevenzione incendi;

f) gli interventi concernenti le superfici esterne di pertinenza dell'edificio non comprese nell'ordinaria manutenzione;

g) l'eliminazione di superfetazioni e di corpi aggiunti successivamente al corpo di fabbrica originario.

4. Le operazioni di manutenzione straordinaria, inoltre, possono variare l'insieme delle superfici componenti le singole unità immobiliari, i caratteri distributivi delle stesse, la posizione degli accessi e lo schema dei percorsi interni orizzontali e verticali principali.

Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo

1. Costituiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, come disposto dall'articolo 31 lettera c) della L457/78, e dall'art.3 del DPR 380/2001 quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Il restauro deve essere comunque diretto a mantenerne l'integrità materiale del bene e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

3. Sono comprese nel restauro le seguenti opere:

- a) il recupero degli aspetti architettonici e, ove possibile, il ripristino delle parti alterate purché documentate;
- b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali, quali murature portanti, solai e volte, scale, coperture con il ripristino della copertura originaria;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, soppalchi, scale di servizio ecc.) e di impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento e condizionamento, condutture) richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico, senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- d) il ripristino di fori occlusi o la modifica dei fori esistenti, quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica;
- e) l'eventuale suddivisione o accorpamento delle unità immobiliari, qualora non sia compromessa la sostanza dell'impianto tipologico storico e non siano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni, con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto.

4. Sono comprese nel risanamento conservativo le seguenti opere:

- a) il restauro ed il ripristino delle coperture e delle facciate esterne ed interne compresa la modifica dei fori quando ne sia dimostrata la preesistenza e comunque non sia alterata l'unitarietà del prospetto;
- b) il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza;
- c) il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessità, anche con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) l'accorpamento o la suddivisione delle unità immobiliari, purché, nel caso di tipologie aggregate, a schiera, o altro, siano mantenute le membrature murarie interne che suddividono le unità abitative aggregate, pur garantendo la possibilità di renderle comunicanti.

Art. 16 - Ristrutturazione edilizia

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, come disposto dall'articolo 31 lettera d) della L457/8, e dall'art.3 del DPR 380/2001 quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme

sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 17 - Ristrutturazione urbanistica

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 18 - Nuova costruzione

1. Costituiscono interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
2. la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6 ;
3. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
4. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
5. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
6. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
7. gli interventi pertinenziali che le presenti NTA, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero quelli che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
8. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive

all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 19 - Demolizione

1. La demolizione consiste nella soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e urbanistico o alla ricostruzione di nuovi volumi sulla base delle Norme di Piano e di Legge.

Art. 20 – Urbanizzazione

1. L'urbanizzazione consiste nelle opere necessarie ad attrezzare ai fini edificatori le aree riguardate dall'intervento. Tali opere si sostanziano nella realizzazione della viabilità, degli impianti a rete, delle aree per servizi pubblici, degli spazi di sosta, del verde e degli elementi di arredo urbano.

TITOLO IV° - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 21 - Modalità di attuazione

1. Gli interventi previsti e consentiti dal Piano Regolatore Generale si attuano attraverso strumenti urbanistici attuativi e attraverso interventi diretti.
2. Il Piano Regolatore Generale delimita gli ambiti territoriali dei singoli strumenti attuativi e gli ambiti degli interventi diretti costituenti unità minime di intervento corrispondenti al comparto, definito dalla LR. 11/04.
3. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti attuativi e i termini per la costituzione del Consorzio di comparto e la presentazione del progetto sono deliberati o variati con il Piano Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale.

Art. 22 – Strumenti di attuazione e titoli abilitativi edilizi

1. Sono strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) del Piano Regolatore Generale ai sensi della LR. 11/04
 - il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
 - il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - il Piano di Recupero di iniziativa Pubblica o Privata (P.R.I.Pu. - P.R.I.Pr.);
 - Il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
2. I titoli abilitativi per l'attuazione diretta sono (punto 33 voto CTR):
 - Il permesso di costruire
 - la relazione asseverata ai sensi del 2° comma dell'articolo 76 della L.R. n°61/85;
 - la denuncia inizio attività ai sensi del Dlgs 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.
3. All'interno degli ambiti soggetti a S.U.A. la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione dello strumento attuativo.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i contenuti e le procedure di approvazione e attuazione stabiliti dalle relative Leggi e delle norme di Piano.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le modifiche e le variazioni di cui ai commi 2° e 4° dell'art. 11 della L.R. n° 61/1985.

6. Per ogni intervento soggetto a S.U.A., il Piano indica con apposita Scheda Tecnica contenuta nell'Allegato 1 alle presenti Norme, i dati dimensionali e tipologici ammessi, le destinazioni d'uso, l'assetto organizzativo, la dimensione delle aree per standard primario e secondario oggetto di cessione e le prescrizioni particolari.

Art. 23 - Progetti Norma

1.I Progetti Norma (P.N.) sono costituiti da specifiche Schede Tecniche allegate alle presenti Norme che regolano puntualmente gli interventi edilizi consentiti in situazioni urbane ed extraurbane complesse che richiedono l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, dove il Piano indica l'obbligo di formazione di un comparto ai sensi dell'art. della LR11/04

2.I Progetti Norma prescrivono le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, le eventuali nuove capacità edificatorie, i dati tipologici e dimensionali, i distacchi ammessi anche in deroga alla normativa vigente, il recupero delle opere di urbanizzazione, le prescrizioni particolari.

Art. 24 - Progetti Speciali

1.Il Piano indica gli ambiti di dimensione significativa, riconosciuti come strategici per definire il nuovo assetto urbano della Città, caratterizzati da consistenti interventi di trasformazione, particolari situazioni ambientali, pluralità di funzioni, interazione di soggetti pubblici e privati, per i quali la trasformazione avviene con Progetto Speciale (P.S.).

2.Vengono individuati i seguenti Progetti Speciali:

- 1.Isola dei Saloni
- 2.Isola dei Cantieri e dei Canali
- 3.San Felice
- 4.Isola del Buon Castello
- 5.Parco del Lusenzo
- 6.Ex Batteria Forte Penzo
- 7.Parco dell'Accoglienza
- 8.Mercato Ortofrutticolo
- 9.Foci del Fiume Brenta
10. Isola Verde

3. Per ognuno di tali ambiti è allegata alle presenti Norme una Scheda Tecnica denominata “Progetto speciale n° ____” che indica il nuovo assetto urbanistico della zona, le destinazioni d’uso ammesse, gli interventi infrastrutturali, i vincoli particolari, gli immobili da recuperare, i nuovi interventi edilizi previsti, i dati tipologici e dimensionali, definendo le principali caratteristiche degli edifici ammessi.
4. I Progetti Speciali indicano, inoltre, le modalità di attuazione degli interventi, anche con articolazione in eventuali sotto progetti per i quali è possibile l’intervento diretto o subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo ovvero a comparti obbligatori.

PARTE SECONDA – SISTEMI TERRITORIALI E AZZONAMENTO

TITOLO V° - SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I° -ZONE DI PREMINENTE INTERESSE NATURALISTICO E AMBIENTALE

Art. 25 - Laguna viva

1. L'ambiente lagunare di Chioggia è riconosciuto come patrimonio naturalistico, archeologico e storico ambientale da conservare, tutelare, rivitalizzare e valorizzare.
2. A tal fine sono vietati interventi di bonifica fatti salvi quelli finalizzati al recupero paesistico ambientale.
3. Sono consentite operazioni di ripristino degli ambienti lagunari e/o di manutenzione dei canali a fini idraulici, di vivificazione della laguna e di percorribilità, anche mediante l'estrazione di fanghi, i quali potranno essere utilizzati, compatibilmente con le loro caratteristiche qualitative, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, anche ai fini del ripristino dei sistemi lagunari erosi.
4. Sono consentiti, inoltre, interventi connessi a ricerche e studi di natura archeologica autorizzati.
5. Non è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche aeree.
6. La navigazione a motore nei tratti fuori canale è consentita esclusivamente per scopi di vigilanza, soccorso, manutenzione delle infrastrutture esistenti, tutela e ricerca, o di pesca professionale.
7. E' vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macro alghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettono in pericolo l'equilibrio ambientale.
8. E' vietata la pesca a strascico e con turbo soffianti, nonché l'introduzione di nuove specie animali e vegetali non autoctone che comportino alterazione degli equilibri ecologici presenti.
9. Sono consentiti la manutenzione degli impianti di itticoltura, mitilicoltura e molluschicoltura presenti, mediante l'adeguamento così come previsto dai sussidi operativi, per gli impianti di itticoltura, mitilicoltura e molluschicoltura dismessi è prescritto il ripristino dei luoghi da effettuare da parte del concessionario.
10. I capanni e i bancali a supporto dell'attività di pesca professionali esistenti possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione così come previsto dai sussidi operativi.
11. L'inserimento di nuovi capanni e pontoni in ambito lagunare, da utilizzare esclusivamente a supporto dell'attività di pesca professionale o per attività istituzionali, qualora autorizzato dalle Autorità competenti potrà avvenire solo attraverso l'utilizzo di tecniche e tipologie tradizionali, secondo le indicazioni dei sussidi operativi per l'ambito lagunare.

12. Eventuali ripristini e risezionamenti di canali lagunari finalizzati a migliorare la navigazione portuale potranno essere concessi previa verifica della compatibilità ambientale e su autorizzazione delle Autorità competenti.

Art. 26 - Barene e Velme

1. L'ambiente delle barene e delle velme deve essere conservato e tutelato.
2. In tali aree, pertanto, sono consentiti interventi di conservazione e ripristino delle caratteristiche fisico-morfologiche e ambientali del sistema delle zone intertidali della laguna, finalizzati alla limitazione del fenomeno dell'erosione con materiali compatibili con l'ecosistema e con tipologie di intervento rispettose degli aspetti ambientali.
3. Sono vietati interventi di bonifica e colmata nonché movimenti di terra, scavi, depositi e discariche di materiali, fatti salvi gli interventi per la manutenzione e realizzazione delle reti di pubblico interesse nonché le opere di sistemazione, difesa idraulica e di mantenimento o miglioramento del ricambio e deflusso delle acque, da realizzarsi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Sono vietati il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea ai sensi della Legge Regionale 15 novembre 1974, n° 53 e successive modifiche e integrazioni.
5. La raccolta di invertebrati marini può essere consentita dagli Enti competenti purché nel rispetto dei valori ecologici ambientali presenti e senza manomettere le restanti forme di vita dei fondali.
6. La formazione di nuove barene è consentita sulla base degli obiettivi idraulici da perseguire, tenendo conto della morfologia storica lagunare; i bordi di contenimento vanno realizzati mediante l'uso di materiali biodegradabili ed ecocompatibili e che ne consentano la reversibilità.
7. E' vietata l'introduzione di nuove specie non autoctone che comportino alterazione degli equilibri ecologici presenti.
8. Non è consentita la navigazione a motore al di fuori dei canali.

Art. 27 - Isole della Laguna

1. Le Isole dell'Aleghero e del Buon Castello sono riconosciute come Isole della Laguna ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. del PALAV.
2. Le sponde e gli argini devono essere opportunamente protetti e ripristinati attraverso l'utilizzo di tecniche e tipologie tradizionali.
3. E' possibile il ripristino filologico di manufatti crollati per i quali siano rilevabili tracce di fondazioni

ed elementi strutturali e sia accertata la preesistenza significativa mediante documentazione storica.

4. E' consentita, inoltre, la realizzazione di approdi e la sistemazione degli spazi scoperti.

5. Nell'isola del Buon Castello è consentita la ristrutturazione e il riordino dei volumi esistenti secondo le indicazioni del Progetto speciale.

6. Gli interventi devono essere realizzati con tecnologie e materiali tradizionali tipici dell'ambiente lagunare.

7. Nell'isola dell'Aleghero sono consentite attività legate al tempo libero e di servizio . In considerazione dell'inserimento dell'isola nell'ambito portuale vigente sono consentite attività di servizio connesse all'attività portuale compatibili con il Piano Portale vigente.

Art. 28 – Zone umide e canneti

1. Le aree denominate Zone umide e canneti così come individuate nelle tavole di progetto, sono destinate alla conservazione o al ripristino di particolari habitat tipici rientranti nella più ampia definizione del D.P.R. n° 448 del 13 marzo 1976.

2. Tali zone potranno essere destinate ad attività di studio, ricerca e sperimentazione scientifica relative ai problemi del particolare habitat, ad attività ricreative-didattiche, a funzioni di fitodepurazione delle acque idriche superficiali, comunque in forme compatibili e rispettose dell'ambiente e con modalità d'intervento di tipo tradizionale ed ecocompatibile.

3. Le zone così individuate sono inedificabili.

4. E' consentita l'installazione di manufatti di supporto allo sviluppo delle attività permesse e per la sorveglianza e manutenzione dell'ambiente (piccoli depositi di attrezzi, punti d'osservazione, percorsi, cavane per ricovero imbarcazioni, piccoli chioschi aperti con funzioni di informazione e riparo, segnaletica ecc.) purché realizzate con materiali e tecniche tradizionali.

5. I progetti relativi alle zone umide e canneti sono subordinati all'ottenimento dei pareri, dei nulla osta e delle autorizzazioni degli Enti competenti per quanto riguarda il controllo degli effetti idraulici ed ambientali.

6. Gli argini tra terre emerse e lo specchio lacustre devono:

- essere costruiti in rilevato terroso;
- avere una pendenza massima pari al 60%;
- prevedere la protezione dell'unghia mediante infissione di pali in legno;
- essere consolidati con l'impianto di specie autoctone e tradizionali.

7. E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni negative dell'ecosistema che s'intende tutelare o ripristinare.

8. Sono consentite la tradizionale attività del taglio della canna e quelle di manutenzione legate alla fitodepurazione, con esclusione del periodo di riproduzione della fauna stanziale e di passo.

9. Ogni intervento in tali zone è subordinato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che preveda le modalità di manutenzione e la sorveglianza dell'area e definisca le modalità di visita e le attività consentite, al fine di garantire il rispetto della flora e della fauna insediata.

Art. 29 – Motte

1. Le motte individuate nelle tavole di progetto devono essere conservate.

2. Sono pertanto vietati movimenti di terra e scavi, fatti salvi quelli necessari per ricerche e studi di natura archeologica, se opportunamente autorizzati.

3. Sono comunque consentiti, sulla base di documentazioni storiche, interventi indirizzati al ripristino dei margini erosi, da effettuarsi con modalità e materiali compatibili.

Art. 30 - Arenile

1. Le zone dell'arenile non interessate dalla presenza di dune boscate e fossili, sono destinate alla conservazione dell'ambiente naturale, alla balneazione ed alle attività turistico-ricreative.

2. L'utilizzazione dell'arenile è disciplinata da apposito Piano Particolareggiato da approvarsi secondo le disposizioni della L.R. 33/ 02 s.m.i..

Art. 32 - Ambiti interessati dalla presenza di dune consolidate boscate e fossili

1. L'area zona definita Ambiti interessati dalla presenza di dune consolidate, boscate e fossili e destinati allo sviluppo della flora pioniera comprende alcuni ambiti prossimi all'arenile caratterizzati dalla presenza superstita delle dune.

2. In tali zone è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, compresa l'apertura di nuove strade.

3. Sono ammessi gli interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, come il rimboschimento nelle zone di dune interne naturalisticamente compromesse, il ripristino di ondulazioni artificialmente eliminate ed il reinserimento di specie vegetali e animali autoctone in conformità alle caratteristiche e alle successioni ecologiche originarie dei siti; sono inoltre ammesse le rimozioni scientificamente programmate delle specie vegetali estranee al popolamento originario.

4. E' vietato l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dei profili delle dune, incluse le prime

ondulazioni costituenti dune in formazione ed il sistema delle depressioni retrodunali.

5. Sono vietati la raccolta, l'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea ai sensi della Legge Regionale 15 novembre 1974 n° 53 e successive modifiche e integrazioni, salvo quanto disposto dal terzo comma del presente articolo.

6. E' vietato l'accesso con mezzi motorizzati, tranne per casi di tutela della pubblica incolumità e di protezione civile, per operazioni di miglioramento o di ripristino ambientale, nonché è vietata la pulizia degli arenili con mezzi meccanici.

7. E' ammessa la manutenzione e l'adeguamento delle reti tecnologiche, previa definizione delle misure da adottare contestualmente per la tutela e/o il ripristino dell'ambiente.

8. Per gli immobili esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 33 - Aree di tutela paesaggistica delle foci dell'Adige e del Brenta

1. L'area di tutela paesaggistica della foce dell'Adige e del Brenta è finalizzata alla tutela, al ripristino e alla valorizzazione delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali del sito.

2. A tal fine il Comune in accordo con le Autorità competenti e previo un accurato rilievo della zona definisce, attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo relativo a tutto l'ambito, gli interventi ammessi e necessari volti:

- al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale;
- al miglioramento dell'assetto naturalistico con eventuali interventi di rimboschimento delle zone di dune interne ed il reinserimento di specie vegetali e animali autoctone;
- alla creazione di idonei sentieri e accessi con finalità didattiche e scientifiche;
- alla difesa idrogeologica e marina da realizzarsi con tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica e tali da limitare al massimo le modifiche dei sistemi naturalistici presenti, con particolare riferimento alla realizzazione delle connessioni con il Canale Adigetto, di cui è prevista la riapertura.

3. In tali aree di tutela sono vietati:

- la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semifisse o provvisorie e l'apertura di nuove strade;
- la raccolta, l'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea ai sensi della Legge Regionale 15 novembre 1974, n° 53 e successive modifiche e integrazioni;
- l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dell'apparato boscato e dei profili delle dune;
- 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;

- il campeggio e qualsiasi altro utilizzo a fini ricettivi all'aperto.

4. Il sistema di protezione del SIC determina un sistema ecotonale articolato in tre fasce con livelli di protezione via via crescenti rispetto al bordo del Sito di Importanza Comunitaria. Nelle tavole di PRG sono indicate tre fasce di protezione di 150 ml. ciascuna che determinano gli usi e gli interventi consentiti nelle aree prossime al SIC. A tal fine si rinvia alle prescrizioni contenute nel verbale di istruttoria tecnica per la valutazione di incidenza ambientale V.N. 6/2002 del 26/11/02 e alla Valutazione di Incidenza Ambientale redatta ai sensi dell'allegato G del DPR 357/97, inviato alla Regione in data 7/5/2002 prot. n.4926.

Art. 34 – Riapertura corsi d'acqua

1. Nelle Tavole di progetto sono indicati i sedimi destinati alla realizzazione di un Canale navigabile di collegamento tra il Fiume Adige e il Fiume Brenta, denominato "Adigetto" e alla riapertura del Canale Perottolo.

2. Gli interventi assumono valenza di recupero di elementi paesaggistici storicamente sedimentati.

3. La trasformazione ambientale conseguente alla riapertura del Canale Adigetto comporta un particolare rilievo urbanistico, venendo a costituire elemento di cerniera tra l'ambiente rurale degli orti di Cà Lino e l'isola del Bacucco, di consolidata vocazione turistica.

4. La zona è pertanto ricompresa all'interno di un progetto speciale riguardante un ambito più vasto, normato da specifica Scheda Tecnica di attuazione per garantire le necessarie integrazioni con le nuove previsioni lungo l'argine ovest, le connessioni viarie e l'individuazione degli accorgimenti necessari per il rispetto della particolare valenza paesistica dei luoghi.

5. La Zona è destinata al ripristino del Canale navigabile di collegamento tra il Fiume Adige ed il Fiume Brenta.

6. L'intervento assume anche valenza di recupero di un elemento paesaggistico storicamente sedimentato.

7. La trasformazione ambientale comporta un particolare rilievo urbanistico, venendo a costituire elemento di cerniera tra l'ambiente rurale degli orti di Ca' Lino e l'isola del Bacucco di consolidata vocazione turistica.

8. L'intervento è subordinato alla redazione di uno studio idraulico e alle procedure di VIA che verificheranno i seguenti parametri indicativi:

Sezione del Canale

- Max ml.20,00 in corrispondenza a possibili punti di attracco natanti

- sponde realizzate in palificata di legno con tecniche di ingegneria naturalistica
- il tracciato potrà subire lievi modificazioni conseguenti allo studio idraulico esecutivo e la sezione può essere allargata per garantire la sicurezza e la funzionalità della navigazione e per giustificate e comprovate esigenze tecniche.

Profondità del Canale

- Atta ad accogliere natanti a vela con chiglia Sistema di regolazione delle acque
- Porte vinciane o conche di navigazione con percorso carraio mobile soprastante, ove necessarie in corrispondenza degli argini dell'Adige e del Brenta
- Lo studio idraulico dovrà definire la necessità , il corretto posizionamento e le loro caratteristiche

Approdi

- Il Piano attuativo dovrà definire le zone di ormeggio di natanti realizzabili lungo il percorso del Canale.
- Le attrezzature per l'ormeggio dovranno essere del tipo galleggiante, con piano di calpestio in doghe di legno

Collegamenti Viari

- I collegamenti viari con l'Isola del Bacucco saranno assicurati con ponti levatoi o girevoli con caratteristiche e dimensioni da determinarsi in sede progettuale.

Percorso ciclabile

- Lungo un argine del Canale Adigetto va assicurata la realizzazione di un percorso ciclabile che congiunga l'argine del Fiume Brenta con l'argine del Fiume Adige.

Prescrizioni particolari

- Le piantumazioni nelle aree verdi e dei parcheggi dovranno essere realizzate impiegando specie autoctone o naturalizzate di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche con particolare riferimento ai corsi d'acqua.
- Il progetto dovrà porre particolare attenzione e giustificare l'impiego e i criteri di impianto delle sistemazioni a verde impiegando specie autoctone o naturalizzate di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche con particolare riferimento ai corsi d'acqua.
- Particolare attenzione in sede progettuale dovrà essere rivolta alle misure da adottare per salvaguardare i canneti esistenti e a garantire i caratteri di naturalità del luogo e l'inserimento paesistico nel contesto.

Art. 35 - Ambiti fluviali da riqualificare

1. Gli ambiti fluviali da riqualificare hanno una funzione prevalente di riequilibrio ecologico e, compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica, in essi deve essere mantenuta e accresciuta la naturalità.
2. In fregio ai corsi d'acqua non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelle per la descrizione delle caratteristiche dei siti, insegne da realizzarsi nel rispetto di quanto stabilito nei Sussidi operativi.
3. Nelle tavole di Progetto è indicata la realizzazione di percorsi ciclopeditoni che sono parte di un anello più vasto che interessa l'intero territorio comunale.

Art. 36 - Bosco Nordio

1. L'area denominata Bosco Nordio è articolata in due sottozone:
 - la Riserva integrale istituita con D.M. 26 luglio 1971
 - Il Preparco
2. Nella riserva sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del patrimonio boschivo, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle reti tecnologiche esistenti. Eventuali interventi di ripristino a bosco dell'area agricola interna alla riserva integrale dovranno essere realizzati garantendo l'originaria diversità biologica delle bassure interdunali dell'area, incluse superfici umide non boscate, utilizzando esclusivamente le entità floristiche originarie presenti nel Bosco, fatta salva la reintroduzione di specie tipiche dell'area originaria e non più presenti.
3. Il Pre-parco è destinato all'ampliamento dell'area boschiva attraverso la formazione di nuclei di vegetazione arborea-arbustiva, definiti formazioni boschive, mediante specie vegetali adatte alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con la funzione di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del territorio e di permettere una fruizione regolamentata per attività ricreative.
4. Nelle zone di pre-parco è consentita la realizzazione:
 - a) delle opere di attrezzamento, sistemazione e riassetto delle aree finalizzate alla formazione del bosco e conseguenti alle nuove attività;
 - b) dei parcheggi, dei percorsi per uso ricreativo e didattico naturalistico, dei manufatti al servizio delle aree verdi di supporto alle attività consentite quali punti di osservazione, piccoli chioschi aperti con

funzioni di informazione, sosta, riparo, picnic, servizi igienici, panchine, tavoli, fontane, segnaletica, giochi, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali dell'ambiente rurale;

c) degli edifici destinati alla manutenzione e gestione del Bosco compresi gli alloggi per la custodia e le attività didattiche, ricreative e ricettive di accoglienza con un massimo di superficie coperta territoriale pari allo 0,5% e con altezza massima di 6 ml. calcolata all'intersezione tra la falda di copertura e il muro perimetrale.

1. L'attuazione degli interventi è demandata alla preventiva redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con i contenuti del Piano Ambientale di cui agli artt. 4 e 9 della LR. 40/84.
2. Nell'area del Bosco Nordio è vietata l'apertura di strade carrabili, salvo di quelle strettamente necessarie alla manutenzione, fruizione e sicurezza del Bosco stesso.
3. Nelle aree in fregio alla S.S. n° 309 "Romea", nell'esecuzione delle piantumazioni occorre rispettare una distanza dalla banchina stradale almeno pari all'altezza massima raggiungibile dalla specie botanica al culmine del suo sviluppo vegetativo.
4. In prossimità della banchina stradale si devono impiantare specie arbustive e specie arboree a distanza non inferiore a 6,0 ml. dalla banchina stessa, avendo cura di scegliere essenze con caratteristiche di sviluppo direttamente proporzionali alla distanza.

Art. 37 - Coni visuali aperti

1. Nel prospetto visivo interessato dai coni visuali aperti sono vietati interventi tali da alterare in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva.

Art. 38 - Aree a rischio idraulico

1. Nelle aree a rischio idraulico non è consentita l'apertura di nuove cave e discariche ad eccezione di quelle per inerti; sono altresì vietati quegli interventi che portano ad un utilizzo del suolo tale da aggravare i fenomeni di dissesto e di instabilità.
2. Nella previsione di nuovi interventi e nelle opere di sistemazione degli spazi esterni devono essere adottate soluzioni idonee a garantire la migliore permeabilità delle superfici urbanizzate, evitando la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini della viabilità.

Art. 39 - Aree di riqualificazione ambientale mediante riforestazione

1. L'area del Bosco di S. Felice è definita area di riqualificazione ambientale attraverso riforestazione ai

sensi dell'articolo 22 delle N.T.A. del PALAV.

2. L'area è compresa nel Progetto Speciale n° 1 che definisce un ambito unitario di intervento più vasto comprendente anche il Forte di S. Felice finalizzato alla creazione di un parco di interesse storico e ambientale.
3. Nell'area sono previsti interventi di riforestazione mediante l'impiego di specie vegetali proprie dei boschi planiziali padani.

Art. 39 bis Corridoio afferente la S.S. Romea

1. Le aree prospicienti la S.S. n. 309 Romea per la loro posizione di "prima linea" costituiscono ambiti di rilevante importanza; le trasformazioni in esse attuate, devono essere calibrate anche sulla base del rapporto percettivo che intercorre tra la viabilità e il contesto.

2. Per gli interventi da realizzarsi nelle suddette aree e/o in aree in diretto rapporto visivo con la S.S.

n.309 Romea, in fase di redazione di strumenti urbanistici attuativi, di richiesta di Permesso di Costruire o SCIA, che riguardano nuove costruzioni, ampliamenti ristrutturazioni o restauro di immobili esistenti, come definitivi al TITOLO III " Interventi Edilizi", gli elaborati progettuali predisposti dovranno prevedere accurate soluzioni, in particolar modo in rapporto:

- alla sistemazione degli accessi, delle aree scoperte e delle recinzioni;
- ai dispositivi di mitigazione di eventuali elementi detrattori esistenti (anche mediante il ricorso a facciate effimere, schermature artificiali, idonee piantumazioni, ecc..);
- alla ricerca di rapporti cromatici tra i vari elementi componenti il progetto (materiali utilizzati, colori , ecc....).

L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso richiedere ulteriori interventi, finalizzati a migliorare la contestualizzazione del progetto sia in termini di relazioni fisiche che visive.

1. Per le aree in fregio alla S.S. n.309 Romea sono previste inoltre le disposizioni di seguito riportate:

- in corrispondenza delle aree produttive, è fatto obbligo, lungo il fronte strada, di prevedere una fascia piantumata, con essenze arbustive ed arboree autoctone, della profondità di almeno ml.6. Questi ambiti di "forestazione lineare", svolgono a scala territoriale funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- è vietato il deposito di materiali per la lavorazione industriale o comunque di tutti quei materiali che sono elementi detrattori della qualità urbana o ambientale.
- al di fuori dei centri abitati è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari con

esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive, esercizi pubblici, attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati

- le infrastrutture a rete verranno di norma interrate, la realizzazione fuori terra è eccezionalmente consentita per comprovate motivazioni tecniche ed economiche e previo accordo la l'AC.

1. In prossimità dei nuclei abitati, il manto stradale della S.S. n.309 Romea deve essere realizzato con l'utilizzo di materiali fonoassorbenti e dovrà essere diversamente colorato al fine di enfatizzare la variazione di contesto e a indurre una modificazione dello stile di guida e la moderazione della velocità.

2. Dovranno essere preferiti guard-rail, barriere antirumore, ecc.... che a parità di sicurezza permettano una permeabilità visiva del paesaggio

3. Per gli insediamenti esistenti non + ammessa l'apertura di nuovi accessi carrai ad eccezione delle nuove sistemazioni viarie previste, in accordo con l'ente sovraordinato competente.

4. Lungo i canali e i corsi d'acqua che attraversano la S.S. n.309 Romea e le aree umide, d'intesa con il Consorzio di Bonifica, vanno promossi interventi che prevedano il rinforzo e la creazione di quinte arboree e/o arbustive autoctone, al fine di pervenire ad un arricchimento dell'ambiente e favorire la mobilità della fauna selvatica.

5. Nelle specifiche tavole di progetto "Corridoio afferente la S.S. n.309 Romea" sono riportati gli interventi finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree afferenti il corridoio della S.S. n.309 Romea. In esse sono individuati:

a) gli elementi da preservare quali "traguardi visivi" costituiti da immobili di particolare interesse storico/culturale o da scorci prospettivi su elementi di carattere naturale e le "prospettive visuali" relative alla percezione del paesaggio

b) le "sequenze alberate" costituite da essenza arboree d'alto fusto atte a valorizzazione elementi propri della tessitura territoriale (rogge, percorsi, accessi agli insediamenti. Ecc..) e o a sottolineare traguardi visivi di cui alla lettera precedente;

c) le "quinte arboree" atte alla mitigazione visiva degli elementi detrattori della qualità del paesaggio;

d) "le infiltrazioni arbustive" finalizzata alla riqualificazione delle aree relitte e le scarpate ricomprese tra l'asse ferroviario e la S.S. n.309 Romea. In tali aree dovranno essere previste idonee sistemazioni a verde con l'inserimento , ove la sezione lo permetta, di siepi e arbusti.

Sono stati inoltre segnalate:

e) Le "intersezioni critiche" in cui dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione anche in funzione del miglioramento dell'arredo urbano e della sicurezza stradale

f) I fronti di "miglioramento della qualità urbana" riguardano alcune aree ricomprese tra via Vecchia Romea e la ferrovia, nella frazione di S. Anna. La sistemazione e riqualificazione di tali aree saranno precisati dal PAT. Il quale ne definirà le modalità di interventi anche mediante il

ricorso ad azioni perequative ,nelle diverse forme ammesse dalla LR n.11/2004 e smi;

g) Lungo la viabilità ciclopedonale di penetrazione che si diparte a pettine dell'asse di connessione territoriale S.S. n309 Romea verso gli ambienti lagunari e agrari di interesse paesaggistico, devono essere individuate e previste idonee aree per la sosta e il parcheggio, adeguatamente attrezzate e opportunatamente inserite nel contesto mitigando il loro impatto visivo attraverso interventi di schermatura con siepi e o alberi. I parcheggi devono esse alberati e realizzati con fondi drenanti e inerti.

- 1. Tutte le sistemazioni arboree e arbustive previste dovranno essere tali da evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica, l'illuminazione pubblica e non pregiudicare o limitare la visibilità in corrispondenza delle intersezioni.**
- 2. Relativamente alla scelta delle essenze è fatto obbligo l'utilizzo di specie autoctone o naturalizzare, come da indicazioni contenute nei sussidi operativi del PALAV.**
- 3. L'Amministrazione Comunale promuove l'attuazione degli interventi previsti, anche mediante il ricorso ad azioni perequative, nelle diverse forme ammesse dalla LR n.11/2004 e smi, ii cui meccanismi operativi sono demandati al PAT.**

CAPO II° - ZONE AGRICOLE E SOTTOZONE

Art. 40 - Zone E e sottozone

1. (In adeguamento punto 33 voto CTR)

Le Zone Territoriali Omogenee "E" sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

2. Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia le zone E vengono suddivise, nelle seguenti sottozone:

-E1.1 - parco degli orti - E' costituita da aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata ;

-E2.1 - sottozona agricola degli orti - E' costituita da aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e localizzazione dei terreni, caratterizzati dalla prevalente presenza della produzione orticola;

-E2.2 - sottozona agricola della monocoltura intensiva – E' costituita da aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e localizzazione dei terreni caratterizzati dalla prevalente presenza della monocoltura intensiva;

-E2.3 - sottozona agricola della monocoltura intensiva di interesse paesistico ambientale - E' costituita da aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, alla composizione e localizzazione dei terreni, caratterizzate dalla prevalente presenza della monocoltura intensiva e valutate di interesse paesistico ambientale;

-E3.1 - sottozona agricola caratterizzata da elevato frazionamento fondiario;

-E3.2 - sottozona agricola caratterizzata da elevato frazionamento fondiario di interesse paesistico ambientale.

-E4 – sottozona dei nuclei rurali - E' caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative, è idonea per l'organizzazione di centri rurali.

Art. 41 - Attività edilizia nelle Zone agricole

1. L'attività edilizia in zona agricola è normata dalla LR 11/04 e dalla LR. 18/2006.

2. Nelle zone agricole le insegne delle varie attività economiche e dei servizi esistenti dovranno essere realizzate con l'utilizzo di materiali tradizionali e illuminate indirettamente o dipinte sulle facciate degli edifici. Le insegne dovranno essere addossate al muro dell'edificio o poste "a bandiera" ed essere

collocate comunque nello spazio tra gli architravi dei fori del piano terra e i davanzali dei fori del primo piano.

3. Nel caso di insegne poste negli ambiti dei complessi di interesse storico culturale e paesaggistico ambientale potranno essere proposte collocazioni diverse, anche staccate dall'edificio, ferme restando le prescrizioni sui materiali più consone alla salvaguardia del contesto storico ambientale del sito.

4. Nei fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni agricole del Piano, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione o che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria sensi delle Leggi n° 47/1985 e n° 724/1994, potranno essere autorizzati solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, o interventi conformi alle previsioni di zona.

5. Per i fabbricati di cui al precedente comma sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia purché non superino la S.U. e la volumetria esistenti e purché siano finalizzati al migliore inserimento degli edifici nel contesto ambientale, all'adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza e all'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

6. In caso di demolizione e ricostruzione andranno rispettate le distanze dei fabbricati previste dal D.M. 1 aprile 1968, n° 1444.

7. Nella zona E il Piano, se non diversamente indicato, si attua per intervento edilizio diretto.

8. Nelle Aree classificate agricole dal vigente strumento urbanistico comunale, è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici esclusivamente nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi.

9. L'installazione di moduli fotovoltaici a terra è consentita all'impresa agricola iscritta alla sezione speciale del registro delle imprese, nel limite di 200kw

Art. 42 – Sottozona E1.1 - Parco degli Orti

1. La sottozona E1.1 "Parco degli orti" è caratterizzata da una produzione agricola tipica o specializzata ed è riconosciuta contestualmente unità di paesaggio rurale tipica e area di interesse paesistico ambientale ai sensi degli articoli 21 e 37 delle N.T.A. del PALAV.

2. La sottozona E1.1 è, infatti, finalizzata alla valorizzazione e alla tutela del paesaggio agrario degli orti e delle strutture ad esso connesse, mediante la predisposizione di un'apposita disciplina sugli annessi rustici di servizio all'orticoltura, tipici della zona.

3. Nella presente sottozona devono, inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni:

-sono ammesse solo serre mobili e realizzate in strutture leggere, le quali non sono soggette ad

autorizzazione;

-non è consentita la posa di pali o tralicci per nuove linee aeree delle reti elettriche, telefoniche o altro, ad esclusione dei sostegni per l'illuminazione pubblica;

-sono consentite, strettamente in funzione della residenza, recinzioni da realizzarsi esclusivamente in paletti infissi su zoccolo e rete metallica, accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite da specie autoctone;

-i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna o opportunamente mascherati;

-non è ammessa la realizzazione di interrati;

-non è consentita l'apertura di cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto;

-non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti;

-non è ammessa la posa di tralicci ed antenne anche mobili;

-non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici; tali insegne devono essere realizzate secondo le norme del Codice della Strada e da installare unicamente in corrispondenza dei principali nodi viari e in prossimità del luogo indicato, in posizione stabilita dal Comune in eventuale accordo con altri Enti e Amministrazioni competenti e su unica struttura portante per ogni snodo stradale.

Art. 43 - Sottozona E2.1 - Area Agricola degli Orti

1. La sottozona E.2.1 "Area Agricola degli orti" è area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, caratterizzata dalla prevalente presenza della produzione orticola.

2. Tale sottozona, posta in prossimità del "parco degli orti" di cui all'articolo precedente, è assoggettata a particolari norme per la valorizzazione e tutela del paesaggio agrario degli orti e delle strutture ad essi connesse, mediante alcune limitazioni all'attività edilizia e prescrizione particolari.

3. Nella presente sottozona devono, inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni:

-sono ammesse serre mobili e realizzate in strutture leggere, le quali non sono considerate annessi rustici e non sono soggette a concessione o autorizzane;

-non è consentita la posa di pali o tralicci per nuove linee aeree delle reti elettriche, telefoniche o altro, ad esclusione dei sostegni per l'illuminazione pubblica;

-sono consentite, strettamente in funzione della residenza, recinzioni da realizzarsi esclusivamente

in paletti infissi su zoccolo e rete metallica accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite da specie autoctone;

-i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna o opportunamente mascherati

-non è ammessa la realizzazione di interrati ;

-non è consentita l'apertura di nuove cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto;

-non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti;

-non è ammessa la posa di tralicci ed antenne anche mobili;

-non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, insegne da realizzare secondo le norme del Codice della Strada e da installare unicamente in corrispondenza dei principali nodi viari e in prossimità del luogo indicato, in posizione stabilita dal Comune in eventuale accordo con altri Enti e Amministrazioni competenti e su unica struttura portante per ogni snodo stradale.

Art. 44 - Sottozona E2.2 - Area agricola della monocultura intensiva

1.La sottozona E.2.2 è area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, caratterizzata dalla prevalente presenza della monocultura intensiva.

2.Nella presente sottozona devono, inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni:

- non è consentita l'apertura di cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto.

Art. 45 - Sottozona E2.3 - Area Agricola della monocultura intensiva di interesse paesaggistico ambientale

1. La sottozona E.2.3 è area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, caratterizzata dalla prevalente presenza della monocultura intensiva e dal riconoscimento di caratteri di interesse paesistico ambientale, come indicato anche all'art. 21 a) delle N.T.A. del PALAV.

2. Ai sensi art. 21 a) delle N.T.A. del PALAV per gli interventi è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione con il Comune, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari ad una volta e mezza la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in

fregio alla viabilità o ai percorsi rurali.

3. Ogni richiesta di titolo abilitativo edilizio dovrà, pertanto, essere accompagnata dal rilievo del fondo in cui insiste il fabbricato oggetto di intervento indicando gli elementi significativi quali fossati, scoline, tratturi, siepi e filari e dal progetto di sistemazioni del terreno che deve prevedere la messa a dimora di specie autoctone utilizzando preferibilmente le aree in fregio alla viabilità, ai percorsi rurali o ai fossati, secondo le indicazioni contenute nel menzionato allegato e relative all'ambito di paesaggio in cui è compreso l'edificio.

4. Nella presente sottozona devono, inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni:

- sono ammesse solo serre mobili e realizzate in strutture leggere, le quali non sono considerate annessi rustici ma rimangono soggette a rilascio di autorizzazione;
- non è consentita la posa di pali o tralicci per nuove linee aeree delle reti elettriche, telefoniche o altro, ad esclusione dei sostegni per l'illuminazione pubblica;
- sono consentite, strettamente in funzione della residenza, recinzioni da realizzarsi esclusivamente in paletti infissi su zoccolo, e rete metallica accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite da specie autoctone;
- i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna o opportunamente mascherati;
- non è ammessa la realizzazione di interrati;
- non è consentita l'apertura di nuove cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti;
- non è ammessa la posa di tralicci ed antenne anche mobili;
- non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, insegne da realizzarsi secondo le norme del Codice della Strada e da installare unicamente in corrispondenza dei principali nodi viari e in prossimità del luogo indicato, in posizione stabilita dal Comune in eventuale accordo con altri Enti e Amministrazioni competenti e su unica struttura portante per ogni snodo stradale.

Art. 46 - Sottozona E2.4 - Area Agricola di riqualificazione degli ambiti fluviali

1. La sottozona E.2.4 è area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, caratterizzata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale dalla presenza dei corsi d'acqua.

2. In tale sottozona sono possibili interventi di riassetto e rimodellamento dei terreni finalizzati alla

realizzazione di progetti di fitodepurazione delle acque, ripristino di anse superstiti, progetti di rimboschimento e rinaturalizzazione, parchi naturali, valorizzazione paesaggistica ed ambientale.

3. Nell'ambito dei progetti di cui al precedente comma é possibile la creazione di percorsi e zone di sosta attrezzate per il tempo libero ed attività didattiche.

4. Per gli interventi è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione con il Comune, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari ad una volta e mezza la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio alla viabilità o ai percorsi rurali.

5. Ogni richiesta di titolo abilitativo edilizio dovrà, pertanto, essere accompagnata dal rilievo del fondo in cui insiste il fabbricato oggetto di intervento indicando gli elementi significativi quali fossati, scoline, tratturi, siepi e filari e dal progetto di sistemazioni del terreno che deve prevedere la messa a dimora di specie autoctone utilizzando preferibilmente le aree in fregio a viabilità, percorsi rurali o fossati secondo le indicazioni contenute nel menzionato allegato.

6. Nella presente sottozona devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- sono ammesse solo serre mobili e realizzate in strutture leggere, le quali non sono considerate annessi rustici ma rimangono soggette a rilascio di autorizzazione;
- sono vietati i tombamenti dei fossati, delle scoline e dei canali consortili;
- non è consentita la posa di pali o tralicci per nuove linee aeree delle reti elettriche, telefoniche o altro, ad esclusione dei sostegni per l'illuminazione pubblica;
- sono consentite, in funzione strettamente residenziale, recinzioni da realizzarsi esclusivamente in paletti e rete metallica accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite da specie autoctone;
- i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna o opportunamente mascherate ;
- non è ammessa la realizzazione di interrati;
- non è consentita l'apertura di nuove cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti;
- non è ammessa la posa di tralicci ed antenne anche mobili;
- non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, insegne da realizzarsi secondo le norme del Codice della Strada e da installare unicamente in corrispondenza dei principali nodi viari e in prossimità del luogo indicato, in precisa posizione stabilita dal Comune in eventuale accordo con altri Enti e Amministrazioni competenti e su unica struttura portante per ogni snodo stradale.

7. Lungo il Fiume Adige e Brenta sono consentite le attività di carico e scarico, deposito e lavaggio di materiale inerte (sabbia) purché autorizzati dagli enti competenti. Le attività autorizzate potranno in tali ambiti effettuare opere di sistemazione atte a insediare le macchine operatrici e recintare provvisoriamente l'area con materiali consoni (pali in legno e rete con mascheramenti realizzati con materiali naturali quali siepi autoctone, legno, arelle) e insediare a titolo precario manufatti per la guardiania e servizi di non oltre 20 mq. da realizzarsi in legno. Al termine della concessione/autorizzazione i luoghi dovranno essere ripristinati nello stato naturale originario rimuovendo ogni manufatto e ripristinando il tappeto erboso. A tal fine dovrà essere depositata apposita garanzia fideiussoria ed essere predisposte le necessarie verifiche con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico.

Art. 47 - Sottozona E3.1 - Area agricola caratterizzata da elevato frazionamento fondiario

1. La sottozona E3.1 è caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale. Trattasi di aree contemporaneamente utilizzate per scopi agricoli produttivi, per scopi residenziali, o misti, nelle quali sussiste una elevata diffusione di fabbricati in cui la conformazione dell'assetto insediativo rende ipotizzabili interventi per la realizzazione di aggregati abitativi.
2. Le nuove abitazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
3. Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi o per insediamenti produttivi, né l'ampliamento di quelli esistenti.

Art. 48 - Sottozona E3.2 – Area agricola caratterizzata da elevato frazionamento fondiario di interesse paesaggistico ed ambientale

1. La sottozona E3.2 è caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale. Trattasi di aree contemporaneamente utilizzate per scopi agricoli e per fini produttivi, per scopi residenziali, o misti, con elevata diffusione di fabbricati in cui la conformazione dell'assetto insediativo rende ipotizzabili interventi per la realizzazione di aggregati abitativi.
2. Tali aree sono dichiarate dal PALAV zone di interesse paesistico ed ambientale.
3. Le nuove abitazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
4. Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi o per insediamenti produttivi, né l'ampliamento di quelli esistenti.

5. Ai sensi art. 21 a) delle N.T.A. del PALAV per gli interventi è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione con il Comune, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari ad una volta e mezza la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio alla viabilità o ai percorsi rurali.

6. Ogni richiesta di titolo abilitativo edilizio dovrà, pertanto, essere accompagnata dal rilievo del fondo in cui insiste il fabbricato oggetto di intervento indicando gli elementi significativi quali fossati, scoline, tratturi, siepi e filari, e dal progetto di sistemazioni del terreno che deve prevedere la messa a dimora di specie autoctone utilizzando preferibilmente le aree in fregio alla viabilità, ai percorsi rurali o ai fossati secondo le indicazioni contenute nel menzionato allegato.

7. Nella presente sottozona devono, inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni:

- sono ammesse serre mobili e realizzate in strutture leggere che non sono considerate annessi rustici non sono soggette a rilascio di autorizzazione;
- non è consentita la posa di pali o tralicci per nuove linee aeree delle reti elettriche, telefoniche o altro, ad esclusione dei soli sostegni per l'illuminazione pubblica;
- i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna o opportunamente mascherati;
- non è consentita l'apertura di nuove cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti;
- non è ammessa la posa di tralicci ed antenne anche mobili;
- non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, insegne da realizzarsi secondo le norme del Codice della Strada e da installare unicamente in corrispondenza dei principali nodi viari e in prossimità del luogo indicato, in posizione stabilita dal Comune in eventuale accordo con altri Enti e Amministrazioni competenti e su unica struttura portante per ogni snodo stradale.

Art. 49 - Sottozona E4 - Nuclei Rurali

1.La sottozona E4 è area che, caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative, è utilizzabile per l'organizzazione di centri rurali.

2.Nelle zone E4 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di 800 mc ed il cambio d'uso con destinazione residenziale degli annessi rustici esistenti anche con possibilità di demolizione e ricostruzione su diverso sedime e con diversa sagoma dei volumi incongrui esistenti finalizzata al riordino e alla riqualificazione ambientale degli insediamenti.

3. La nuova edificazione è consentita nei lotti liberi non asserviti dai volumi esistenti nel rispetto dei seguenti parametri inderogabili:

- lotto minimo: 600 mq.;
- indice di edificazione: 0,2 mq. di S.U. /mq.;
- distanza minima dai confini ml. 5;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- superficie massima coperta 35% della superficie del lotto;
- altezza massima dell'edificio 6,00 ml.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2
- tipologia unifamiliare o bifamiliare

4. Per ogni immobile con destinazione residenziale deve essere garantito uno standard a parcheggio pari a 1 mq. di superficie per 10 mc. di costruzione e deve essere realizzato un posto auto per unità immobiliare.

5. Nelle sottozone E4 le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

6. Nella sottozona E4 di Cavana Grande vincolata alla preventiva approvazione di SUA fino alla approvazione di Piano Particolareggiato è consentita la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione. Il Piano particolareggiato indica la riorganizzazione urbanistica dell'ambito al fine di valorizzare la sua funzione di centro dell'insediamento rurale prevedendo un adeguamento dell'assetto viario, la dotazione di 2.000 mq destinati a verde e parcheggio, il riordino dei volumi esistenti e l'insediamento aggiuntivo di non oltre 2.000 mq di SU con destinazione residenziale e commerciale.

7. Nelle zone E4 è possibile realizzare piccoli ricoveri attrezzi fino a 15 mq. di SU.

TITOLO VI° - SISTEMA DEI BENI STORICO CULTURALI

CAPO I° - IMMOBILI E SITI DI INTERESSE STORICO

Art. 50 - Reti idrauliche storiche

1. Lungo il Canale Nuovissimo e il Fiume Brenta non è consentita l'installazione di insegne e di cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive e servizi pubblici, nonché di quelli indicanti le caratteristiche dei luoghi attraversati; tali insegne e cartelloni dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto stabilito nei Sussidi operativi.
2. La realizzazione di nuovi ponti o la ristrutturazione di quelli esistenti dovrà garantire con l'introduzione di opportuni accorgimenti la connessione con la viabilità, carraia e/o ciclopedonale posta sulla sommità arginale, garantire la manutenzione e integrità degli argini, e porre una particolare cura nella progettazione dei parapetti con l'utilizzo di materiali e tipologie tradizionali per un corretto inserimento ambientale.

Art. 51 - Cippi di conterminazione lagunare

1. Il Piano individua i cippi di conterminazione lagunare superstiti.
2. Sono consentiti il restauro e il risanamento conservativo di tali cippi.
3. La sistemazione delle aree limitrofe ai cippi deve garantire la conservazione, la tutela e la valorizzazione di questi manufatti.

Art. 52 - Casoni lagunari

1. Il Piano individua un Casone lagunare e di valle superstite denominato "Casone del Bernio" ai sensi dell'articolo 32 delle N.T.A. del PALAV.
2. Sono consentiti il restauro e il risanamento conservativo.
3. Sono consentite la destinazione residenziale e quella turistico ricettiva.
4. Il progetto dovrà prevedere l'adeguata sistemazione degli spazi esterni e il recupero degli edifici contermini.

Art. 53 – Fortificazioni

1. Il Piano individua le seguenti fortificazioni ai sensi dell'articolo 32 delle N.T.A. del PALAV.
 - 1 Ridotto San Michele
 - 2 Ridotto di Brondolo
 - 3 Forte di S.Felice
 - 4 Batteria San Felice.
2. Nel Forte di S.Felice sono possibili solo interventi di restauro.
3. L'immobile può essere destinato ad attività culturali museali e servizi accessori connessi.
4. Il forte è compreso nel Progetto Speciale n°1 che riguarda l'oasi finalizzato alla creazione di un parco di interesse ambientale e storico culturale.
5. Nei siti corrispondenti agli altri Forti ogni operazione che comporti scavo ed eventuali ritrovamenti (fondazioni ecc.) dovrà essere comunicata al Comune e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Art. 54 – Ville

1. Il Piano individua gli edifici definiti ville ai sensi dell'articolo 32 delle N.T.A. del PALAV.
2. Sono consentiti gli interventi consentiti dal grado di protezione assegnato.
3. Sono consentite le destinazioni residenziale, culturale, direzionale, a servizio e turistico ricettiva.
4. Il progetto dovrà prevedere l'adeguata sistemazione degli spazi esterni e il recupero degli edifici contermini.

Art. 55 - Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale

1. Il Piano individua gli edifici definiti Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale ai sensi dell'articolo 32 delle N.T.A. del PALAV.
2. Per tali manufatti sono consentiti il restauro e il risanamento conservativo.
3. Il progetto dovrà prevedere l'adeguata sistemazione degli spazi esterni.
4. Sono consentiti gli interventi necessari per garantire la sicurezza idraulica purché realizzati con materiali ed elementi di finitura tradizionali.

Art. 56 - Conche di navigazione di interesse storico

1. Il Piano individua gli edifici definiti Conche di navigazione di interesse storico ai sensi dell'articolo 32 delle N.T.A. del PALAV.
2. Sono consentiti il restauro e il risanamento conservativo.
3. Il progetto dovrà prevedere l'adeguata sistemazione degli spazi esterni.
4. Sono consentiti gli interventi necessari per garantire la sicurezza idraulica purché realizzati con materiali ed elementi di finitura tradizionali.

Art. 57 - Manufatti idraulici di interesse storico

1. Il Piano individua gli edifici definiti Manufatti idraulici di interesse storico ai sensi dell'articolo 32 delle N.T.A. del PALAV.
2. Sono consentiti il restauro e il risanamento conservativo.
3. Il progetto dovrà prevedere l'adeguata sistemazione degli spazi esterni.
4. Sono consentiti gli interventi necessari per garantire la sicurezza idraulica purché realizzati con materiali ed elementi di finitura tradizionali.

Art. 58 - Siti di interesse archeologico

1. In tali ambiti ogni intervento che comporti scavo ed ogni ritrovamento devono essere comunicati al Comune e alla Sovrintendenza per i Beni Archeologici.
2. L'area interessata da un sito di interesse archeologico per un raggio di 100 ml. dal perimetro del sito stesso è totalmente inedificabile.

CAPO II° - CENTRI STORICI E GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI

Art. 59 – Zone A - Centri storici

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti.
2. I centri storici di Chioggia e di Sottomarina sono delimitati dalla Legge 16 aprile 1973 n° 171 e successive modifiche e integrazioni.
3. Sono stati inoltre individuati i centri storici individuati ai sensi della LR.80/80 rivedendone l'esatta delimitazione in considerazione delle trasformazioni urbane intervenute.
4. Sono inoltre state comprese tra le zone A parti urbane limitrofe al Centro Storico di Chioggia e in quanto morfologicamente e funzionalmente ad esso connesse.
5. In tali ambiti gli interventi edilizi sono subordinati alla previa approvazione di un Piano Particolareggiato o di Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica negli ambiti definiti quali zone di degrado ai sensi della L. n° 457/1978.
6. L'attività edilizia nel Centro Storico di Chioggia è disciplinata dal Piano Particolareggiato entrato in vigore il 31 agosto 1984 e quella nel Centro Storico di Sottomarina è disciplinata dal Piano di Recupero adottato con deliberazione CP. N.137 del 12/11/1991 entrato in vigore per decorrenza dei termini.
7. In tali ambiti vanno altresì individuate le modalità per ampliare gli spazi pedonali e per ridurre il traffico motorizzato.
8. A tal fine il Piano individua nelle aree limitrofe dei Centri Storici idonei spazi destinati a parcheggio e a garage anche ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 9 agosto 1999, n.37 e s.m.i.
9. Nei Centri Storici sono consentite le destinazioni residenziali, turistico alberghiere, artigianato di servizio, commerciali ad esclusione delle grandi e medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, direzionali e di servizio purché non vengano alterate e compromesse le tipologie edilizie e le caratteristiche degli immobili.
10. L'isola dei Canali e l'edificio denominato Magazzini del Sale, compresi nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico ai sensi della LR 16 aprile 1973 n.171, del PALAV e della L.R. n°80/80 sono stati inclusi nell'ambito di due Progetti Speciali con norma puntuale specifica volta alla loro tutela e valorizzazione in conformità pertanto con tali provvedimenti legislativi ai quali il Piano si adegua e conforma.

Art. 60 - Edifici di interesse storico documentale – gradi di protezione

1. Allo scopo di determinare i tipi e le caratteristiche degli interventi sugli edifici soggetti a particolari interventi di tutela, il Piano prevede i seguenti gradi di protezione, con indicazione cartografica puntuale

degli edifici cui si applicano:

2. PRIMO GRADO DI PROTEZIONE

Riguarda gli edifici e i manufatti più significativi dell'insediamento storico, che lo caratterizzano come suoi capisaldi architettonici e/o di testimonianza.

3. Tale grado si applica agli edifici e ai complessi più antichi che hanno mantenuto i loro caratteri distintivi, agli edifici che rappresentano le tipologie architettoniche fondamentali del passato quali ville, abitazioni padronali, edifici pubblici e religiosi, edifici produttivi e specialistici, fabbricati rurali particolarmente significativi.

4. Per questi edifici sono ammessi solo interventi di restauro che sulla base di una approfondita documentazione ed analisi storica, architettonica e tecnica siano rivolti alla conservazione e/o al ripristino.

5. Gli interventi di restauro comprendono operazioni quali il consolidamento, il recupero o il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori compatibili con i caratteri dell'edificio e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la conservazione e/o il ripristino degli elementi decorativi interni ed esterni e delle sistemazioni esterne (recinzioni, sistemazioni a verde, elementi d'arredo, pavimentazioni ecc.) che costituiscono parte integrante del tipo edilizio e della storia dell'edificio.

6. Gli interventi di restauro devono prevedere, inoltre, l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui aggiunti in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che si è stratificata nel tempo e siano privi d'intrinseco interesse di testimonianza storica, estetica e culturale.

7. Sono ammessi i seguenti interventi:

- l'inserimento di elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, soppalchi, scale di servizio ecc.) e di impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento e condizionamento, condutture) richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici deve avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- il ripristino di fori occlusi o la modifica dei fori esistenti, nel caso in cui ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica; - le eventuali suddivisione o accorpamento delle unità immobiliari, qualora non sia compromessa la sostanza dell'impianto tipologico storico e non siano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti;
- il cambio d'uso e l'utilizzo dei sottotetti, delle soffitte e degli scantinati, purché la nuova destinazione sia compatibile, con il Regolamento Edilizio e con le Norme Igieniche e Sanitarie, con

il grado di protezione assegnato all'edificio e non comporti pericolo di alterazione o degrado del manufatto edilizio.

8. SECONDO GRADO DI PROTEZIONE

Riguarda gli edifici di interesse storico e architettonico e ambientale che a causa di alcune trasformazioni subite hanno perso la loro complessiva coerenza originaria, ma che mantengono tuttavia funzione di testimonianza della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del tempo.

9. In questi edifici sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tutelino, qualora sia ancora esistente, la sostanza dell'impianto e le parti o elementi significativi. Particolare attenzione è prescritta per il recupero di quanto caratterizza la tipologia, le strutture verticali o i singoli elementi di carattere storico-testimoniale o tipici dell'edilizia tradizionale, la conservazione e/o il ripristino degli elementi decorativi interni ed esterni e delle sistemazioni esterne (recinzioni, sistemazioni a verde, elementi d'arredo, pavimentazioni ecc.) che costituiscono parte integrante del tipo edilizio e della storia dell'edificio.

10. Gli interventi devono prevedere, inoltre, l'eliminazione degli elementi detrattori incongrui con la tipologia dell'edificio (serramenti, insegne, grondaie) e delle superfetazioni degradanti e la ricomposizione, senza incremento di volumetria, degli elementi o corpi di fabbrica incongrui aggiunti in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che si è stratificata nel tempo e siano privi d'intrinseco interesse di testimonianza storica, estetica e culturale.

11. Sono ammessi i seguenti interventi:

- la modifica degli interni senza ricorrere allo svuotamento totale, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, la traslazione dei solai entro i limiti di 30 cm. in più o in meno rispetto alla quota esistente e la creazione di soppalchi che non comportino modifiche dei prospetti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- nelle tipologie aggregate, a schiera o altro è fatto obbligo di mantenere le membrature murarie interne che suddividono le unità abitative aggregate, pur con la possibilità di renderle comunicanti e di modificare la suddivisione delle unità immobiliari;
- l'apertura o la modifica dei fori, quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica e comunque purché non sia alterata l'unitarietà del prospetto;
- l'inserimento di nuovi fori sulle coperture ad esclusione delle falde della copertura del prospetto principale;
- l'eventuale suddivisione o accorpamento delle unità immobiliari;
- la sostituzione della struttura di copertura, con modifica della quota d'imposta entro i limiti di 30 cm. in più o in meno rispetto alla quota esistente, solo in dipendenza della variazione di spessore

di nuovi solai e dell'eventuale collocazione del cordolo di sottotetto previsto per esigenze di verifica strutturale e per ripristinare andamenti, sporti e pendenze della copertura originarie o appartenenti alla tipologia del fabbricato e purché siano utilizzate strutture lignee.

-il cambio d'uso e l'utilizzo dei sottotetti, delle soffitte e degli scantinati, purché la nuova destinazione sia compatibile, con il Regolamento Edilizio e con le Norme Igieniche e Sanitarie, con il grado di protezione assegnato all'edificio e non comporti pericolo di alterazione o degrado del manufatto edilizio.

12. TERZO GRADO DI PROTEZIONE

Riguarda gli edifici storici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso le caratteristiche originarie e il loro valore storico-testimoniale e architettonico, ma occupano spazi significativi nel contesto urbano e rurale.

13. Gli interventi devono essere finalizzati ad un complessivo e marcato riordino e adeguamento formale, in particolare dei prospetti, per consentire l'inserimento adeguato nell'ambiente circostante, mantenendo gli elementi che rivestano tutt'oggi un interesse rispetto alle forme dell'edilizia tradizionale.

14. Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modifica anche totale, sia esterna che interna, degli edifici esistenti, che possono comportare anche lievi modifiche planimetriche conseguenti alle operazioni di ricomposizione. Particolare attenzione è prescritta per il recupero di singoli elementi di carattere storico-testimoniale o tipici dell'edilizia tradizionale, per la conservazione e/o il ripristino degli elementi decorativi interni ed esterni superstiti e delle sistemazioni esterne (recinzioni, sistemazioni a verde, elementi d'arredo, pavimentazioni ecc.) che costituiscono parte integrante del tipo edilizio e della storia dell'edificio.

15. Sono ammessi i seguenti interventi:

- sostituzione e/o rinnovo dell'impianto strutturale verticale e orizzontale interno;
- risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto secondo moduli di partitura analoghi a quelli originari rilevabili nello stesso edificio o in edifici d'analoga tipologia, in modo da assicurare l'unitarietà del prospetto;
- suddivisione o accorpamento delle unità immobiliari;
- il cambio d'uso e l'utilizzo dei sottotetti, delle soffitte e degli scantinati, purché la nuova destinazione sia compatibile, con il Regolamento Edilizio e con le Norme Igieniche e Sanitarie, con il grado di protezione assegnato all'edificio e non comporti pericolo di alterazione o degrado del manufatto edilizio.
- sostituzione della struttura di copertura, con modifica della quota d'imposta entro i limiti di 30

cm. in più o in meno rispetto alla quota esistente, solo in dipendenza della variazione di spessore di nuovi solai e dell'eventuale collocazione del cordolo di sottotetto previsto per esigenze di verifica strutturale e per ripristinare andamenti, sporti e pendenze della copertura originarie o appartenenti alla tipologia del fabbricato.

16. QUARTO GRADO DI PROTEZIONE

Riguarda gli edifici storici completamente ristrutturati, ampliati e modificati che hanno perso qualsiasi valore testimoniale e sono attualmente in contrasto con il contesto ambientale di particolare interesse nel quale sono inseriti, o edifici che sono caratterizzati da situazioni di degrado e fatiscenza tali da non consentire il recupero e la ristrutturazione, ma di cui si rende comunque necessario ed opportuno il rifacimento in quanto occupano spazi significativi nel contesto urbano ed ambientale.

17. Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione finalizzati al migliore inserimento nell'ambito storico individuato, dei volumi esistenti dal punto di vista architettonico, morfologico e dei materiali e interventi di ricostruzione di edifici preesistenti sulla base di documentazione che ne attesti e ne dimostri la consistenza e le caratteristiche tipologiche.

18. Nel caso il tessuto edilizio esistente sia costituito da unità tipologiche ripetute serialmente il nuovo edificio dovrà uniformarsi alla stessa tipologia; in ogni caso la scelta tipologica dovrà essere coerente con i caratteri del preesistente contesto edilizio.

19. Sono ammessi gli interventi di completo rinnovo dell'organismo esistente mantenendo inalterato, qualora non sia diversamente indicato, l'ingombro planimetrico e volumetrico, con le seguenti prescrizioni:

- rifacimento o ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali, esecutive e con materiali caratteristici dell'edilizia tradizionale;
- riproposizione delle forature rispettando moduli di partitura e di dimensione caratteristici dell'edilizia tradizionale;
- conservazione e/o ripristino di eventuali elementi originali di interesse decorativo, storico, culturale ed ambientale;
- suddivisione o accorpamento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso e utilizzo dei sottotetti, delle soffitte e degli scantinati purché la nuova destinazione sia compatibile con il Regolamento Edilizio e le Norme Igieniche e Sanitarie, con il grado di protezione assegnato all'edificio e non comporti pericolo di alterazione o degrado del manufatto edilizio.

20. Gli edifici privi di grado di protezione presenti nell'ambito della scheda, compresi quelli condonati ai sensi delle Leggi n° 47/1985 e n° 724/1994 e successive modifiche e integrazioni, possono essere soggetti ad interventi di sostituzione edilizia previa demolizione e ricostruzione di pari volume anche su diverso sedime al fine del migliore inserimento nell'ambito storico individuato.

21. Per tutti gli immobili compresi nell'ambito degli edifici di interesse storico e testimoniale sono

consentiti gli usi agricolo e residenziale purchè compatibili e nel rispetto della tipologia dell'edificio.

22. Gli edifici con gradi di protezione 3 e 4 possono essere ampliati fino al 40% dell'estensione, con un massimo di 800 mc. complessivi.

23. Negli edifici di interesse storico testimoniale sono consentite attività didattiche, sportive e ricreative.

TITOLO VII° - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I° - ZONE PER L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE E SOTTOZONE

Art. 61 - Zone B

1. Le Zone B sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate secondo i parametri stabiliti dalla L.R. n° 61/1985 e dal D.M. n° 1444/1968.

2. Le zone B sono suddivise in:

- sottozone residenziali di completamento B1 a maggiore densità edilizia, che presentano i tipici caratteri dei centri urbani;

- sottozone residenziali di completamento B2 a minore densità edilizia, che presentano i tipici caratteri dei centri minori e dei quartieri residenziali;

- sottozone residenziali di completamento B3, che sono aree residenziali con strumento urbanistico attuativo vigente.

Art. 62 - Sottozone residenziali di completamento B1

1. Nelle sottozone B1 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamento del 20% della Superficie Utile esistente purchè tale ampliamento, se eccede i 100 mq. di SU, non superi l'indice fondiario massimo di 0,9 mq./mq.

2. L'altezza massima consentita è di 20 ml. e n° 6 piani fuori terra.

3. Devono essere rispettati i distacchi di 5,00 ml. dai confini di proprietà, derogabili nei casi di legge e di 10,00 ml. tra i fabbricati, fermo restando quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 1 aprile 1968 n° 1444. E' consentita l'edificazione a confine con il consenso del proprietario confinante che dev'essere redatto in forma scritta, registrato ai Registri Immobiliari e l'edificazione in aderenza a fabbricati costruiti a confine.

4. In caso di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari, lo standard a parcheggio riferito alle superfici e unità immobiliari aggiuntive può essere reperito anche su spazi esterni di pertinenza del fabbricato, garantendo almeno 25 mq. per posto auto compresi gli spazi di manovra.

5. In caso di ristrutturazione, ampliamento residenziale nel limite del 20% della Superficie Utile esistente, di cambio di destinazione ad uso residenziale, delle unità immobiliari, lo standard a verde e

parcheggio può essere monetizzato o ricavato anche in aree esterne a quelle di pertinenza comprese all'interno di un raggio di 300 ml. rispetto all'intervento purchè non già destinate a parcheggio garage e ove l'utilizzo di tali aree non risulti in contrasto con le destinazioni di zona previste dal PRG.

6. In caso di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti va reperito all'interno dell'edificio lo standard a parcheggio di cui alla Legge n° 122/1989 e vanno rispettati i limiti di altezza di cui al secondo comma, mentre possono essere derogati i limiti di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade purchè la ricostruzione avvenga sul medesimo sedime dell'edificio precedente e lo spazio compreso tra la viabilità pubblica e il fronte dell'edificio prospiciente sia sistemato ed asservito a viabilità pedonale pubblica.

7. Nelle sottozone B1 sono consentite le destinazioni residenziali, commerciali di vicinato e medie ad esclusione delle grandi strutture di vendita, direzionali, per artigianato di servizio, turistico-ricettive e di servizio. Sono altresì ammesse le destinazioni a rimessa.

8. Nelle sottozone B1 le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

9. L'edificazione consentita nei lotti liberi deve attenersi ai seguenti parametri inderogabili:

- lotto minimo: 300 mq.;
- indice di edificazione: 0,4 mq. di S.U./mq.;
- distanza minima dai confini 5,00 ml. con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e nei modi di cui al precedente comma terzo;
- distanza minima dai fabbricati tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 ml.;
- superficie massima coperta 50% della superficie del lotto;
- altezza massima dell'edificio 11,00 ml.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3.

10. Per ogni immobile con destinazione residenziale deve essere garantito uno standard a parcheggio pari a 1 mq. di superficie per 10 mc. di costruzione e deve essere realizzato un posto auto per unità immobiliare.

11. Per ogni immobile con destinazione commerciale o direzionale deve essere garantito uno standard a verde e parcheggio di uso pubblico pari a 0,8mq./1mq di superficie di costruzione di cui almeno il 50% a parcheggio compresi gli spazi di manovra.

12. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita come definite dall'articolo 14, comma 1, lettera b della L.R.9 agosto 1999, n.37 e s.m.i. , devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

13. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o

sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.

14. Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 63 - Sottozone residenziali di completamento B2

1. Nelle sottozone B2 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché ampliamento del 20% della Superficie Utile esistente purchè tale ampliamento, se eccede i 50 mq. di S.U. , non superi l'indice fondiario massimo di 0,5 mq./mq. assegnato alla sottozona.

2. L'altezza massima consentita è di 11,00 ml. e n° 3 piani fuori terra.

3. Devono essere rispettati i distacchi di 5,00 ml. dai confini di proprietà, derogabili nei casi di legge e di 10,00 ml. tra i fabbricati, fermo restando quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 1 aprile 1968 n° 1444. E' consentita l'edificazione a confine con il consenso del proprietario confinante che dev'essere redatto in forma scritta, registrato e trascritto ai Registri Immobiliari e l'edificazione in aderenza a fabbricati costruiti a confine

4. In caso di demolizione e ricostruzione va reperito all'interno dell'edificio lo standard a parcheggio di cui alla Legge n° 122/1989 e vanno rispettati i limiti di altezza di cui al secondo comma, mentre possono essere derogati i limiti di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade purchè la ricostruzione avvenga sul medesimo sedime dell'edificio precedente.

5. Gli spazi esterni vanno sistemati a giardino.

6. In caso di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari fino ad un massimo di due ulteriori, lo standard a parcheggio può essere reperito anche su spazi esterni di pertinenza del fabbricato, garantendo almeno 25 mq. per posto auto compresi gli spazi di manovra.

7. Nelle sottozone B2 sono consentite le destinazioni residenziali, commerciali di vicinato e medie, con esclusione delle grandi strutture di vendita, per l'artigianato di servizio, direzionali, turistico-ricettive e di servizio.

8. Nelle sottozone B2 le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

9. L'edificazione consentita nei lotti liberi deve attenersi ai seguenti parametri inderogabili:

-lotto minimo: 300 mq.;

-indice di edificazione: 0,4 mq. di S.U./mq.;

-distanza minima dai confini ml. 5, con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e nei modi di cui al precedente comma terzo;

-distanza minima dai fabbricati 10, 00 ml.;

- superficie massima coperta 50% della superficie del lotto;
- altezza massima dell'edificio 11,00 ml.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3.

10. Per ogni immobile con destinazione commerciale o direzionale deve essere garantito uno standard a verde e parcheggio di uso pubblico pari a 0,8mq./1mq di superficie di costruzione di cui almeno il 50% a parcheggio compresi gli spazi di manovra

11. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita come definite dall'articolo 14, comma 1, lettera b della L.R.9 agosto 1999, n.37 e s.m.i. devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

12. Per ogni immobile con destinazione residenziale deve essere garantito uno standard a parcheggio pari a 1 mq. di superficie per 10 mc. di costruzione e deve essere realizzato un posto auto per unità immobiliare.

13. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.

14. Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 64 – Sottozone residenziali di completamento B3 (con strumento urbanistico attuativo vigente)

1. Le sottozone B3 sono le aree residenziali di completamento assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo approvato e vigente.

2. In tali ambiti devono essere rispettati le norme e il dimensionamento dello Strumento vigente.

3. Alla scadenza di tale Piano Attuativo, qualora le opere di urbanizzazioni siano già ultimate e collaudate, rimane inalterata la capacità edificatoria prevista dal Piano stesso ed è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione anche con cambio d'uso e aumento delle unità immobiliari purché sia garantito lo standard a parcheggio.

4. Qualora le opere di urbanizzazione non siano ultimate e collaudate lo Strumento Attuativo può essere prorogato nelle forme di legge per non oltre cinque anni o essere ripresentato. In caso di ripresentazione o di ulteriore scadenza della proroga concessa all'ambito vengono assegnati i seguenti indici e parametri inderogabili:

- modalità di attuazione: SUA
- indice territoriale: 0,25 mq./mq.;

- distanza minima dai confini ml. 5, con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e modi di cui all'art. 62 delle presenti Norme.
- superficie massima coperta 35% della superficie del lotto;
- altezza massima dell'edificio 11,00 ml.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3

5. Il piano attuativo dovrà inoltre garantire la realizzazione di 30 mq a verde e servizio per ogni abitante insediabile.

6. Per ogni immobile con destinazione commerciale o direzionale deve essere garantito uno standard a verde e parcheggio di uso pubblico pari a 1mq./1mq di superficie di costruzione di cui almeno il 50% a parcheggio compresi gli spazi di manovra.

7. Per ogni immobile con destinazione residenziale deve essere garantito uno standard a parcheggio pari a 1 mq. di superficie per 10 mc. di costruzione e deve essere realizzato un posto auto per unità immobiliare.

8. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita come definite dall'articolo 14, comma 1, lettera b della L.R.9 agosto 1999, n.37 e s.m.i devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

9. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.

10. Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 65 – Zone residenziali di espansione C

1. Le Zone C sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate secondo i parametri stabiliti dalla L.R. n° 61/1985 e dal D.M. n° 1444/1968.

2. Le zone C sono suddivise in:

- sottozone residenziali di completamento C1
- sottozone residenziali di espansione C2

3.SOTTOZONE C1

Nelle sottozone C1 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché ampliamento del 20% della Superficie Utile esistente purchè tale ampliamento, se eccede i 200 mq. di S.U. , non superi l'indice fondiario massimo di 0,5 mq./mq.

assegnato alla sottozona.

4. L'altezza massima consentita è di 11,00 ml. e n° 3 piani fuori terra.

5. Devono essere rispettati i distacchi di 5,00 ml. dai confini di proprietà, derogabili nei casi di legge e di 10,00 ml. tra i fabbricati, fermo restando quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 1 aprile 1968 n° 1444. E' consentita l'edificazione a confine con il consenso del proprietario confinante che dev'essere redatto in forma scritta, registrato e trascritto ai Registri Immobiliari e l'edificazione in aderenza a fabbricati costruiti a confine

6. In caso di demolizione e ricostruzione va reperito all'interno dell'edificio lo standard a parcheggio di cui alla Legge n° 122/1989 e vanno rispettati i limiti di altezza di cui al secondo comma, mentre possono essere derogati i limiti di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade purchè la ricostruzione avvenga sul medesimo sedime dell'edificio precedente.

7. Gli spazi esterni vanno sistemati a giardino.

8. In caso di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari fino ad un massimo di due ulteriori, lo standard a parcheggio riferito alle superfici e unità immobiliari aggiuntive può essere reperito anche su spazi esterni di pertinenza del fabbricato, garantendo almeno 25 mq. per posto auto compresi gli spazi di manovra.

9. Nelle sottozone C1 sono consentite le destinazioni residenziali, per l'artigianato di servizio, direzionali, turistico ricettive, di servizio e commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

10. Nelle sottozone C1 le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

11. L'edificazione consentita nei lotti liberi deve attenersi ai seguenti parametri inderogabili:

-lotto minimo: 500 mq.;

-indice di edificazione: 0,4 mq. di S.U. mq.;

-distanza minima dai confini ml. 5, con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e nei modi di cui al precedente comma terzo;

-distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;

-superficie massima coperta 35% della superficie del lotto;

-altezza massima dell'edificio 11,00 ml.;

-numero massimo dei piani fuori terra: 3.

12. Per ogni immobile con destinazione residenziale deve essere garantito uno standard a parcheggio pari a 1 mq. di superficie per 10 mc. di costruzione e deve essere realizzato un posto auto per unità immobiliare.

13. Per ogni immobile con destinazione commerciale o direzionale deve essere garantito uno standard a verde e parcheggio di uso pubblico pari a 1mq./1mq di superficie di costruzione di cui almeno il 50% a

parcheggio compresi gli spazi di manovra

14. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita come definite dall'articolo 14, comma 1, lettera b della L.R.9 agosto 1999, n.37 e s.m.i. devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

15. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.

16. Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

17. SOTTOZONE C2

Le zone C2 sono le parti del territorio parzialmente o totalmente inedificate secondo i parametri indicati dalla L.R. n° 61/1985 e dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

18. Gli interventi in tali zone sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo sulla base dei criteri e delle modalità stabilite nelle Schede Tecniche allegate alle presenti Norme individuanti i singoli ambiti di espansione.

19. Nelle zone C2 per gli edifici esistenti sono consentiti, in via diretta, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e cambio d'uso, nonché l'ampliamento del 10% della S.U. esistente, purché tale ampliamento non superi i 50 mq. di S.U. e non contrasti con le indicazioni della Scheda Tecnica dello Strumento Urbanistico Attuativo previsto per l'area.

20. Sono consentite le destinazioni residenziali, commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita, artigianato di servizio, direzionali, turistico ricettive e di servizio. Sono altresì ammesse le destinazioni a rimessa.

21. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita come definite dall'articolo 14, comma 1, lettera b della L.R.9 agosto 1999, n.37 e s.m.i. devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

22. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.

23. Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

24. La realizzazione delle previsioni di Piano può avvenire anche a mezzo di Società di Trasformazione Urbana di cui all'art. 120 del Testo Unico degli Enti Locali.

25. Nelle zone C2 ricadenti in ambito 21 a) del PALAV (C2 10/11/12/13) si prescrive, stante la peculiarità del territorio e viste le pregevoli condizioni ambientali, che i piani di lottizzazione, oltre agli elaborati

previsti dalla LR61/85, siano composti da elaborazioni di progetto che evidenzino l'inserimento dei nuovi volumi nell'ambiente circostante in rapporto alla morfologia dei terreni e alle caratteristiche ambientali del sito con l'indicazione dei materiali, tecniche costruttive, orientamenti, allineamenti, ecc.. Lo scopo di tali elaborazioni dovrà essere quello di porre in evidenza l'aspetto dimensionale del progetto e del suo rapporto spaziale con l'intorno.

Art. 66 - Verde privato

1. Nelle aree classificate quale verde privato sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché l'ampliamento del 30% della S.U. esistente, purché tale ampliamento non superi i 100 mq. di S.U.

CAPO II° - ZONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E SOTTO-
ZONE

Art. 67 - Zone F per attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Le Zone F sono le parti del territorio destinate ad ospitare attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. In relazione alla loro specifica destinazione sono suddivise in

- Sottozona F1 – per strutture Sanitarie e ospedaliere;
- Sottozona F2 – parchi territoriali e riserve naturalistiche
- Sottozona F3 – per Istituti di Istruzione superiore all'obbligo

1. Gli ulteriori indici per l'edificazione in tali sottozona sono i seguenti:

- rapporto massimo di copertura 35% della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini 5,00 ml.; sono ammesse le costruzioni a confine nei casi e nei modi di cui al precedente art. 62;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- distanza minima dalle strade 5,00 ml.

1. Nella sottozona F2 è fissato un indice di edificazione massima di 0,01 mq. di SU/mq. Gli ulteriori indici per l'edificazione in tali sottozona sono i seguenti:

- rapporto massimo di copertura 1% della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini 5,00 ml.; sono ammesse le costruzioni a confine nei casi e nei modi di cui al precedente art. 62;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- distanza minima dalle strade 5,00 ml.;
- altezza massima 3,5 ml.

1. Gli interventi nelle Zone F sono considerati di pubblica utilità e sono realizzati prioritariamente dal Comune o dall'Ente competente, previa approvazione del relativo progetto. La realizzazione degli interventi e/o la gestione degli impianti in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di Piano possono anche essere concesse a soggetti privati, previa convenzione che definisca i tempi e i modi di realizzazione, le modalità di utilizzo dell'area, le modalità di esercizio degli impianti, la durata della convenzione, le garanzie e le clausole in caso di inadempienza.

2. La realizzazione delle previsioni di Piano può avvenire anche a mezzo di Società di Trasformazione

Urbana di cui all'art. 120 del Testo Unico degli Enti Locali.

3. Nella zona prossima alle Conche di Brondolo e Forte di San Michele definito compendio San Michele, sono possibili, previa predisposizione di Piano attuativo, in funzione dei nuovi usi e destinazioni, interventi con carattere di prevalente utilità pubblica e soddisfacimento dei bisogni e dei problemi della città e delle attività commerciali.

Art. 68 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive – Opere di urbanizzazione

1. Le aree che il Piano classifica come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come definite dall'articolo 25 della L.R. n° 61/1985 e dalle norme ivi richiamate ed in genere alle attività collettive.

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati all'istruzione, alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'articolo 3 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, come integrato dall'articolo 25 della L.R. n° 61/1985

3. In particolar modo dette aree sono destinate alla realizzazione dei seguenti servizi ed attrezzature:

- *Aree per l'istruzione (S.A.):*

Scuole dell'obbligo e annessi servizi quali mense e palestre.

- *Aree per attrezzature di interesse comune (S.B.):*

Chiese

Centri religiosi, oratori

Cimiteri

Istituzioni assistenziali

Presidi sanitari decentrati Case di Riposo

Servizi e Uffici della Pubblica Amministrazione Centri culturali, musei, biblioteche pubbliche

Sedi delle forze dell'ordine quali Carabinieri, Polizia, Guardia di Finanza Uffici Giudiziari

Servizi tecnologici

Stazioni e depositi dei mezzi di trasporto pubblico. Canile

- *Aree a verde pubblico (S.C.):*

a) Aree parco e giardino pubblico

b) Aree per impianti sportivi

- *Aree a parcheggio (P)*

1. Gli interventi in tali aree sono considerati di pubblica utilità e sono prioritariamente realizzati dal Comune o dall'Ente competente previa approvazione del relativo progetto. La realizzazione degli interventi e/o la gestione degli impianti in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di Piano possono essere concesse a soggetti privati, previa convenzione con il Comune che definisca i tempi e

modi di realizzazione, le modalità di utilizzo dell'area, le modalità di esercizio degli impianti, la durata della convenzione, le garanzie e le clausole in caso di inadempienza.

2. La realizzazione delle previsioni di Piano può avvenire anche a mezzo di Società di trasformazione urbana di cui all'art. 120 del Testo Unico degli Enti Locali.

3. Gli ulteriori indici per l'edificazione in tali aree sono i seguenti:

- rapporto massimo di copertura 35% della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini 5,00 ml.; sono ammesse le costruzioni a confine nei casi e nei modi di cui al precedente art. 62;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- distanza minima dalle strade 10,00 ml.

1. Nelle aree S.C. destinate ad impianti sportivi è fissato un indice di edificazione massima di 0,05.

2. Gli ulteriori indici per l'edificazione in tali aree sono i seguenti:

- rapporto massimo di copertura 5% della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini 5,00 ml.; sono ammesse le costruzioni a confine nei casi e nei modi di cui al precedente art. 62;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- distanza minima dalle strade 5,00 ml.

1. Le aree S.C. destinate a parco e giardino pubblico sono in edificabili. In tale zona se non diversamente indicato nelle schede tecniche di attuazione sono consentiti unicamente la posa di manufatti per la manutenzione delle aree verdi, e attrezzature quali giochi, panchine, servizi igienici, ecc. e la concessione temporanea alla posa di chioschi ed edicole di dimensioni non superiori ai 25 mq.

2. Nelle aree SE destinate a impianti speciali è fissato un indice di edificazione massima di 0,15 mq. di SU/mq.

3. Gli ulteriori indici per l'edificazione in tali sottozone sono i seguenti:

- rapporto massimo di copertura 10% della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini 5,00 ml.; sono ammesse le costruzioni a confine nei casi e nei modi di cui al precedente art. 62;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- distanza minima dalle strade 5,00 ml.

1. Le aree P sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici; in esse è consentita anche la realizzazione di parcheggi interrati.

2. Con diversa grafia nelle tavole di Piano sono indicati i parcheggi privati realizzati da privati ed esercitati

previa acquisizione di specifica autorizzazione in esse è consentita anche la realizzazione di parcheggi interrati.

3. Gli interventi soggetti a Comparto o a Piano Attuativo concorrono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria per le tipologie e le quantità indicate nelle relative Schede Tecniche, allegate alle presenti Norme.

4. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio il valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate saranno scomputate dagli oneri complessivamente dovuti per opere di urbanizzazione primaria e il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente stabilite nelle Schede Tecniche saranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

TITOLO VIII° - SISTEMA PRODUTTIVO

CAPO I° - ZONE D PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 69 - Zone D per attività produttive

1. Le Zone D sono le parti del territorio destinate, totalmente o parzialmente, a insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici, di servizio e ad essi equiparati.
2. La Zona si articola per funzioni e, ciascuna di esse, in sottozone, come disposto dagli articoli seguenti.
3. Gli edifici legittimati con destinazione residenziale in nuove zone omogenee D a differente classificazione urbanistica , possono mantenere la destinazione derivante dalla legittimazione del fabbricato , per gli stessi viene garantita la viabilità di accesso in fase di realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria .

CAPO II° - ZONE FUNZIONALI D1 PER ATTIVITA' PORTUALI COMMERCIALI E TURISTICHE E SOTTOZONE

Art. 70 – Zone funzionali D1 per attività portuali

1. Le zone funzionali D1 sono destinate alle attività portuali e alle attività di servizio, direzionali, produttive strettamente connesse alla portualità.
2. Le zone funzionali D1 si suddividono in:
 - Sottozone D1.1 per attività portuali esistenti;
 - Sottozone D1.2 per attività portuali di nuova formazione;
 - Sottozone D1.3 per porti turistici;
 - Sottozone D1.4 per darsene.

Art. 71 - Sottozone D1.1 per attività portuali esistenti

1. Le sottozone D1.1 comprendono le aree nell'Isola dei Saloni attualmente destinate a Porto Commerciale, del quale è prevista la dismissione e il trasferimento in Val da Rio nella zona D1.2 per attività portuali di nuova formazione.

2. In tale ambito sono comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici e delle opere esistenti e il loro adeguamento alle normative igieniche e di sicurezza.
3. Le aree D1.1 sono ricomprese nel Progetto speciale n. 1 Isola dei Saloni che definisce le operazioni di trasformazione consentite e le modalità di attuazione.

Art. 72 - Sottozone D1.2 per attività portuali di nuova formazione

1. Le sottozone D1.2 per attività portuali di nuova formazione sono destinate allo svolgimento delle attività portuali sulla base delle indicazioni del Piano Regolatore del Porto da approvarsi secondo le procedure di cui all'art.5 della L. 28/1/1994 n.84.
2. Fino all'approvazione del nuovo Piano Regolatore del Porto, valgono le previsioni del piano portuale vigente con le seguenti integrazioni e precisazioni:
 - 1)superficie coperta all'interno del circuito doganale non superiore al 20% degli ambiti funzionali, salvo motivate deroghe espresse per oggettive esigenze di ordine portuale;
 - 2)superficie coperta all'esterno del circuito doganale non superiore al 40% del lotto funzionale;
 - 3)Altezza massima degli edifici ml.13 e piani fuori terra n.3, salvo motivate deroghe espresse per motivate esigenze di ordine portuale;
 - 4)Le recinzioni all'interno dell'area doganale dovranno essere autorizzate dall'Azienda Speciale per il Porto di Chioggia, dal Comune di Chioggia e dalla Capitaneria di Porto;
 - 5)Spazi a parcheggio ad uso pubblico all'esterno della cinta doganale non inferiori al 20% del lotto di pertinenza, anche attraverso convenzionamento, da reperirsi all'interno del lotto stesso o in ambito portuale nelle aree destinate a parcheggio, per le aree comprese nella cinta doganale l'obbligo di aree a parcheggio di servizio non inferiore all'uno per cento (1%)
 - 6)L'attuazione di interventi da parte dei soggetti privati è subordinata alla approvazione di Piani Urbanistici Attuativi definiti dal Piano Regolatore Portuale adottato dall'Autorità Marittima d'Intesa con il Comune.
3. La delimitazione delle banchine è da intendersi indicativa e suscettibile, in sede progettuale, di modificazioni interessanti gli specchi acquei prospicienti.
4. Gli interventi in aree portuali sono attuati prioritariamente dall'ASPO, previa autorizzazione della Capitaneria di Porto, per quanto di competenza. Gli operatori portuali privati possono attuare interventi previo parere favorevole dell'Azienda Speciale per il Porto di Chioggia e autorizzazione della Capitaneria di Porto per quanto di competenza, al di fuori del circuito doganale, mentre all'interno possono intervenire successivamente alla realizzazione delle infrastrutture di base

5. Gli operatori portuali privati possono attuare interventi previo parere dell' Azienda Speciale per il Porto di Chioggia e autorizzazione della Capitaneria di Porto nei casi previsti dall'art.55 del Codice della Navigazione.

Art. 73 - Sottozone D1.3 per porti turistici

1. Le sottozone D1.3 sono destinate alla portualità turistica per interventi con capienza finale di oltre 500 posti barca.

2. Il Piano individua i seguenti porti turistici:

- 1 - Porto Forte di S. Felice;
- 2 - Porto Saline (Progetto Speciale n°1 Sotto Progetto 2)
- 3 – Darsena Progetto Speciale n°10;
- 4 – Porto Novissimo.

3. Nelle Schede Tecniche allegate alle presenti Norme sono indicate le operazioni di trasformazione consentite e le modalità di attuazione per ogni singola area individuata.

4. Le destinazioni ammesse sono:

opere a terra:

- strutture di rimessaggio e manutenzione;
- attrezzature di supporto logistico (bar-ristorante- negozi-servizi igienici-depositi, ecc.
- alloggio di custode fino a 120 mq di S.U.
- uffici amministrativi
- strutture di controllo, compresi eventuali alloggi di servizio (capitaneria di porto, vigilanza, VVFF)
- altre eventuali destinazioni indicate nelle schede tecniche attuative opere a mare:
- pontili fissi e/o galleggianti
- strutture per ormeggio natanti

5. Tutte le aree libere dall'edificazione dovranno essere sistemate prioritariamente a verde inerbito e piantumato con essenze autoctone

6. Le aree di parcheggio dovranno essere armonicamente inserite nel contesto ambientale e mitigate con alberature e siepi prevedendo almeno un posto auto per ogni posto barca fisso assumendo come numero di posti barca ai fini della determinazione dello standard a parcheggio un posto barca ogni 150 mq di specchio acqueo.

7. Gli spazi per l'evoluzione delle imbarcazioni a terra dovranno essere pavimentati con materiali tradizionali con espressa esclusione dell'asfalto, i parcheggi dovranno essere realizzati con modalità che garantiscano la permeabilità dei terreni
8. Le pareti esterne degli edifici dovranno avere finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale
9. I serramenti esterni dovranno essere in legno fatti salvi serramenti in ferro esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali (portoni per il rimessaggio)
10. Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale con mantellate in tegole (coppi) in cotto o in rame; potrà essere prevista anche l'eventuale copertura con terreno inerbito o piantumato al fine di ridurre l'impatto ambientale degli edifici.
11. Tutte le aree dovranno garantire la presenza di strutture fisse o galleggianti atte alla raccolta e successiva eliminazione di olii esausti e per il vuotamento dei WC chimici. Le vasche di raccolta dovranno essere a perfetta tenuta stagna.
12. Le acque reflue bianche e nere dovranno essere convogliate alla pubblica fognatura mentre per le aree non dotate di fognatura dovrà essere previsto adeguato sistema di depurazione.
13. I progetti devono essere corredati da una verifica di impatto ambientale (VIA) ai sensi della legislazione regionale e nazionale vigente;
14. Lo spazio acqueo interessato dalla presenza di attrezzature di portualità turistica deve essere convenientemente delimitato, in modo tale da evitare fenomeni di inquinamento diffuso nelle acque circostanti.
15. La realizzazione delle attrezzature deve avvenire di intesa con le autorità competenti e contestualmente a quella delle strutture di servizio terra e degli sbocchi a mare.
16. Nella realizzazione del Porto Turistico di San Felice dovranno essere particolarmente salvaguardati il forte storico e il Murazzo esistenti; l'intervento dovrà essere sottoposto a strumento urbanistico attuativo, che dovrà essere strettamente coordinato con gli strumenti urbanistici per le aree limitrofe.
17. La realizzazione del Porto D1.3/4 "Porto Novissimo" è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo unitario "Complesso nautico da diporto in fregio al Canale Novissimo" riferito al tratto prospiciente il canale Novissimo compreso tra la con terminazione lagunare e il confine Comunale.

Art. 74 - Sottozone D1.4 per darsene

1. Le sottozone D1.4 riguardano darsene esistenti di cui il piano prevede l'ammodernamento, la riqualificazione e l'eventuale ampliamento e realizzazione dei servizi a terra. Tali zone sono destinate alla nautica da diporto per interventi con capienza inferiore ai 500 posti barca.

2. Il Piano individua le seguenti darsene:

- 1 Darsena Brenta (Progetto Speciale n°10);
- 2 Oasi;
- 3 Marina di Brondolo;
- 4 Mosella
- 5 Marina di Chioggia
- 6 Romea Yachting
- 7 Montecarlo
- 8 Circolo Nautico Chioggia
- 9 Canale Gorzone

3. Nelle Schede Tecniche allegate alle presenti Norme sono indicate le operazioni di trasformazione consentite e le modalità di attuazione per ogni singola area individuata.

4. Nelle darsene esistenti Mosella e Circolo Nautico, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, il rifacimento e la ristrutturazione anche con traslazione del sedime, degli approdi esistenti

5. Nella darsena "Canale Gorzone D1.4/9 è consentita la realizzazione di 1.200 mc per la realizzazione di strutture di servizio connesse.

6. La realizzazione degli interventi previsti nelle Darsene D1.4/5 e D1.4/6 sono subordinati all'approvazione di un Piano attuativo unitario "Complesso nautico da diporto in fregio al Canale Novissimo" riferito al tratto prospiciente il canale Novissimo compreso tra la conterminazione lagunare e il confine Comunale

7. Le destinazioni ammesse sono:

-opere a terra:

- strutture di rimessaggio e manutenzione;
- attrezzature di supporto logistico (bar-ristorante- negozi-servizi igienici-depositi, ecc.
- alloggio di custodia fino a 120 mq di S.U.
- uffici amministrativi
- strutture di controllo, compresi eventuali alloggi di servizio
- altre eventuali destinazioni indicate nelle schede tecniche attuative

- opere a mare:

- pontili fissi e/o galleggianti

-strutture per ormeggio natanti

1. Tutte le aree libere dall'edificazione dovranno essere sistemate prioritariamente a verde inerbato e piantumato con essenze autoctone
2. Le aree di parcheggio dovranno essere armonicamente inserite nel contesto ambientale e mitigate con alberature e siepi prevedendo almeno un posto auto per ogni posto barca fisso assumendo come numero di posti barca ai fini della determinazione dello standard a parcheggio un posto barca ogni 150 mq di specchio acqueo.
3. Gli spazi per l'evoluzione delle imbarcazioni a terra dovranno essere pavimentati con materiali tradizionali con espressa esclusione dell'asfalto, i parcheggi dovranno essere realizzati con modalità che garantiscano la permeabilità dei terreni
4. Le pareti esterne degli edifici dovranno avere finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale
5. I serramenti esterni dovranno essere in legno fatti salvi serramenti in ferro esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali (portoni per il rimessaggio)
6. Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale con mantellate in tegole (coppi) in cotto o in rame; potrà essere prevista anche l'eventuale copertura con terreno inerbato o piantumato al fine di ridurre l'impatto ambientale degli edifici.
7. Tutte le aree dovranno garantire la presenza di strutture fisse o galleggianti atte alla raccolta e successiva eliminazione di olii esausti e per il vuotamento dei WC chimici. Le vasche di raccolta dovranno essere a perfetta tenuta stagna.
8. Le acque reflue bianche e nere dovranno essere convogliate alla pubblica fognatura mentre per le aree non dotate di fognatura dovrà essere previsto adeguato sistema di depurazione.
9. Lo spazio acqueo interessato dalla presenza di attrezzature di portualità turistica deve essere convenientemente delimitato, in modo tale da evitare fenomeni di inquinamento diffuso nelle acque circostanti.
10. La realizzazione delle attrezzature deve avvenire di intesa con le autorità competenti e contestualmente a quella delle strutture di servizio terra e degli sbocchi a mare.

Art. 75 – Siti idonei agli approdi per natanti

1. Lungo le aste fluviali e i canali navigabili, compresi quelli lagunari, è consentita la manutenzione straordinaria, il rifacimento e la ristrutturazione anche con traslazione del sedime, degli approdi esistenti e legittimi alle seguenti condizioni:

- siano impiegati materiali e tipologie tradizionali;
- gli interventi siano preventivamente autorizzati dagli Enti competenti al fine di garantire

l'equilibrio e la sicurezza idraulica e di permettere la navigazione;

- sia garantita una adeguata viabilità di accesso;
- sia garantita la realizzazione di spazi destinati a parcheggio, in prossimità degli approdi, di superficie pari ad almeno il 50% dello specchio acqueo occupato con l'approdo.

2. Quanto previsto dal comma precedente non si applica nel tratto dei fiumi Brenta ed Adige dalla S.S. n° 309 "Romea" alle foci a mare, nello specchio acqueo antistante il percorso pedonale lungo il ponte Chioggia-Sottomarina e del Canale di Valli ove la sezione del medesimo è inferiore a ml. 50, fatte salve le localizzazioni di approdi esplicitamente indicate nelle tavole del PRG ricadenti in tali ambiti.

3. Per approdi per natanti, soggetti al presente articolo, si intende la realizzazione di un insieme sistematico di opere infrastrutturali fisse e/o mobili finalizzate all'approdo e alla sosta di imbarcazioni, le quali necessitano di titolo abilitativo edilizio.

4. La realizzazione di parcheggi o viabilità di accesso in ambiti non specificatamente destinati a tale scopo dal PRG, dovranno assumere il carattere delle sistemazioni precarie e temporanee e pertanto non comportare particolari trasformazioni e alterazioni del sito oltre al consolidamento della portata del suolo che dovrà essere sistemato con materiali atti a garantirne la permeabilità e non comportare la realizzazione di nuovi manufatti quali recinzioni, ricoveri, tettoie, insegne o cartelloni pubblicitari, ad eccezione di quelli ammessi dal codice stradale e di quelli atti a descrivere le caratteristiche del sito, da realizzare in legno e di dimensioni contenute.

5. La sola infissione di pali e briccole ad eccezione del Canale Vena, non è invece soggetta ad autorizzazioni o permessi edilizi, ma è subordinata alla specifica autorizzazione delle Amministrazioni di competenza.

CAPO III° - ZONE FUNZIONALI D2 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DIREZIONALI COMMERCIALI E DI SERVIZIO E SOTTOZONE

Art. 76 – Zone funzionali D2 per attività produttive, direzionali, commerciali e di servizio

1. Le zone funzionali D2 sono destinate, parzialmente o totalmente, al completamento di insediamenti produttivi esistenti o alla realizzazione di attività produttive, o ad esse assimilate, di nuova formazione.
2. Le zone funzionali D2 si suddividono in:
 - sottozone D2.1 per insediamenti commerciali, direzionali, artigianali e produttivi e di servizio esistenti;
 - sottozone D2.2 per insediamenti produttivi di nuova formazione;
 - sottozone D2.3 per attività direzionali, commerciali, artigianali, produttive e di servizio;
 - sottozone D2.4 per la cantieristica.
3. Per ogni sottozona sono indicati negli articoli seguenti i criteri, le quantità e le prescrizioni per l'edificazione.
4. Il Piano individua, inoltre, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n° 61/1985, le attività produttive da mantenere e quelle da trasferire in altro sito.
5. Nelle tavole di Piano sono altresì indicate le Schede puntuali delle singole attività confermate, approvate con la Variante di cui all'art.126 della L.R. n° 61/1985.
6. Per tali attività valgono le disposizioni di detta Variante, che viene recepita nel Piano Regolatore.

Art. 77 - Sottozone D2.1 per insediamenti commerciali, direzionali e produttivi esistenti

1. Le sottozone D2.1 comprendono gli insediamenti commerciali, direzionali, artigianali, di servizio e produttivi esistenti e confermati, per i quali sono consentiti interventi di consolidamento, ammodernamento ed ampliamento.
2. E' permessa per ogni unità produttiva la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq. di S.U.
3. Nelle sottozone D2.1 sono consentite la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al massimo del rapporto di copertura di cui al comma successivo.
4. La superficie coperta massima consentita è pari al 60% della superficie fondiaria di pertinenza.

5. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 10 ml., con possibilità di accoglimento di deroghe motivate da particolari necessità tecnologiche risultanti da apposita relazione tecnica ad opera di Professionista abilitato. E' possibile la realizzazione di interrati da destinare a garage o magazzino, solai e soppalchi interni, purchè siano rispettate le altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie destinazioni dei locali.

6. La distanza minima tra fabbricati è fissata in 10,00 ml.

7. La distanza minima dalla strade è fissata in 10,00 ml.

8. La distanza minima dai confini è fissata in 6,00 ml.

9. L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante intervento edilizio diretto.

10. Nei lotti liberi valgono i seguenti parametri:

- lotto minimo 1000 mq
- superficie coperta 50%
- altezza massima 10 ml.
- distanza dai confini ml 6,00
- distanza dai fabbricati ml 10,00

1. In occasione dei nuovi interventi edilizi almeno il 5% della superficie fondiaria di pertinenza deve essere sistemata a verde e almeno il 10% a parcheggio.

2. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita come definite dalla LR 15/2004) devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

3. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.

4. Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

5. Per quanto riguarda l'ambito interessato dal PIP di Valli restano in vigore le convenzioni in essere e i parametri edificatori e norme urbanistiche contenute nelle NTA allegate al PIP stesso.

6. Gli ambiti D2.1/11 e D2.1/09, posti ad ovest di via Venturini sono caratterizzati da destinazioni d'uso miste residenziali e produttive. Gli interventi sono subordinati a preventiva formazione di Piani Attuativi che delimitano i lotti con destinazione produttiva e/o commerciale ove è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 50% del lotto di pertinenza e i lotti con destinazione residenziale ove è possibile la nuova edificazione e/o l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo di 0,5 mq/mq di S.U. fondiario. Il Piano attuativo indica inoltre lo standard a verde è parcheggio pari almeno al 4% della superficie territoriale le

altezze massime e il numero di piani. In tale ambito sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Per ogni unità produttiva è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq. di S.U. nell'ambito della capacità edificatoria consentita. Nei lotti con destinazioni residenziale sono consentite le attività commerciali, direzionali e di servizio nell'ambito della capacità edificatoria consentita e previa individuazione dello standard a verde e parcheggio di cui all'art.25 della LR 61/85 (0,8 mq/mq).

7. Gli interventi consentiti nelle zone D2.1 comprese nell'ambito del Piano portuale vigente sono subordinati al preventivo parere favorevole di Capitaneria di Porto e ASPO.

Art. 78 - Sottozone D2.2 per attività produttive di nuova formazione

1. Le sottozone D2.2 comprendono le aree destinate alle attività produttive, ad esse assimilate e pertinenziali, di nuova formazione.
2. In tali sottozone sono insediabili esclusivamente attività produttive e di servizio, magazzini e depositi.
3. E' permessa per ogni unità produttiva la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq. di S.U.
4. Nelle sottozone D2.2 sono consentite, per gli eventuali edifici produttivi esistenti, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al massimo del rapporto di copertura di cui al comma successivo.
5. La superficie coperta massima consentita è pari al 50% della superficie fondiaria di pertinenza.
6. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 10 ml., con possibilità di accoglimento di deroghe motivate da particolari necessità tecnologiche risultanti da apposita relazione tecnica ad opera di Professionista abilitato. E' possibile la realizzazione di interrati da destinare a garage o magazzino, solai e soppalchi interni, purché siano rispettate le altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie destinazioni dei locali.
7. La distanza massima tra fabbricati è fissata in 10,00 ml.
8. La distanza minima dalle strade è fissata in 10,00 ml.
9. La distanza minima dai confini è fissata in 6,00 ml.
10. L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo, il quale dovrà destinare almeno il 20% della superficie territoriale ad opere di urbanizzazione primaria, di cui almeno il 50% a parcheggio e almeno il 10% a verde.
11. Il Piano attuativo della zona produttiva di S.Anna potrà prevedere anche le destinazioni commerciali per medie strutture di vendita.

12. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.
13. Nel caso di realizzazione di grandi strutture di vendita come definite dall'articolo 14, comma 1, lettera b della L.R. 9/8/99 n.37 e s.m.i., devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 2,5 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie a destinazione commerciale; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente a esercizi del settore alimentari.
14. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.
15. Tale standard non è computabile dagli oneri di urbanizzazione.
16. Deve essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'articolo 16 della L.R. 9 agosto 1999 n.37 e s.m.i.
17. La realizzazione delle previsioni di Piano può avvenire anche a mezzo di Società di Trasformazione Urbana di cui all'art. 120 del Testo Unico degli Enti Locali..
18. Il Piano attuativo relativo alla zona D2.2 di Val da Rio Sud deve riservare un ambito ad attività produttive operative nel settore dei lavori marittimi , dragaggio e banchinamento
19. Il Piano attuativo relativo alla Zona D2.2 sita a Val da Rio nord deve essere oggetto di concertazione con le autorità portuali competenti.

Art. 79 - Sottozona D2.3 per attività artigianali, commerciali, direzionali e di servizio di nuova formazione

1. Le sottozona D2.3 comprendono le aree destinate esclusivamente ad attività produttive, artigianali di servizio, commerciali di medie dimensioni ai sensi della L.R. n° 37/99 e s.m.i, direzionali e di servizio, magazzini e depositi.
2. E' permessa per ogni unità produttiva la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq. di S.U.
3. La superficie coperta massima consentita è pari al 50% della superficie fondiaria di pertinenza.
4. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 12 ml., con possibilità di realizzare interrati da destinare a garage o magazzino, solai e soppalchi interni, purché siano rispettate le altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie destinazioni dei locali.
5. La distanza minima tra fabbricati è fissata in 10,00 ml.
6. La distanza minima dalle strade è fissata in 10,00 ml.

7. La distanza minima dai confini è fissata in 6,00 ml.
8. L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo, il quale dovrà destinare almeno il 20% della superficie territoriale ad opere di urbanizzazione primaria, di cui almeno il 50% a parcheggio e almeno il 10% a verde.
9. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita come definite dalla LR 15/2004 devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.
10. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.
11. Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.
12. La realizzazione delle previsioni di Piano può avvenire anche a mezzo di Società di Trasformazione Urbana di cui all'art. 120 del Testo Unico degli Enti Locali.
13. Nella zona D2.3 di Brondolo sono ammesse solo destinazioni d'uso per il commercio e artigianato di servizio e sono escluse quelle produttive. Inoltre l'altezza massima per i capannoni non potrà superare gli 8 ml..
14. La realizzazione degli interventi consentiti nella zona D2.3/1 di Brondolo è subordinata ad approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica che preveda una progettazione unitaria degli interventi la quale deve essere accompagnata da un abaco degli interventi.
15. Nella zona D2. 3/1 di Brondolo almeno il 50% dell'area deve essere destinato in sede di piano attuativo a ad attività commerciali o direzionali.
16. Nella zona D2.3/2 di Ca' Bianca sono ammesse esclusivamente piccole attività artigianali e commerciali di servizio, non rumorose né inquinanti, integrate con la residenza e sono escluse quelle produttive. E' permessa per ogni unità artigianale o commerciale la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq di S.U. massimi.

Art. 80 - Sottozona D2.4 per insediamenti produttivi della cantieristica

1. Le sottozone D2.4 comprendono le aree destinate agli insediamenti produttivi, esistenti e di nuova formazione, della cantieristica, riconosciuta quale attività produttiva tipica della Città e da sviluppare.
2. In tali sottozone sono insediabili esclusivamente attività di cantieristica comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad esse connesse.
3. Nelle sottozone D2.4 sono consentite, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria,

straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al massimo del rapporto di copertura di cui al comma successivo.

4. La superficie coperta massima consentita è pari al 40% della superficie fondiaria di pertinenza.
5. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 10,00 ml., con possibilità di realizzare interrati da destinare a garage o magazzino, solai e soppalchi interni, purché siano rispettate le altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie destinazioni dei locali.
6. La distanza minima tra fabbricati è fissata in 10,00 ml.
7. La distanza minima dalle strade è fissata in 10,00 ml.
8. La distanza minima dai confini è fissata in 5,00 ml.
9. L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante intervento edilizio diretto.
10. In occasione degli interventi edilizi almeno il 10% della superficie fondiaria di pertinenza deve essere sistemata a parcheggio anche su aree private con vincolo di destinazione.

Art. 81 - Insediamenti produttivi esistenti normati con Variante ai sensi degli artt. 126 e 30 della L.R. n° 61/1985

1. Nelle tavole di Piano sono riportati gli ambiti delle Schede Tecniche che regolano in modo puntuale gli interventi di ampliamento ammessi per le diverse attività produttive esistenti nel territorio e confermate, ambiti definiti con la Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 126 della L.R. n° 61/1985 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 118 del 20/10/199 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 666 del 16/03/2001. Tali Schede sono contenute nell'Allegato 3 e costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Variante.
2. Gli interventi ammessi, i parametri edificatori e le condizioni/prescrizioni sono indicati pertanto per ciascuna Unità di Intervento nella rispettiva Scheda di dettaglio con le seguenti precisazioni di carattere generale.
3. L'INDICAZIONE PLANIVOLUMETRICA contenuta nelle planimetrie di progetto nelle Schede di dettaglio è da intendersi quale INVILUPPO LIMITE d'ingombro del nuovo manufatto edilizio.
4. L'indicazione numerica prevale sempre sulla indicazione grafica.
5. Per SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA DELL'ATTIVITÀ' si deve intendere la reale effettiva superficie del lotto destinata alla attività, considerata al netto di superfici di pertinenza residenziale e al netto di aree, pubbliche o su cui grava una servitù di uso pubblico, per la urbanizzazione primaria.
6. Per SUPERFICIE COPERTA ATTIVITA' si deve intendere l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani fuori terra destinati all'attività.

7. Per SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ATTIVITA' si deve intendere la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entroterra destinati all'attività, misurate al lordo degli elementi verticali (muri, vani ascensore, vani scala).

8. Dal computo della Superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- gli aggetti senza soprastanti corpi chiusi (balconi, terrazze, sporti di gronda) e pensiline a copertura degli ingressi;
- i sottotetti non praticabili; i sottotetti praticabili con altezza media utile non superiore a ml. 1,40;
- le scale aperte e i volumi tecnici emergenti la quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio (torri di scale e di ascensori, camini, attrezzature per l'impiantistica, ecc.).

9. L'altezza (H o Hm) massima consentita dei fabbricati di progetto indicata nelle Schede di dettaglio deve intendersi come la differenza tra la quota media del terreno e la quota media dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

10. L'altezza massima o media indicata nelle Schede di dettaglio è vincolante.

11. Sono ammesse deroghe rispetto alla sagoma limite, purché contenute, qualora si presentino i seguenti casi:

- esigenze di rispetto di ordine forometrico;
- prescrizioni igienico sanitarie;
- specifiche necessità produttive.

12. Le deroghe possono essere concesse in sede di esame del progetto da parte della Commissione Edilizia Comunale. Le emergenze eventualmente concesse debbono essere inserite con soluzioni formali di disegno in assonanza con il fabbricato.

13. L'organicità dell'intervento è prescrittiva; la concessione edilizia deve essere unitaria e definire sia lo stato di fatto sia la suddivisione delle superfici dell'intervento.

14. Ogni intervento deve relazionarsi con il manufatto edilizio principale ovvero con il contesto edilizio e con il contesto paesistico esistenti, nell'ottica della definizione globale, formale e funzionale dell'intervento architettonico.

15. A tal fine sono ammesse, ove ritenute necessarie, le demolizioni con recupero del volume.

16. Per QUINTA ARBOREA deve intendersi un allineamento di piantumazioni d'alto/medio fusto di essenze autoctone da disporsi a confine o a separazione da fabbricati o da aree con diversa destinazione d'uso.

17. Le volumetrie residenziali e le relative superfici di pertinenza non sono comprese nell'area di pertinenza delle adiacenti attività e non sono conteggiate nelle Schede di dettaglio.

18. Negli edifici ammessi ai benefici della Variante al P.R.G. di cui alle presenti norme sono comunque sempre ammissibili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- opere interne come definite dall'art. 26 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni;
- ristrutturazione edilizia;
- risanamento conservativo.

19. Gli elaborati progettuali oggetto di richiesta di concessione edilizia, che devono comunque essere redatti secondo le indicazioni e le modalità delle vigenti norme comunali in materia, devono indicare nella fattispecie:

- l'area di pertinenza dell'attività, sia essa in proprietà, in affitto o in concessione demaniale ;
- la situazione urbanistica ed edilizia in maniera dettagliata;
- i distacchi tra fabbricati esistenti nell'area di pertinenza e i distacchi tra fabbricati esistenti nell'area di pertinenza e quelli insistenti nelle aree confinanti, se edificate;
- le destinazioni d'uso degli spazi coperti e scoperti.

20. GLI STANDARDS URBANISTICI

Gli interventi sono condizionati dalla individuazione dei seguenti STANDARDS URBANISTICI:

- a)superficie a parcheggio privato comprensiva degli spazi di manovra;
- b)superficie a verde privato.

1. Gli insediamenti produttivi esistenti collocati all'interno delle zone produttive riconosciute tali dal presente Piano, anche se oggetto di apposita scheda ai sensi dell'art.126 della LR61/85, sono normati dalle specifiche normative di zona delle presenti NTA.

2.Nella progettazione degli interventi le suddette superfici saranno quantificate nel rispetto dei seguenti parametri:

tipo di insediamento	sup. a parcheggio minima richiesta	sup. a verde minima richiesta
industriale/ artigianale	= 5% della sup. fondiaria di pertinenza della attività	= 5% della sup. fondiaria di pertinenza della attività
commerciale	= 0,80÷0,40 mq/mq sup. lorda di	= 0,00÷0,40 mq/mq sup. lorda di

	pavimento (*)	pavimento(*)

(*) art. 5 comma 2 D.M. 2 aprile 1968 N. 1444: deve essere garantita una superficie a parcheggio e a verde pari a 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento, almeno un mezzo della quale da destinarsi a parcheggio.

3. La superficie fondiaria di pertinenza delle attività, la superficie lorda di pavimento, i posti letto e le unità ricettive ai quali fare riferimento per la determinazione delle quantità a verde e a parcheggio sono da considerarsi come sommatoria delle quantità esistenti e di quelle di progetto.

4. La localizzazione delle superfici a parcheggio e verde è rappresentata nell'elaborato grafico progettuale delle singole Schede di dettaglio con la seguente distinzione:

- nello stato attuale le superfici a parcheggio e verde corrispondono all'effettiva situazione rilevata;
- nel progetto è ipotizzata una localizzazione delle superfici a parcheggio e verde che tenga conto di quella attuale, ma è data facoltà al richiedente di modificare tale previsione, pur nel rispetto delle quantità minime complessive, per una funzionale organizzazione degli scoperti.

1. EDIFICI IN FASCIA DI RISPETTO.

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi oggetto della presente Variante di P.R.G. riguardanti insediamenti che ricadano in fascia di rispetto stradale e/o ferroviario, ecc., è soggetta alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il richiedente,

in caso di esproprio degli immobili che ricadono in dette fasce di rispetto, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere da realizzare che riguardano la presente Variante al P.R.G.

1. Qualora il richiedente non fosse proprietario degli immobili interessati dalle suddette fasce di rispetto, l'atto unilaterale d'obbligo deve essere sottoscritto anche dal proprietario degli immobili.

2. OPERE DI TUTELA AMBIENTALE

Gli interventi devono essere comunque realizzati nel rispetto delle Norme e regolamenti d'Igiene e polizia urbana e delle Leggi vigenti in materia di inquinamento ambientale.

3. Si richiamano in particolar modo la Legge 10.05.1976 n. 319 e successive modifiche e integrazioni per l'inquinamento delle acque e la Legge 13.07.1966 n. 315 e successive modifiche e integrazioni per l'inquinamento dell'aria.

4. FACOLTA' E OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Contestualmente all'ampliamento di cui alle presenti norme la Commissione Edilizia Comunale, in sede di esame progetti, verifica il carattere figurativo degli affacci con facoltà di riordinare eventuali elementi

non armonicamente inseriti anche se precedentemente autorizzati (aggetti, insegne pubblicitarie, tende, elementi decorativi, pensiline, verande e quant'altro).

1. La Commissione Edilizia Comunale ha inoltre l'obbligo di far rispettare le prescrizioni inserite nelle Schede di intervento.
2. Prima del rilascio della concessione edilizia gli Uffici competenti verifichino ed eventualmente concludano tutte le incombenze e gli atti procedurali relativi alle richieste di sanatoria delle opere non autorizzate, di cui alla Legge 47/85 e di cui alla Legge 724/94, presentate con riferimento agli immobili esistenti nelle superfici di pertinenza delle attività ammesse a godere dei benefici della Variante al P.R.G. di cui alle presenti norme.
3. Per tutti gli insediamenti che si affacciano sulla S.S. 309 "Romea", l'A.C. potrà richiedere ulteriori interventi sulle aree prospicienti la viabilità per consentire la riqualificazione dell'intero corridoio viario, da attuarsi con successiva strumentazione urbanistica in adeguamento alle direttive di cui all'art. 47 del PALAV. In attesa dello studio richiesto, non sono inoltre ammessi nuovi accessi lungo la "Romea".
4. Nelle tavole di Piano sono, inoltre indicate le attività produttive da mantenere o da trasferire ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n° 61/1985.
5. Per le attività "da trasferire" sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli consentiti dalla nuova previsione di Piano.
6. Per le attività "da mantenere" sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria esistente e quelli previsti dalle schede tecniche contenute nell'allegato 3.1. previa stipula di convenzione ai sensi art.30 LR 61/85
7. Rispetto alle schede tecniche di attuazione il progetto potrà prevedere motivate trasposizioni delle zone destinate a verde e parcheggio nel rispetto delle quantità indicate. L'altezza massima non dovrà superare i 6 ml. salvo deroghe motivate per particolari esigenze tecnologiche.

Art. 82 - Zone produttive e per attività sportive ricreative all'aria aperta ricomprese nella VPRG connessa Accordo di Programma Patto Territoriale Chioggia Cavarzere e Cona

1. Nelle tavole di Piano è indicato l'ambito delle zone D D2.2 e D3.2 interessate dalla Variante "Patti Territoriali" approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2600 del 5/07/2004 Per quanto riguarda le zone produttive comprese in tale ambito si fa pertanto riferimento alle previsioni delle schede di attuazione allegate a tale variante.
2. La rappresentazione della zonizzazione nelle tavole di piano ha valore ricognitivo e valgono pertanto le norme e le schede allegate alla Variante allegata all'Accordo di Programma approvata con DPGR n.2600/2004.
3. Alla scadenza dei termini di durata dell'Accordo di Programma le previsioni della Variante connessa al Patto Territoriale assumono la valenza di previsioni del PRG Vigente con l'inserimento delle eventuali osservazioni accolte e fatte salve le convenzioni sottoscritte con l'Amministrazione Comunale per la loro durata.
4. Le modifiche alla zonizzazione che interessano anche sotto il profilo tematico, i Patti Territoriali sottoscritti ai sensi della LR23/99, sono condivisibili, secondo quanto espresso nel presente parere, tuttavia sono subordinate alla modifica del Patto territoriale secondo le procedure tipiche previste qualora incidano sui contenuti specifici dei Patti Territoriali medesimi.

Art. 82 bis – Sottozone D2.5 per insediamenti agroindustriali

1. Le sottozone D2.5 comprendono le aree destinate agli insediamenti agroindustriali di nuova formazione.
2. Gli insediamenti di tipo agroindustriale sono costituiti dal complesso di strutture edilizie ed impianti non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, ma destinati alla gestione, conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli ed ittici, o a servizio dell'agricoltura e delle pesca, nell'ambito di quanto indicato dall'art.6 ex L.R. 24/85.
3. In tali sottozone sono insediabili esclusivamente attività indicate dall'art.6 della ex. LR.24/85 comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad esse connesse.
4. Nelle sottozone D2.5 sono consentite, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al massimo del rapporto di copertura di cui al comma successivo.
5. La superficie coperta massima consentita è pari al 50% della superficie fondiaria di pertinenza.

6. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 10,00 ml.,.

7. La distanza minima tra fabbricati è in 10,00 ml..

8. La distanza minima dai confini è fissata in 5,00 ml..

9. L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo, il quale dovrà destinare almeno il 10% della superficie territoriale ad opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi), di cui almeno il 50% a parcheggio e almeno il 10% a verde.

CAPO IV° - ZONE FUNZIONALI D3 PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE E SOTTOZONE

Art. 83 – Zone funzionali D3 per attività turistiche e sottozone

1. Le zone funzionali D3 sono destinate alle attività turistiche ed ai servizi collegati.

2. Le zone funzionali D3 si suddividono in:

- sottozona D3.1 per complessi ricettivi all'aperto;
- sottozona D3.2 per attività sportive e ricreative all'aria aperta;
- sottozona D3.3 per la residenza turistica;
- sottozona D3.4 area alberghiera esistente;
- sottozona D3.5 area alberghiera di nuova formazione.

Art. 84 - Sottozona D3.1 - Complessi ricettivi all'aperto

1. Le sottozone D3.1 sono destinate alla realizzazione, al completamento e al potenziamento di complessi ricettivi all'aperto così come definiti dalla Legge Regionale 16 dicembre 1999, n° 56 "disciplina e classificazione dei complessi ricettivi all'aperto".

2. Sono considerati complessi ricettivi all'aperto:

- i villaggi turistici;
- i campeggi;
- i campeggi – villaggio.

1. Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree

recintate per la sosta ed il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.

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

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

4. I complessi ricettivi all'aperto possono assumere la denominazione aggiuntiva di "centro vacanze" qualora siano dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali.

5. La realizzazione delle opere di un complesso ricettivo all'aperto è soggetta a titolo abilitativo edilizio.

6. L'area di pertinenza di ogni complesso ricettivo è indicata nelle tavole di Piano.

7. L'indice di fabbricabilità territoriale dei complessi ricettivi all'aperto per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative non deve superare i 0,10 mq./mq. di SU della superficie totale lorda del complesso, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici e dei locali tecnici, delle strutture amovibili e stagionali di uso accessorio (tende, strutture ombreggianti). Il rapporto di copertura territoriale deve comunque essere contenuto entro il 10%.

8. Nei complessi ricettivi all'aperto di dimensioni superiori all'ettaro, posti in area classificata dal PALAV "Zona di interesse paesistico ed ambientale", almeno il 10% della superficie totale lorda del complesso deve essere mantenuto o sistemato a parco naturale, organizzato in aree contigue di dimensione significativa occupate esclusivamente da vegetazione secondo un progetto che preveda la conservazione o l'impianto di specie autoctone in cui sia garantita la presenza di almeno 50 alberi/ha di media grandezza.

9. Le aree da sistemare a parcheggio non devono essere inferiori al 16% della superficie totale lorda del complesso ricettivo.

10. Lo Strumento Attuativo deve prevedere la cessione e sistemazione di aree a standard individuate con apposito cartiglio nell'ambito, le quali vanno ricomprese all'interno del conteggio dello standard di cui al comma precedente

11. L'altezza dei fabbricati non deve superare i due piani fuori terra e i 6,5 ml. e, limitatamente ai fabbricati destinati alle unità abitative, non deve superare un piano fuori terra e i 3,5 ml.

12. Non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio e non vengono conteggiati ai fini della determinazione della capacità edificatoria gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobil

home o maxi caravan. A tal fine gli allestimenti devono garantire meccanismi di rotazione e non possedere alcun collegamento permanente al terreno.

13. Gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento.

14. Le eventuali pavimentazioni relative a percorsi pedonali e a parcheggi devono essere realizzate con materiali naturali e tipici del luogo (cotto, sabbietta, trachite, legno ecc.) e devono garantire una adeguata permeabilità.

15. I progetti di realizzazione di nuovi complessi ricettivi, di ampliamento o di riorganizzazione dei complessi ricettivi esistenti devono allegare un rilievo accurato delle specie arboree presenti al fine di garantire in sede di progetto il mantenimento della dotazione esistente con eventuali operazioni di sostituzione che non possono, però, riguardare gli esemplari più significativi.

16. La realizzazione di nuovi campeggi è subordinata alla approvazione di SUA mentre la riorganizzazione dei campeggi esistenti ed il loro ampliamento ricomprendente aree della stessa proprietà adiacenti ai campeggi autorizzati, è soggetto al solo intervento edilizio diretto, con l'obbligo della eventuale cessione a titolo gratuito dell'area di sedime della futura via Morosini.

17. Qualora l'ampliamento ricomprenda aree di più proprietari è subordinato alla approvazione di SUA.

Art. 85 - Sottozone D3.2 per attività sportive e ricreative all'aria aperta

1. Le sottozone D3.2 comprendono un insieme di aree poste in prossimità di itinerari ciclabili e fluviali di interesse turistico o a ridosso delle zone destinate ai porti turistici, alle darsene, agli approdi e alle strutture ricettive ed è finalizzata alla creazione di una rete di attrezzature per lo svago, il gioco, lo sport e la ricreazione a supporto ed integrazione dell'offerta turistico ricettiva tradizionale e utile a migliorare la qualità e la vivibilità del soggiorno nell'ambito di progetti tesi alla riqualificazione ambientale.
2. Le sottozone D3.2 sono destinate esclusivamente alla realizzazione di strutture ed impianti per lo svago, il gioco, lo sport (maneggio, golf, impianti sportivi, piscine, percorsi vita ecc.) e di insediamenti con destinazione ricettiva e di servizio ad essi strettamente correlati e connessi.
3. Nelle sottozone D3.2 è consentita la ristrutturazione urbanistica e/o edilizia ai sensi della L.457 art.31 d/e anche con trasferimento dei volumi e cambio di destinazione d'uso, l'ampliamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione secondo le modalità e con le prescrizioni indicate nel presente articolo e nell'Allegato 1 alle Norme.
4. Il Piano individua i seguenti ambiti quali sottozone D3.2:
 - 1 Punta Gorzone;
 - 2 Punta Molin 1;
 - 3 Vecchie Conche di Brondolo ovest;
 - 4 Foci dell'Adige;
 - 5 Canale Busiola sud ;
 - 6 Sport 2000;
 - 7 Argine Sinistra Brenta 1;
 - 8 Argine Sinistra Brenta 2;
 - 9 Vecchie Conche di Brondolo est ;
 - 10 Foci del Canale Nuovissimo;
 - 11 Punta Molin 2
 - 12 Canale Busiola nord
 - 13 Ca' Lino
 - 14 Ca' Lino nord
 - 15 Ca' Lino sud
 - 16 Ca' Lino est

-17 Canale Nuovissimo

5. Le Schede Tecniche contenute nell'Allegato 1 indicano puntualmente la specifica destinazione delle sottozone, gli ambiti dei Comparti o dei Piani di Lottizzazione previsti per la trasformazione, i parametri edificatori da rispettare, le opere di urbanizzazione da realizzare e le particolari prescrizioni da osservare
6. Gli standard a verde pubblico e parcheggi vengono quantificati in relazione ai singoli interventi e alle disposizioni vigenti in materia. Lo standard a parcheggio relativo ai posti barca e pari a 1 posto auto (25 mq) ogni 0,8 posti barca.
7. Laddove non diversamente indicato nelle singole zone D3.2 è possibile l'edificazione di 1200 mc massimi con destinazione turistico ricettiva.
8. Nella zona D3.2 n.13 di Ca Lino l'intervento è subordinato a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale
9. Le zone D3.2/7 e D3.2/8 sono inserite nell'ambito del "Parco degli Orti" e l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione del relativo Piano Particolareggiato che calibrerà la dimensione e le caratteristiche dei possibili approdi con particolare attenzione all'aspetto paesaggistico e ambientale della zona e al loro inserimento all'interno.
10. La realizzazione degli interventi nella zona D3.2/17 e D3.2/10 sono subordinati all'approvazione di un Piano attuativo unitario "Complesso nautico da diporto in fregio al Canale Novissimo" riferito al tratto prospiciente il canale Novissimo compreso tra la conterminazione lagunare e il confine Comunale che calibrerà la dimensione e le caratteristiche dei possibili approdi
11. Gli interventi previsti negli ambiti Intervento inserito nell'ambito del "Parco degli Orti" e subordinato all'approvazione del relativo Piano Particolareggiato che calibrerà la dimensione e le caratteristiche dei possibili approdi con particolare attenzione all'aspetto paesaggistico e ambientale della zona e al loro inserimento all'interno.

Art. 86 - Sottozone D3.3 per la residenza turistica

1. Le sottozone D3.3 sono destinate alla realizzazione di insediamenti residenziali turistici, i quali devono essere caratterizzati da bassa densità edilizia e dall'inserimento in un contesto ambientale improntato alla naturalità, quali le macchie boscate e le pinete rinvenibili nelle zone litoranee dell'alto Adriatico.
2. L'indice di fabbricabilità territoriale delle sottozone per la residenza turistica non deve superare i 0,18 mq. di SU/mq. della superficie totale lorda di ogni ambito individuato dal Piano ed il rapporto di copertura territoriale deve essere contenuto nel 10% della superficie di pertinenza.
3. Almeno il 50% della superficie totale lorda di ogni ambito deve essere mantenuto o sistemato a

bosco, organizzato in aree contigue di dimensione significativa occupate esclusivamente da vegetazione secondo un progetto che preveda la conservazione o l'impianto di specie autoctone in cui sia garantita la presenza di almeno 70 alberi/ha di media grandezza.

4. Le aree da sistemare a parcheggio pubblico non devono essere inferiori al 10% della superficie totale lorda di ogni ambito.

5. Le aree da sistemare a verde pubblico non devono essere inferiori al 10% della superficie totale lorda di ogni ambito e possono comprendere parte delle aree da sistemare a bosco o a pineta.

6. L'altezza dei fabbricati non deve superare i 6,5 ml. e non può consistere di più di due piani fuori terra.

7. In queste sottozone gli interventi si attuano previo Strumento Urbanistico Attuativo relativo all'ambito indicato nelle tavole di Piano, entro il quale possono sussistere anche parte di zone destinate a standard urbanistico.

8. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono contenere un rilievo accurato delle specie arboree presenti al fine di garantire in sede di progetto il mantenimento della dotazione esistente con eventuali operazioni di sostituzione che non possono però riguardare gli esemplari più significativi.

9. Lo Strumento Attuativo, oltre agli elaborati previsti dall'articolo 12 della L.R. n° 61/1985, deve contenere:

- il progetto esecutivo di tutti gli elementi di arredo che dovranno essere caratterizzati dall'unitarietà e semplicità delle soluzioni proposte, dall'utilizzo di materiali naturali e tradizionali e dall'inserimento nel contesto ambientale;

- le caratteristiche tipologiche e costruttive delle opere di sistemazione e urbanizzazione e degli insediamenti consentiti, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale.

10. Lo Strumento Attuativo deve prevedere la cessione e sistemazione di aree a standard individuate con apposito cartiglio nell'ambito, le quali vanno ricomprese all'interno del conteggio dello standard di cui al 4° e 5° comma.

11. L'ambito n° 3 tra quelli indicati nelle Schede Tecniche, ricadente in zona di interesse paesistico ed ambientale, è soggetto a Piano attuativo di iniziativa pubblica (P.P. o P.d.R.i.p.) che dovrà garantire il recupero degli elementi più significativi del paesaggio degli orti e della duna superstite, definendo un assetto distributivo, viario e tipologico.

12. La realizzazione dei nuovi campeggi e l'ampliamento di quelli esistenti posti tra via Morosini e l'arenile è subordinata alla realizzazione della via Morosini.

13. Per quanto riguarda le schede D3.3 /6° e D3.3/6b si prescrive che il primo soggetto attuatore dovrà realizzare la nuova viabilità di accesso.

ART. 87 - Sottozona D3.4 - Area Alberghiera Esistente

1. Il Piano si propone gli obiettivi della tutela, della riqualificazione e dello sviluppo del patrimonio ricettivo alberghiero locale.
2. La sottozona D3.4 è destinata, pertanto, prevalentemente a strutture ricettive di tipo alberghiero ai sensi della L.R. n° 26/1997 "disciplina dei complessi ricettivi alberghieri".
3. Nella sottozona D3.4 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamento del 20% della S.U. esistente purché tale ampliamento, se eccede i 100 mq di S.U., non superi l'indice fondiario massimo di 0,9 mq/mq, anche con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, commerciale o direzionale esistente.
4. Oltre all'attività ricettiva alberghiera è consentita, per ogni complesso alberghiero, la realizzazione in ampliamento di un alloggio di non più di 200 mq di **S.U.**.
5. Nell'ambito della **S.U.** complessiva è possibile la realizzazione di attività ricreative, sportive, commerciali, direzionali e di servizio strettamente connesse all'attività principale.
6. In caso di conferma dell'uso ricettivo alberghiero sono consentiti la ristrutturazione con ulteriore ampliamento del 20% della **S.U.** esistente purché tale ampliamento, se eccede i 300 mq di **S.U.**, non superi l'indice fondiario di 2,0 mq/mq.
7. Nel caso di cui al precedente comma va reperito all'interno dell'area di pertinenza o in aree limitrofe di proprietà o specificatamente riservate in concessione demaniale o concesse in uso per contratto temporaneo e asservite in forma convenzionata agevolata alle attività alberghiere esistenti lo standard a parcheggio di 0,8 mq/mq di superficie alberghiera, la quale va conteggiata assumendo come parametro 25 mq. per ogni camera con possibilità di ridurre lo standard a parcheggio fino a 0,4 mq/mq nel caso di possibilità di usufruire di parcheggio per autobus per superficie corrispondente ai restanti 0,4 mq/mq di standard.
8. Vanno altresì rispettati in ogni caso i limiti di altezza di cui ai successivi commi 10 e 11, mentre possono essere derogati i limiti di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade purché la ricostruzione avvenga sul medesimo sedime e lo spazio compreso tra la viabilità pubblica e il fronte dell'edificio prospiciente sia sistemato e asservito a transito pedonale di uso pubblico.
9. La superficie coperta massima è del 70% della superficie fondiaria di pertinenza.
10. L'altezza massima dei fabbricati è di 23 ml, fermo restando quanto previsto al successivo comma 11.
11. Ai sensi dell'art.8 della L.R.V. n.4/2015 e dell'art. 2 bis del D.P.R. 380/2001 è possibile derogare alle distanze tra fabbricati ed altezze prescritte dai regolamenti, dalla strumentazione urbanistica e dal D.M. 1444/68, nei soli casi di sopraelevazione e/o di demolizione e ricostruzione mantenendo, anche

relativamente ai confini, gli allineamenti legittimamente preesistenti per edifici interamente alberghieri fermo restando il mantenimento di tale destinazione d'uso anche per la parte ampliata. L'altezza massima e gli ampliamenti dovranno essere realizzati con le modalità previste dalle norme di premialità volumetrica. Gli standard corrispondenti potranno essere monetizzati utilizzando gli importi indicati da apposita delibera comunale.

12. La distanza minima dalla viabilità carraia è fissata in coincidenza con il margine interno del marciapiede (quello verso la proprietà privata).

13. La distanza minima dai confini è fissata in 5,00 ml., fermo restando quanto previsto al comma 11 e fatti salvi gli ampliamenti per adeguamenti tecnologici e/o gli ampliamenti per le parti di parete non finestrata che possono mantenere i distacchi del codice civile.

14. Nelle sottozone D3.4 le previsioni di Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

15. Quanto sopra riportato si applica anche alle unità abitative ammobiliate ad uso turistico gestite in forma imprenditoriale e a tutti gli alberghi esistenti di Sottomarina.

16. Nelle strutture alberghiere esistenti ed individuate della zona D3.4 è consentita la costruzione di altane, eseguite con materiale ligneo o altro materiale purché di colore bianco, con particolare riguardo alle visuali dall'alto a condizione che non interessino più del 40% della superficie in pianta della copertura, che la copertura sia accessibile anche da parte di persone con disabilità **fermo restando il**

rispetto della normativa in tema di distanze e vedute da c.c. anche per le parti strutturali antisismiche.

17. Sono ammessi per le strutture alberghiere i frangivento così, come definiti dal vigente regolamento edilizio.

18. Le terrazze e/o verande fino ad una profondità massima di ml 2,50, che non costituiscono s.n.p., sopra il primo livello fuori terra possono essere realizzate senza che queste vengano computate ai fini della determinazione delle distanze previste dagli strumenti urbanistici verso la viabilità pubblica, con la precisazione che, in questi casi, venga rispettata la distanza minima di dette strutture di 10,00 ml dai fabbricati prospicienti.

19. Gli interventi dovranno tenere conto di quanto indicato nel parere motivato n.215/2022 espresso dalla Commissione V.A.S. e precisamente: ***"per gli impianti di specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone ed ecologicamente compatibili e sia verificata la possibilità di ridurre al minimo le superfici impermeabilizzate impiegando pavimentazioni drenanti in portico/are per le aree a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla normativa vigente inerente acque aventi carichi inquinanti. Si raccomanda di utilizzare soluzioni progettuali, costruttive ed impiantistiche in grado di garantire la massima efficienza energetica, sia per gli edifici che per gli spazi di pertinenza. Durante la fase di cantierizzazione siano adottate tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente evitando la contaminazione del suolo***

e sottosuolo, ii rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti do/le normative vigenti per quanto riguarda polveri, gas di scarico e impatto acustico. Si richiama ii rispetto de/la normativa sul/e terre e rocce do scavo e sui materiali di demolizione do gestire come rifiuti." .

Art. 88 - Sottozona D3.5 - Area turistico alberghiera di nuova formazione

1. La sottozona D3.5 è destinata alla realizzazione di attività alberghiere di cui alla LR. n° 26/1997 (e s.m.i.) e per attività commerciali direzionali, ricreative anche autonome (convegnistica, sale per esposizioni, impianti sportivi, discoteche, ristorazione ecc) strettamente connesse all'attività principale, purché le superfici destinate a tali attività non superino il 40% della SU complessiva.
2. L'indice di fabbricabilità territoriale della sottozona D3.5 è di 0,5 mq./mq. di SU.
3. La superficie coperta massima consentita è pari al 30% della superficie fondiaria di pertinenza.
4. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 20 ml. e non può consistere in più di 6 piani fuori terra con la possibilità di realizzare interrati da destinare a garage o magazzino, locali accessori e di servizio.
5. La distanza minima tra fabbricati è fissata in 10,00 ml.
6. La distanza minima dalle strade è fissata in 10,00 ml.
7. La distanza minima dai confini è fissata in 5,00 ml.
8. L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante preventiva approvazione di piano attuativo.
9. In occasione degli interventi edilizi almeno il 50% della superficie fondiaria di pertinenza deve essere sistemata a verde. Deve inoltre essere assicurato lo standard di 1mq/mq di S.U. a parcheggio. Per le destinazioni commerciali è necessaria la realizzazione dello standard a parcheggio previsto dalla LR 37/99 e s.m.i. anche su aree private con vincolo di destinazione. Tale standard non è computabile dagli oneri di urbanizzazione.

TITOLO IX° - SISTEMA RELAZIONALE

Art. 89 – Tracciati viari di nuova formazione

1. Il piano indica i tracciati delle nuove reti viarie.
2. I tracciati viari riportati sugli elaborati di Piano hanno valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà apportare lievi modifiche al tracciato stesso, senza che ciò comporti variante al Piano. Nei nuovi interventi, in conseguenza dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risulteranno impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali assumono le destinazioni delle aree contigue.
3. Nel caso di esproprio di edificio per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di ugual volume in area adiacente di proprietà, purché non destinata a spazi pubblici anche inferiore alla superficie minima di legge.

Art. 89 bis - Parco ferroviario

1. Le zone destinate a Parco ferroviario sono destinate al rispetto e allo sviluppo delle infrastrutture ferroviarie. In tali aree sono consentite attività di interscambio e parcheggio che non comportano la realizzazione di manufatti ad eccezione di opere di urbanizzazione primaria ed eventuali recinzioni a titolo provvisorio purché autorizzate dagli enti gestori la ferrovia e in ambito portuale da Capitaneria di Porto e ASPO.

Art. 90 - Percorsi ciclopeditoni

1. Le tavole di Piano indicano la principale rete di percorsi ciclopeditoni da attuare, previa approvazione da parte degli Organi competenti di idoneo progetto, attraverso la realizzazione di piste ciclabili in sede propria di almeno 3 ml. di larghezza o attraverso la diversa organizzazione della viabilità carraia mediante interventi finalizzati a moderare il traffico.
2. I percorsi consentono di mettere in rete le principali emergenze storico culturali e ambientali presenti nel territorio e quindi contribuiscono alla loro valorizzazione e assumo rilievo anche dal punto

di vista turistico.

3. I percorsi permettono, inoltre, di offrire una alternativa all'uso delle auto per la mobilità urbana e pertanto la loro completa realizzazione e connessione è strategica per migliorare la qualità residenziale e ambientale.

4. I percorsi ciclopedonali realizzati in ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tali da non alterare il carattere di naturalità e morfologia dei luoghi (pavimentazioni permeabili, pedane in legno, ecc.)

Art. 91 - Percorsi perilagunari

1. Nelle Tavole di Piano è indicato il percorso perilagunare dei Piovini.

2. Tale percorso è dedicato esclusivamente a pedoni e ciclisti. Esso dovrà essere opportunamente attrezzato e segnalato per la godibilità dell'ambiente e del paesaggio lagunare.

3. E' consentita, pertanto, la posa di elementi di arredo e informativi-indicativi secondo un progetto unitario che dovrà essere approvato dagli Organi competenti.

Art. 92 – Zona di rispetto delle infrastrutture

1. Tali fasce sono destinate alla protezione delle infrastrutture e ne fanno parte integrante.

2. Il progetto dell'infrastruttura dovrà pertanto prevederne la contestuale acquisizione e adeguata sistemazione a verde con l'inserimento di alberature o elementi di schermatura e protezione acustica salvaguardando con visuali significativi.

3. Nella zona di rispetto delle infrastrutture prossima alle nuove Conche di Brondolo è possibile realizzare gli interventi connessi alle attività di competenza della Regione Veneto relative alla navigazione interna e attrezzature di servizio all'agriturismo e strutture a servizio della nautica da diporto.

TITOLO X° - DISPOSIZIONI SUL CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO

Art. 93 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

1. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 comprendono:

- a. l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b. le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- c. le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- d. aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all'utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all'uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.
- e. i nuclei insediativi in zona agricola.

2. All'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sono sempre possibili gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle norme tecniche del

P.R.G. , in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo 4.

3. Il Piano Regolatore Generale all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata persegue i seguenti obiettivi:

- difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
- riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico, socio - economico ed ambientale.

1. Il Piano Regolatore Generale stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio.

Art. 94 – Quantità massima di Consumo di suolo

1. Il P.R.G. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017 e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.
2. Qualora a seguito della verifica di cui al precedente comma 2 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, l'Amministrazione comunale, nel rispetto di quanto definito dal precedente comma 3 , procede:
 - alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente variante al P.R.G.;
 - all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.R.G., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, di miglioramento dell'assetto fondiario, di riduzione dei rischi, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 LR.11/2004.
3. Il Piano Regolatore Comunale procederà al Monitoraggio del Consumo di Suolo con la compilazione del Registro Fondiario inserendo la quantità di suolo "impermeabilizzato".
4. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, ed in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017 è pari a 226,49 ettari.
5. Qualora la quantità massima di consumo di suolo dovesse essere revisionata con emanazione di un apposito Decreto del Servizio Pianificazione Territoriale della Regione Veneto o a seguito dell'emanazione dei criteri definitivi emananti della Regione Veneto per l'utilizzo della cosiddetta "riserva", così come descritta nella DGRV 668/2018, l'attribuzione della nuova quantità non costituirà Variante al P.R.G.
6. In attesa della predisposizione del PAT ai sensi della LR11/2004, il Comune verifica il rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PRG, attivando procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle indicazioni del PRG risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.
7. A seguito dell'approvazione della Variante sul Contenimento del Consumo di Suolo il Comune predispone idoneo piano di monitoraggio che verifichi il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.
8. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma 4, gli interventi previsti all'art. 12 della L.R. 14/2017.

PARTE TERZA – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 95– Deroghe

1. Valgono le disposizioni dell'art. 14 DPR 380/2001.

Art. 96- Norme transitorie

1. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati o adottati prima dell'adozione della presente Variante al Piano conservano la loro validità ed efficacia fino alla ordinaria scadenza anche se contenenti disposizioni difformi dalla Variante Generale, salvi i casi in cui, per espressa disposizione di queste Norme, le previsioni di Variante prevalgono su quelle degli Strumenti Urbanistici Attuativi precedenti.
2. Nell'ambito di validità dei predetti S.U.A. è possibile apportare varianti ai medesimi in applicazione della normativa, eventualmente difforme, introdotta con la Variante Generale.
3. Le opere per le quali la concessione o l'autorizzazione edilizia siano state rilasciate prima dell'adozione della presente Variante Generale, possono essere eseguite, anche se in contrasto con le nuove disposizioni introdotte, purché i relativi lavori siano iniziati o inizino entro i termini indicati nella concessione o nell'autorizzazione e vengano completati entro i termini ivi previsti.

Art. 97- Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione della presente Variante Generale si applicano le misure di salvaguardia con le modalità e nei limiti di cui all'art. 71 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61.
2. Nel periodo transitorio l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
 - negando i titoli edilizi che si sarebbero negate anche prima dell'adozione della variante al P.R.G.;
 - sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme alla variante al P.R.G. adottata;
 - rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
- a. non incorre in nessun motivo di diniego;

b. è conforme alla variante al P.R.G. adottata.

Art. 98 – Entrata in vigore

1. La Variante Generale al Piano Regolatore entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitivo nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.
2. Dalla data di entrata in vigore della Variante Generale sono integralmente sostituite le Norme Tecniche di Attuazione del precedente Piano Regolatore Generale e le disposizioni del precedente Regolamento Edilizio, dovendosi rapportare al Regolamento Edilizio Comunale adeguato ai sensi della DGRV 669/2018.