

Allegato 1

Variante n.55 al Piano degli Interventi per l'isola di Pellestrina



SINDACO
Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Massimiliano De Martin

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
E CITTA' SOSTENIBILE
Direttore Danilo Gerotto

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Vincenzo de Nitto

SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO REGOLATORE COMUNALE

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE
Direttore Danilo Gerotto

DIRIGENTE
Vincenzo de Nitto

SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO REGOLATORE COMUNALE

Coordinamento del progetto:
Marco Bordin

con
Gabriele Antonangeli
Giuliana Isabella Carletto
Cecilia Rossetini
Flavia Tassan Lugrezin

Indice

1	Gli obiettivi della variante	3
1.1	Il contesto di riferimento e la struttura insediativa	5
1.2	La pianificazione comunale e i suoi effetti	7
1.3	Il PAT e il Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi	8
1.4	L'Avviso Pubblico per il PI	10
2	Come operare	11
2.1	La revisione delle norme per lo sviluppo delle attività produttive e turistico-ricettive.....	12
2.1.1	L'eliminazione del Programma di Coordinamento Preventivo (PCP).....	13
2.1.2	L'eliminazione delle Schede n.9 e n.10 e l'individuazione di due ambiti produttivi in località La Mara(Scheda n.29 Ambito A e Ambito B)	17
2.1.3	La revisione delle norme per lo sviluppo dell'area produttiva	23
2.2	L'individuazione di un ambito per lo sviluppo delle attività di pesca e ittiturismo	30
2.3	La revisione delle norme sui centri storici per facilitare il mantenimento della residenzialità in isola	33
2.4	La revisione di alcune previsioni di sviluppo residenziale attraverso la modifica delle schede di piano.....	34
2.5	La revisione delle norme sulle zone agricole per rendere possibile l'installazione di manufatti.....	40
2.6	La revisione della norma sui percorsi acquei relativa ai pontili amovibili sul fronte lagunare.....	43
2.7	L'individuazione di ambiti nei quali è possibile l'installazione di chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande	47

1 Gli obiettivi della variante

L'isola di Pellestrina, estremo lembo meridionale del Comune di Venezia, è un centro urbano insulare che vede la presenza di nuclei storici originari identificabili come nuclei di identità locale, caratterizzati dalla presenza di un tessuto socio-economico che trae origine dalle attività tradizionali locali quali pesca, cantieristica minore e orticoltura.

La pesca vanta origini antichissime (Cassiodoro, 537 D.C.) e ha sempre caratterizzato la vita dell'isola e la sua struttura insediativa, creando uno stretto rapporto tra abitazione, luogo di lavoro e spazio per il rimessaggio delle imbarcazioni, tipico dei centri storici lagunari. Oggi la cultura della pesca è completamente cambiata, passando dalla pesca in mare alle colture di mitili in laguna e successivamente alla pesca del "caparozzolo", comunque con un numero di imprese e di addetti molto ridotto e con una difficoltà di rilancio legata a innumerevoli fattori.

La cantieristica, legata dapprima all'attività della pesca, si è poi sviluppata nell'attività di costruzione di imbarcazioni a livello industriale, attività storica che vide il suo apice negli anni '70/'90 ma che ebbe una sostanziale flessione che ha portato oggi a una drastica riduzione delle realtà produttive e conseguente diminuzione degli occupati.



L'orticoltura, pur tipica e storicamente documentabile, è sempre stata un'attività complanare alla pesca e non ha mai avuto una dimensione produttiva finalizzata alla commercializzazione dei prodotti, destinati invece al consumo delle famiglie.

L'impovertimento della struttura economica legata alle attività tradizionali e la riduzione degli occupati in queste attività ha provocato una tendenza allo spopolamento e, come fenomeno strettamente correlato, un conseguente abbandono delle attività commerciali, artigianali e di servizio dell'isola.

La difficoltà di collegamenti e l'impossibilità di trasformare gli edifici esistenti (nei centri storici) per adeguarli alle esigenze delle famiglie moderne, ha ulteriormente aggravato la situazione, tanto da rendere necessario un intervento radicale finalizzato a modificare il trend negativo instauratosi.

L'obiettivo principale del piano è quello di invertire questa tendenza, favorendo il mantenimento e lo sviluppo delle attività esistenti e rendendo possibile l'inserimento di nuove attività che possano creare posti di lavoro e introdurre economie diversificate.

Una particolare attenzione va riservata alle potenzialità turistico-ricettive dell'isola, fino ad oggi poco sfruttate, nell'ottica della diversificazione dei flussi rispetto alla città antica ma soprattutto valutandone la sostenibilità in termini di tipologie di insediamento che dovranno essere compatibili con il delicato contesto paesaggistico e ambientale nel quale andranno ad inserirsi. A questo va legata la previsione di sviluppo degli stabilimenti balneari, già previsti dal vigente piano degli arenili, che non ha fino ad ora trovato una sua attuazione.

Anche l'ittiturismo e il pescaturismo, quali forme di diversificazione dell'attività di pesca tradizionale, dovranno trovare una possibilità di sviluppo anche tramite l'utilizzo di strutture dedicate a terra.

Affinché si renda possibile quanto sopra descritto diventa comunque fondamentale favorire la residenzialità in isola, rendendo possibile il connubio residenza-lavoro, facilitando i processi di trasformazione degli edifici esistenti e rendendo possibile la realizzazione di nuovi insediamenti laddove il piano prevede già delle potenzialità edificatorie, assecondando anche i processi di rigenerazione di aree dismesse prima dedicate ad altre funzioni.



1.1 Il contesto di riferimento e la struttura insediativa

L'isola di Pellestrina è la sottile lingua di terra, lunga circa 11000 m. e larga al massimo 340 m, che separa il mare Adriatico dalla Laguna di Venezia. Si estende da nord-ovest a sud-est dal porto di Lido (bocca di porto di Malamocco) al porto di Chioggia (bocca di porto di Chioggia). La superficie dell'isola è di circa 287 ettari.

Insieme all'isola del Lido e alla penisola del Cavallino costituisce il sistema dei litorali che garantiscono l'esistenza stessa della laguna di Venezia dividendola dal mare.

Storicamente il lido di Pellestrina, caratterizzato da un litorale basso e sottile e quindi facilmente esondabile in caso di mareggiate, rappresentò da sempre un grosso problema per la difesa dal mare, tanto che a partire dal XIII secolo cominciò la realizzazione delle prime barriere a mare costituite da palificate e tamerici.



Intorno al 1700 nuove tecniche costruttive e l'utilizzo della calce idraulica furono utilizzate dallo Zendrini nei litorali di Pellestrina e Ca' Roman per la costruzione del "murazzo", in seguito completato da pennelli ortogonali a mare.

Tutta l'isola fu poi oggetto di radicali cambiamenti a seguito della costruzione delle dighe foranee di Pellestrina (a nord) e di Ca' Roman (a sud), definendone l'assetto moderno, assetto da considerarsi compiuto solo dopo gli interventi necessari al ripristino delle opere danneggiate dalla eccezionale mareggiata del 1966.

Il sistema di difesa a mare è oggi costituito da un litorale sabbioso artificiale di recente formazione, inframmezzato da numerosi pennelli di massi di pietrame tali da costituire singole celle in grado di trattenere la sabbia.

Alle spalle si erge lo storico Murazzo, opera della Serenissima sottoposta a vincolo monumentale, che rappresenta ancor oggi la barriera verso mare, ma costituisce anche uno degli elementi di forte identità dell'isola, un luogo comunque frequentato e utilizzato da tutti.

Sotto il Murazzo corre la strada litoranea che costituisce la principale via di collegamento stradale che percorre l'isola da nord a sud.

La struttura insediativa di Pellestrina si articola, da nord, negli antichi nuclei abitati di S. Pietro in Volta, Portosecco e Pellestrina a sua volta divisa in quattro sestieri a memoria delle quattro famiglie chioggette, Scarpa, Zennari, Vianelli, Buseti, qui insediate dopo il 1300. Oltre a questi nuclei si riconoscono le località di S. Maria del Mare, testa di ponte per i collegamenti con il Lido e sede dell'antico fortilizio a difesa della bocca di porto, La Mara un tempo margine nord dell'isola di Pellestrina a confine con l'isola di Albiola o Pastene divise da un porto ora interrato (Portosecco), e Ca' Roman, fortezza veneziana di difesa della bocca di porto di Chioggia, estrema propaggine a Sud collegata da una strada pedonale lungo la sottile lingua di difesa del Murazzo.

La distribuzione degli insediamenti è caratterizzata da un sistema edificato lineare lungo il bordo lagunare, obbligato perché protetto dall'azione del mare e favorito dalla possibile vicinanza tra residenza e attività (le case affacciate sulla riva dove stavano le barche da pesca).

Sul fronte laguna gli interventi, susseguitisi nel corso degli anni per la protezione dalle acque alte, hanno modificato l'assetto originario dell'isola ampliando variamente lo spazio tra le case e l'acqua; anche l'originaria riva inclinata è stata soppiantata da una fondamenta, creando una nuova dimensione nel rapporto tra edificato e spazio di relazione.

La riva, pur privata della sua originaria funzione, è diventata comunque luogo di ritrovo, di socializzazione, seppur utilizzata anche per usi più "logistici" quali l'ormeggio delle imbarcazioni da pesca e da diporto ma, nella storia più recente, anche per la funzione di parcheggio dell'automobile davanti a casa, penalizzando così la qualità urbana.

Nell'assetto lineare degli insediamenti permangono numerose interruzioni, a sottolineare la storica divisione in due dell'isola (Albiola e Pilistrina) a nord e a sud dell'attuale nucleo di Portosecco, per l'inserimento di strutture militari alle estremità del litorale e successivamente, nell'ottocento, per gli interventi militari austriaci nelle parti interne.

L'edilizia residenziale dei tempi recenti (1960-1995) si è invece sviluppata all'interno, verso il Murazzo, in alcune parti lungo calli e corti e in altre in modo più consistente, fino a saturazione dello spazio dell'isola verso il margine a mare.

Questa edificazione ha assunto caratteri del tutto estranei all'impianto morfologico e soprattutto tipologico dell'isola. Si è manifestata una fase di sviluppo incoerente che, occupando lo spazio storicamente dedicato agli orti stante tra l'edificato storico e la strada del murazzo, ha caratterizzato il territorio imponendosi con un linguaggio del tutto diverso e antagonista rispetto al tessuto urbano originario.

1.2 La pianificazione comunale vigente e i suoi effetti

La VPRG per l'isola di Pellestrina, approvata con DGRV n.3886 del 15/12/2009, è stata redatta successivamente all'entrata in vigore della L.R.11/2004 e si colloca nella fattispecie degli strumenti ibridi che prendono spunto dalla nuova legge pur essendo strutturati secondo le indicazioni della L.R. 61/85.

La specifica "assetto del territorio" compare per la prima volta in uno strumento comunale e definisce una nuova modalità di rappresentazione delle intenzioni progettuali riferite all'intero sistema, comprendendo nei ragionamenti tutte le componenti (strutturali, ambientali, economiche, sociali) che caratterizzano l'ambito territoriale.

Tuttavia la struttura è quella classica definita dalla zonizzazione, con una modalità di gestione più puntuale per quanto riguarda la "Zona A" dei centri storici dove la classificazione tipologica, sistema che lega l'identificazione della tipologia dell'edificio alla definizione delle trasformazioni ammissibili e utilizzazioni compatibili, ha garantito l'integrità strutturale dell'edificato storico ma, in molti casi, ha impedito l'adeguamento degli edifici alle necessità delle famiglie moderne, rendendo impossibili piccoli ampliamenti, accorpamenti e ogni tipo di trasformazione spesso indispensabile per garantire i minimi spazi abitativi.

Le rimanenti ZTO deputate alla residenza (B e C) sono definite come zone ove è possibile il completamento del tessuto urbano attraverso l'attuazione diretta, resa possibile dalle norme di zona e dai parametri in esse contenuti, facilitando così gli interventi di nuova edificazione che hanno trovato una loro collocazione nell'ambito del contesto circostante.

Le aree identificate come zone C2 PEEP o C2RS sono invece assoggettate a piano attuativo in base ad una scheda definita, e prevedono un carico insediativo dimensionato al momento della redazione del piano, in un periodo di forte interesse per la residenzialità in isola nel momento in cui la pesca, in particolare quella del caparozzolo, aveva decisamente aumentato la disponibilità di risorse economiche dei residenti. Gran parte di queste aree sono rimaste inattuate per diversi motivi tra i quali il calo demografico, occupazionale e delle risorse economiche quale conseguenza della crisi delle attività ittiche ma anche per la frammentazione delle proprietà che ha reso difficile l'intesa tra i possibili soggetti attuatori. In particolare le aree che prevedevano l'attuazione attraverso uno strumento di iniziativa pubblica (PEEP Zone C2) sono decadute, ma sono state poi riproposte come linee preferenziali di sviluppo insediativo nel PAT.

Le aree con ZTO D, destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e turistiche) sono state individuate dal piano per tentare un riordino della situazione esistente che vedeva insediamenti sparsi e senza una regola, in particolare nella zona centrale dell'isola (la località "La Mara"), definendo zonizzazioni diverse a seconda che i lotti fossero liberi o già edificati. La zonizzazione prevede la possibilità di una varietà di destinazioni, ma assoggetta un ambito molto vasto a un PCP (Programma di coordinamento preventivo), impedendo così l'attuazione diretta e inibendo qualsiasi forma di iniziativa singola, data l'impossibilità di mettere insieme un gran numero di proprietari delle aree in un progetto di sviluppo condiviso. Essendo queste le uniche aree ove è possibile insediare anche attività turistico-ricettive, è venuta a mancare completamente ogni progettualità da parte dei soggetti proprietari.

Le aree con ZTO E agricole sono suddivise in due sottocategorie distinte dall'uso agricolo in atto (E2s1) o dalla presenza di biotopi che ne definiscono il valore naturalistico (E2s2). La loro regolamentazione passa attraverso le norme regionali sulle zone agricole ma con una specifica restrizione di inedificabilità per le aree E2s2 considerate elementi del paesaggio da tutelare. Ciò ha escluso qualsiasi forma di utilizzo anche da parte di coloro i quali avessero la necessità di gestire il fondo o utilizzarlo per scopi diversi (ad esempio per il ricovero delle attrezzature da pesca).

1.3 Il PAT e il Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi

La Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" è lo strumento che dispone le modalità di redazione del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC), che è costituito da:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT), contenente disposizioni "strutturali" che delineano le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale;
- il Piano degli Interventi (PI), contenente disposizioni operative per la tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, nonché il programma per la realizzazione degli interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità;

Il PAT del Comune di Venezia è stato approvato in data 30/09/2014; l'approvazione è stata ratificata dalla Provincia di Venezia in data 10/10/2014 e pubblicata sul BURV n. 105 del 31/10/2014 a cura della Provincia; è divenuto efficace a partire dal 15/11/2014.

La L.R. 11/2004 dispone che il PRG vigente assuma efficacia di Piano degli Interventi (PI), in via transitoria, per le parti compatibili con il PAT.

L'Amministrazione Comunale ha dato oggi avvio alla redazione del nuovo Piano degli Interventi, attraverso la revisione degli strumenti di pianificazione vigenti.

A tal fine, il 15 Giugno 2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il "Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi", che delinea strategie e obiettivi da perseguire con il nuovo Piano, dando così avvio al procedimento di approvazione dello stesso.

Detto documento ha fissato gli obiettivi di pianificazione di questa Amministrazione Comunale, definendo le linee guida per la redazione del Piano degli Interventi.

Riprendendo quanto disposto dalla L.R.11/2004, il Documento del Sindaco definisce che il Piano degli Interventi può essere redatto in un'unica soluzione estesa all'intero territorio comunale, per Ambiti Territoriali Omogenei o con provvedimenti parziali.

La revisione della strumentazione vigente può quindi avvenire per fasi che si occupino di parti limitate del territorio.

In questo caso l'ambito territoriale interessato è quello dell'isola di Pellestrina, per la quale il Documento del Sindaco ha così definito le linee guida per la revisione della pianificazione:

"Per rafforzare i centri urbani di terraferma e insulari sono quindi necessarie due principali strategie che non sono di esclusiva competenza della programmazione urbanistica, ma implicano il coinvolgimento di diversi settori.

La prima strategia è quella di favorire il mantenimento e lo sviluppo della residenza in tutti i centri minori, con l'effetto di mantenere in vita le attività esistenti e i servizi ai cittadini rivitalizzando il tessuto sociale ed economico. Per far ciò sarà necessario:

- la semplificazione delle regole di trasformazione degli immobili storici inseriti nei contesti urbani insulari, oggi vincolati da previsioni di piano che impediscono l'adeguamento alle attuali condizioni di vita di chi sceglie di rimanere a vivere in questi luoghi;

- l'inserimento di servizi alla persona decentrati (seppur minimi), permettendone la fruizione anche ai soggetti con difficoltà di spostamento dal luogo di residenza, favorendo una struttura di welfare urbano diffusa su tutto il territorio comunale;

- il rafforzamento e l'oculata gestione del trasporto pubblico locale, favorendo l'uso del mezzo pubblico per i residenti dei centri minori di terraferma e rafforzando le linee acquee di collegamento con le isole lagunari;

- l'individuazione e/o la valorizzazione di spazi collettivi che favoriscano l'aggregazione, l'inclusione sociale, il gioco e lo sport, lo stare insieme, lo svolgimento di eventi pubblici e di manifestazioni d'ogni genere.

La seconda strategia è quella di favorire l'inserimento di nuove funzioni commerciali, turistiche e di servizio alla residenza, facilitando i processi di trasformazione e riqualificazione degli immobili esistenti. Questa strategia va declinata in diverse modalità operative:

- la facilitazione delle trasformazioni degli immobili finalizzate all'inserimento di funzioni di servizio alla persona, attraverso la definizione di norme adeguate;

- il sostegno alle attività commerciali dei centri minori, in controtendenza con la creazione di grandi centri di interesse economico e commerciale, favorendo invece i negozi di vicinato e le attività tradizionali, anche attraverso la semplificazione burocratica legata alle possibilità di insediamento di nuove attività;
- il recupero delle attività tradizionali che hanno caratterizzato le microeconomie dei centri urbani insulari (vetro a Murano, merletto e pesca a Burano e Pellestrina, cantieristica minore in tutto l'ambito Lagunare);
- l'inserimento e lo sviluppo di attività turistico-ricettive che permettano di rivitalizzare i centri minori e di creare delle economie legate alla conoscenza, frequentazione e fruizione di ambiti diversi da quello di Venezia città antica;"

e in particolare per l'isola di Pellestrina:

- "- creare opportunità per trasformare le aree oggi dismesse a seguito dell'abbandono delle attività principali, pesca, itticultura e orticoltura;
- favorire la nautica da diporto, anche attraverso nuovi attracchi;
- incentivare il turismo attraverso forme di accoglienza alternative e compatibili con l'ambiente lagunare (campeggi, ricettività residenziale diffusa, etc.);
- attrezzare le spiagge per la fruizione balneare;
- favorire la creazione di strutture per l'ittiturismo e agriturismo;
- promuovere la cultura e i prodotti ittici e agricoli dell'isola con interventi mirati anche a carattere sperimentale."



1.4 L'Avviso Pubblico per il PI

L'art.18 comma 2 della LR 11/2004 prevede che "L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati".

A tale scopo l'Amministrazione Comunale, ritenendo fondamentale definire i contenuti del Piano degli Interventi attraverso un ampio processo di ascolto e coinvolgimento dei cittadini, degli operatori economici, delle associazioni, di altri enti pubblici e, in genere, di tutti i soggetti portatori di interessi sul territorio, nell'ottobre 2016 ha emanato un "Avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi", approvato con delibera di Giunta Comunale n. 299 del 18 ottobre 2016.

Nel periodo successivo alla pubblicazione dell'Avviso è stato dato ampio spazio a forme di divulgazione, consultazione e partecipazione della cittadinanza, anche mediante numerosi incontri pubblici, tra i quali uno specifico svoltosi a Pellestrina. L'Avviso pubblico attribuiva espressamente priorità alle proposte "ritenute di rilevante interesse pubblico e coerenti con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e contenimento dell'uso del suolo contenuti del Documento del Sindaco e nel Piano di Assetto del Territorio, quali ad esempio la rivitalizzazione del tessuto socio economico delle isole lagunari, attraverso il recupero delle attività tradizionali legate all'artigianato, alla pesca e all'agricoltura e la promozione di nuove attività compatibili e di forme di accoglienza turistica diffusa alternative a quelle della Città Antica;"

Sono pervenute all'Amministrazione Comunale circa 580 proposte contenenti anche un certo numero di istanze localizzate a Pellestrina, riguardanti ambiti tematici diversi ma di sicuro interesse.

Queste proposte hanno permesso di rendere evidenti alcuni problemi incontrati da diversi soggetti nell'affrontare delle ipotesi di trasformazione (o di semplice insediamento di un'attività turistica, commerciale o produttiva) nell'ambito territoriale oggetto della presente variante.

E' stato lo spunto necessario per compiere una prima riflessione sulle modalità di revisione della strumentazione urbanistica vigente, utilizzando i casi concreti da risolvere come modello per definire le azioni di piano necessarie a favorire non solo i soggetti proponenti ma chiunque intendesse operare sul territorio al fine della rivitalizzazione dello stesso.

Per operare in modo omogeneo su tutto l'ambito territoriale si è deciso quindi di redigere una specifica variante che si occupi di tutti gli ambiti tematici affrontati dalle proposte per l'avviso pubblico, estendendo le nuove regole all'intera Isola di Pellestrina.



2 Come operare

Il Documento del Sindaco ha definito che il Piano degli Interventi possa essere redatto in un'unica soluzione estesa all'intero territorio comunale, per Ambiti Territoriali Omogenei o con provvedimenti parziali. Questa variante si occupa di una parte limitata di territorio, l'isola di Pellestrina, all'interno del quale vengono affrontati ambiti tematici d'intervento diversi come di seguito elencato:

- 2.1 La revisione delle norme per lo sviluppo delle attività produttive e turistico-ricettive
 - 2.1.1 L'eliminazione del Programma di Coordinamento Preventivo (PCP)
 - 2.1.2 L'eliminazione delle Schede n.9 e n.10 e l'individuazione di due ambiti produttivi in località La Mara (Scheda n.29 Ambito A e Ambito B)
 - 2.1.3 La revisione delle norme per lo sviluppo dell'area produttiva
- 2.2 L'individuazione di un ambito per lo sviluppo delle attività di pesca e ittiturismo
- 2.3 La revisione delle norme sui centri storici per facilitare il mantenimento della residenzialità in isola
- 2.4 La revisione di alcune previsioni di sviluppo residenziale attraverso la modifica delle schede di piano
- 2.5 La revisione delle norme sulle zone agricole per rendere possibile l'installazione di manufatti
- 2.6 La revisione della norma sui percorsi acquei relativa ai pontili amovibili sul fronte lagunare
- 2.7 L'individuazione di ambiti nei quali è possibile l'installazione di chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande

2.1 La revisione delle norme per lo sviluppo delle attività produttive e turistico-ricettive



La località La Mara è la porzione di territorio tra gli abitati di Portosecco e Pellestrina, luogo dapprima utilizzato per le coltivazioni orticole, poi abbandonate, e successivamente individuato come spazio per insediamenti di carattere produttivo che hanno trovato lì una loro collocazione grazie alla lontananza dai centri abitati.

La VPRG del 2009, a seguito di una ricognizione che aveva trovato insediamenti sparsi e distribuiti casualmente, ha tentato un riordino dell'intera area, riproponendo una zonizzazione di tipo produttivo ma inserendo anche la possibilità di prevedere funzioni turistico-ricettive, sottoponendo però questa progettualità al vincolo della redazione di uno strumento attuativo generale (Programma di Coordinamento Preventivo) allo scopo di riqualificare l'ambito nel suo insieme.

Questa previsione non ha trovato mai una sua attuazione prima di tutto perché le attività produttive in isola non abbisognavano di spazi così vasti e, in secondo luogo, perché l'assetto proprietario delle aree è così frammentato che è risultato impossibile, e lo è tutt'oggi, trovare unitarietà di intenti ma soprattutto una idea di sviluppo complessiva che potesse soddisfare gli interessi di tutti i soggetti proprietari.

La situazione odierna vede in disuso anche le attività che avevano realizzato le strutture (capannoni) utilizzate principalmente per la lavorazione dei prodotti ittici, spazi rimasti inutilizzati per i quali è necessario pensare ad un riuso anche con funzioni diverse.

Tra proposte pervenute per il Piano degli Interventi alcuni dei proprietari di aree in località La Mara hanno chiesto di poter sviluppare attività produttive e turistico-ricettive di diversa natura. Questa possibilità è già offerta dalle norme di PRG che prevedono questa specifica destinazione d'uso, ma è inibito l'intervento diretto a causa dell'obbligo di assoggettamento a PCP (Programma di Coordinamento Preventivo) e a pianificazione attuativa.

Per assecondare lo sviluppo delle attività produttive e quelle turistico-ricettive in isola, creando così possibilità di lavoro e un indotto utile alla sopravvivenza delle attività esistenti, si dispone di **eliminare la previsione del PCP e di individuare nuove modalità di intervento diretto attraverso la redazione di una "Scheda per unità di intervento" (N. 29 Ambito A e Ambito B)** definendo le linee guida per l'attuazione diretta delle previsioni di zona e assoggettando gli interventi a permesso di costruire convenzionato. (2.1.1)

Conseguentemente alla redazione delle schede di ambito si prevede di modificare le norme relative alle zone Da e Db e alla trasformazione delle zone D/PU (individuate nelle NTA dalle Schede per unità di intervento n.9 e n.10 e nella Tav.B2 "Modalità di intervento") in zone Db, al fine di uniformare la zonizzazione in tutto l'ambito centrale dell'isola. (2.1.2)

Si prevede inoltre di trasformare le zone DRU in zone Da, individuate nella Tav.B2 "Modalità di intervento" (2.1.3) in modo da consentire di intervenire mediante intervento diretto.

Le indicazioni di piano prevedono che nelle Zone territoriali omogenee di tipo D vengano osservate delle distanze di rispetto dell'edificato (pari a 10 m.) dalle piste ciclabili, quando le stesse si incuneano nei lotti produttivi.

Questa disposizione contrasta con le possibilità offerte dal piano nel caso in cui i lotti edificabili siano lunghi e stretti, rendendo inattuabile ogni previsione.

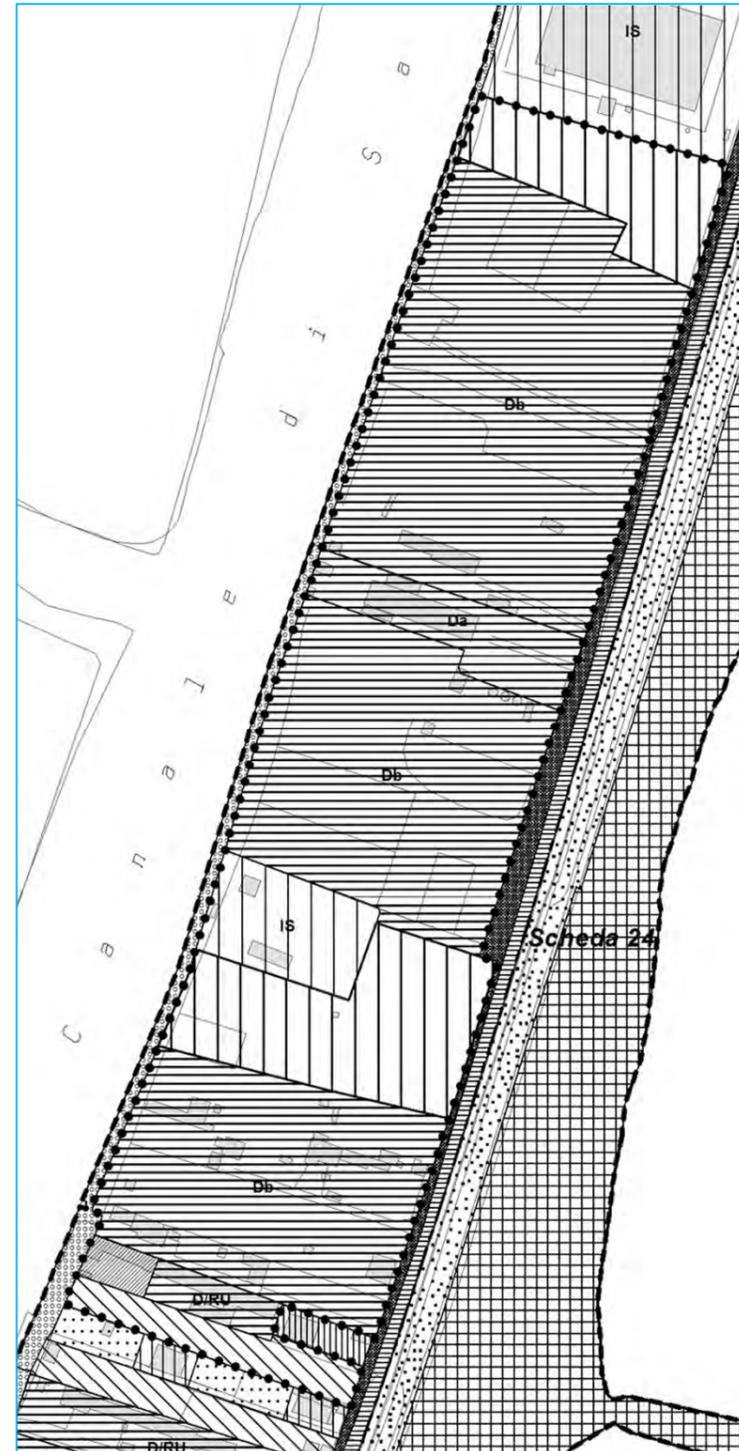
A tale scopo si prevede quindi di **modificare la norma dell'Art. 44 Zone territoriali omogenee di tipo D ed attività produttive isolate in sede impropria, al comma 7, eliminando tale disposizione.** (2.1.3)

2.1.1 L'eliminazione del Programma di Coordinamento Preventivo (PCP)

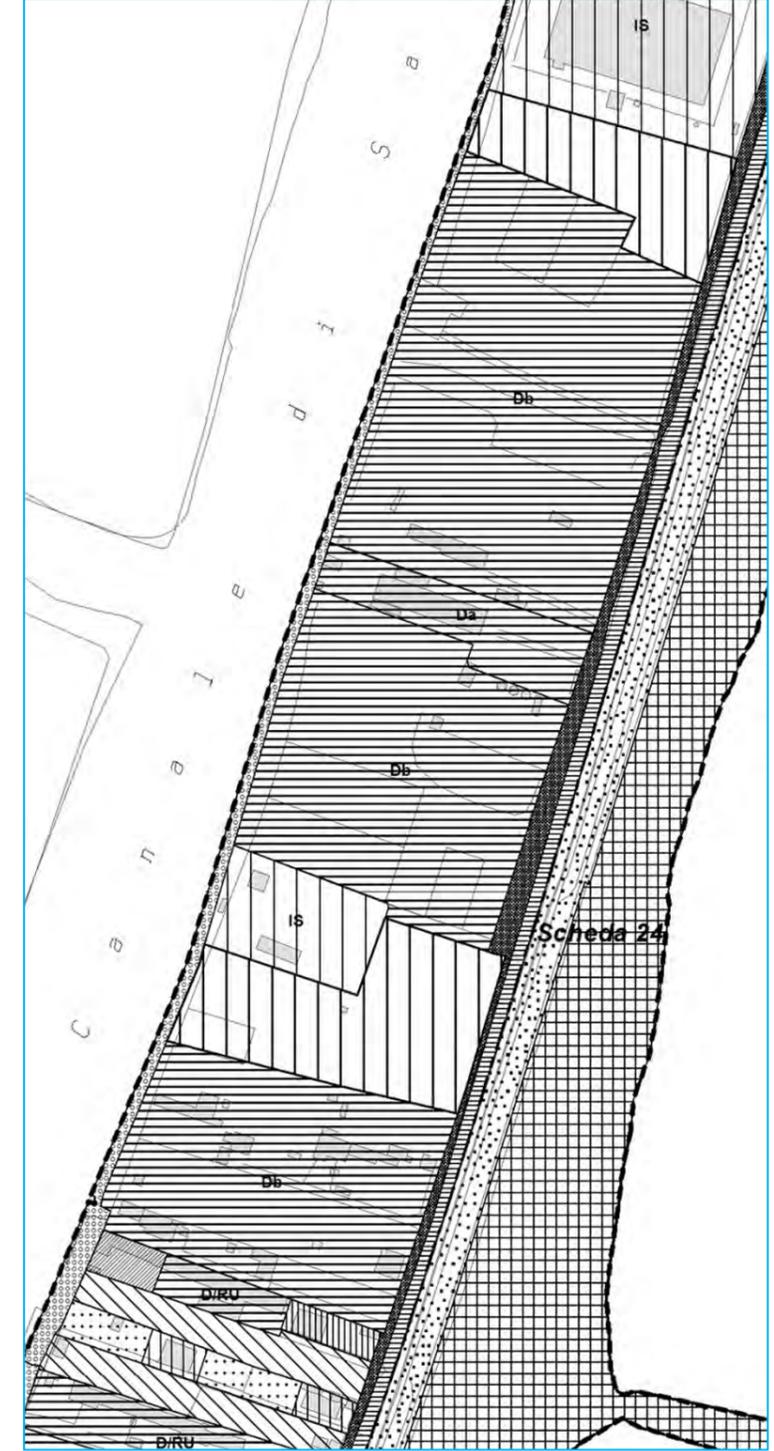
Legenda

-  Limite della VPRG dell'Isola di Pellestrina
-  ZTO A - centro storico
-  ZTO B1
-  ZTO B2
-  ZTO B3
-  ZTO B/RU
-  ZTO C1.1
-  ZTO C1.2
-  ZTO C2
-  ZTO C2.RS
-  ZTO D - zone produttive: Da, Db, D/PU, D/RU, PIP
-  * Attivita' produttiva in area impropria da bloccare
-  ▲ Attivita' produttiva in area impropria da trasferire
-  Programma di Coordinamento Preventivo **Voce di legenda eliminata in Variante**
-  Perimetro piani attuativi: Scheda n. ___ - Scheda per unità di intervento
-  ZTO E2s1 - zona agricola produttiva
-  ZTO E2s2 - zona agricola di pregio naturalistico
-  ZTO F - Attrezzatura di interesse comune
 - A - Attrezzatura di interesse comune
 - C - Cimitero
 - I - Istruzione
 - A+I - Attrezzatura di interesse comune + Istruzione
 - IS - Impianto Speciale
 - PT - Parco Territoriale
 - RSA - Residenza Sanitaria Assistita
 - S - Sport
 - V - Verde
 - VU - Verde Urbano
-  Vincolo cimiteriale
- Sistema infrastrutturale**
 -  carrabile
 -  pedonale
 -  carrabile a traffico limitato
 -  ciclopedonale
 -  fascia di rispetto stradale
 -  parcheggio: P - esistente
Pp - di progetto
 -  ● Fermata servizio pubblico
 -  Murazzo
 -  Verde di pertinenza del murazzo
 -  Ambito dell'arenile (Scheda 24)
 -  Verde agricolo privato di tutela del Centro Storico
 -  ■ Edifici con intervento codificato (Scheda 23)
 -  Unità edilizia

Stato di fatto



Variante



Estratto dal foglio 4 Tavola B2 Modalità di intervento della Variante al Piano Regolatore per l'Isola di Pellestrina

estratto Norme Tecniche di Attuazione

(Nota: il testo evidenziato con il colore rosso è il nuovo testo inserito mentre il testo barrato viene cancellato a seguito delle modifiche introdotte con la presente Variante al PI)

Stato di fatto

Variante

Art. 10 Attuazione del P.R.G.: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.	Art. 10 Attuazione del P.R.G.: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.
<p>10.1 Al P.R.G. si dà esecuzione a mezzo di:</p> <p>a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ogni qualvolta il ricorso a detti strumenti sia prescritto dal P.R.G. ovvero risulti necessario in relazione a specifiche esigenze relative all'assetto edilizio e/o funzionale od all'equilibrio urbanizzativo sui quali l'intervento da realizzare possa incidere negativamente. Per le aree soggette a Piano di Recupero la perimetrazione fatta dal P.R.G. equivale a dichiarazione di zona di degrado ai sensi di legge;</p> <p>b) Progetti Unitari (PU) nelle aree espressamente indicate dal P.R.G., nei casi in cui gli interventi edilizi, per dimensione e localizzazione, non rendano necessario il ricorso a PUA ma richieda una progettazione riferita, con caratteri unitari, all'intera area indicata secondo modalità specificate dalle N.T.S.A..</p> <p>In tali aree, qualora la proprietà appartenga ad un soggetto pubblico e la destinazione d'uso sia a servizi pubblici, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono autorizzati mediante semplice progetto edilizio -nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia- a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal P.R.G.. Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine -frazionandola- all'unità funzionale e/o dominicale del compendio medesimo sono invece soggetti alla preventiva approvazione di un PUA, secondo quanto prescritto dalle N.T.S.A. per la specifica area. Qualora, invece, la proprietà appartenga a più soggetti privati, le aree sono individuate come comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 L.R. 61/85 e gli interventi soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 63 L.R. 61/85;</p> <p>c) intervento diretto in tutte le zone del territorio ove non sia prescritto il ricorso a PUA. Il P.R.G. individua le aree in cui gli interventi diretti debbano coordinarsi a mezzo di P.U. o di comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 della L.R. 61/85;</p> <p>d) altri strumenti di coordinamento degli interventi pubblici e privati previsti dalle norme vigenti anche se non individuati dal P.R.G.;</p>	<p>10.1 Al P.R.G. si dà esecuzione a mezzo di:</p> <p>a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ogni qualvolta il ricorso a detti strumenti sia prescritto dal P.R.G. ovvero risulti necessario in relazione a specifiche esigenze relative all'assetto edilizio e/o funzionale od all'equilibrio urbanizzativo sui quali l'intervento da realizzare possa incidere negativamente. Per le aree soggette a Piano di Recupero la perimetrazione fatta dal P.R.G. equivale a dichiarazione di zona di degrado ai sensi di legge;</p> <p>b) Progetti Unitari (PU) nelle aree espressamente indicate dal P.R.G., nei casi in cui gli interventi edilizi, per dimensione e localizzazione, non rendano necessario il ricorso a PUA ma richieda una progettazione riferita, con caratteri unitari, all'intera area indicata secondo modalità specificate dalle N.T.S.A..</p> <p>In tali aree, qualora la proprietà appartenga ad un soggetto pubblico e la destinazione d'uso sia a servizi pubblici, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono autorizzati mediante semplice progetto edilizio -nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia- a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal P.R.G.. Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine -frazionandola- all'unità funzionale e/o dominicale del compendio medesimo sono invece soggetti alla preventiva approvazione di un PUA, secondo quanto prescritto dalle N.T.S.A. per la specifica area. Qualora, invece, la proprietà appartenga a più soggetti privati, le aree sono individuate come comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 L.R. 61/85 e gli interventi soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 63 L.R. 61/85;</p> <p>c) intervento diretto in tutte le zone del territorio ove non sia prescritto il ricorso a PUA. Il P.R.G. individua le aree in cui gli interventi diretti debbano coordinarsi a mezzo di P.U. o di comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 della L.R. 61/85;</p> <p>d) altri strumenti di coordinamento degli interventi pubblici e privati previsti dalle norme vigenti anche se non individuati dal P.R.G.;</p>

Stato di fatto

Variante

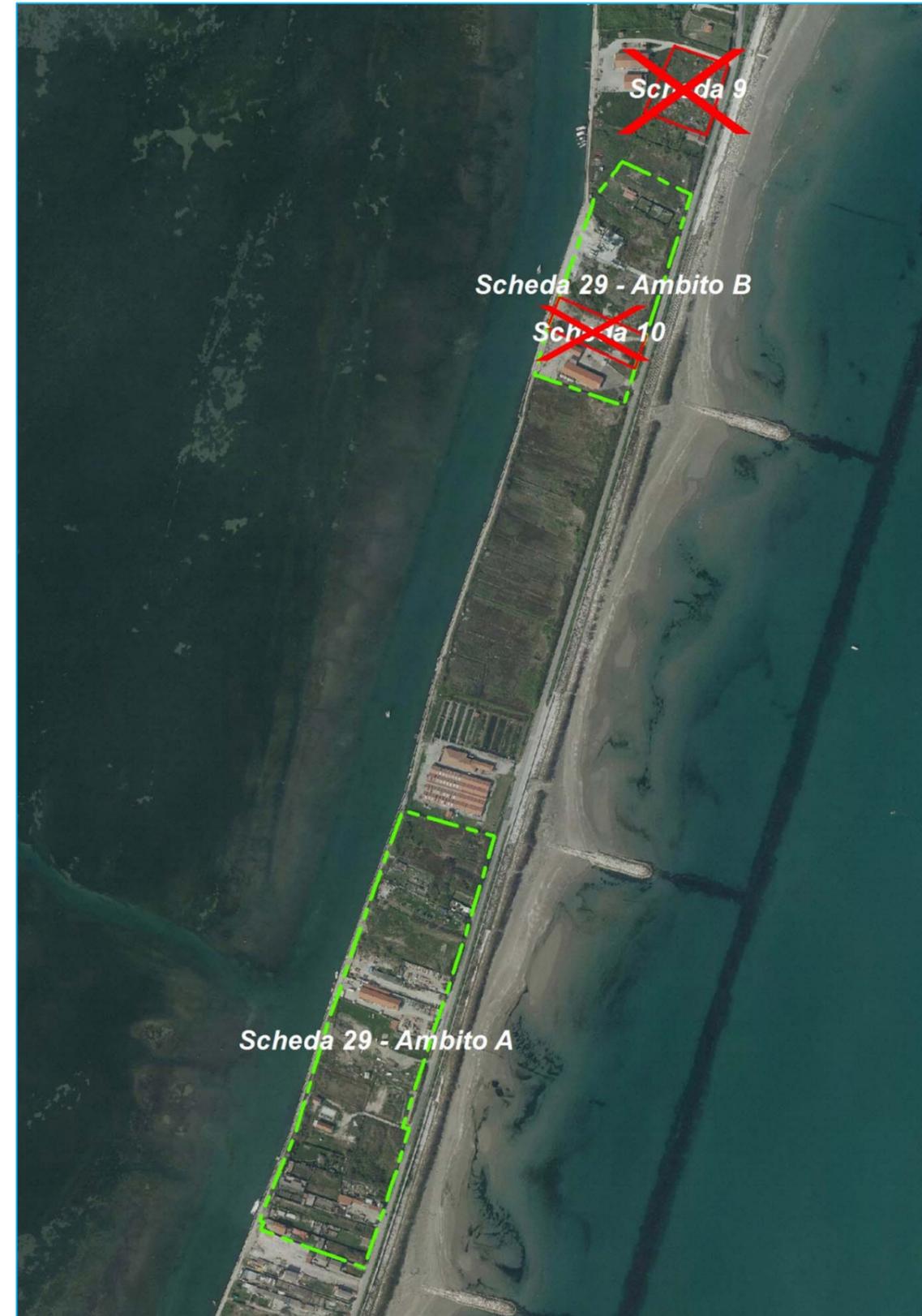
<p>e) Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) qualora sia necessario il coordinamento di più ambiti assoggettati a PUA. Il PCP non costituisce strumento urbanistico, ma guida e direttiva finalizzata a facilitare la progettazione e la successiva approvazione dei vari piani attuativi in esso ricompresi e potrà essere formato secondo le procedure previste dalla legge 7-8-1990 n. 241 agli artt. 7,8,9,10,11. <i>10.2 omissis</i> 10.3 In sede di formazione di PPA o comunque su deliberazione del C.C., possono essere individuati nuovi ambiti da assoggettare obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata; inoltre, ad eccezione dei casi espressamente vietati dalle N.T.S.A., l'ambito soggetto a S.U.A. può essere suddiviso, con la medesima procedura, in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi salvaguardando comunque l'unità dell'intervento. Nel caso gli ambiti individuati dalla presente Variante al P.R.G. vengano suddivisi per essere assoggettati a distinti strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere predisposto un PCP. 10.4 Il PCP è costituito da una relazione descrittiva degli interventi da coordinare con allegati elaborati grafici in scala non inferiore a 1:1000, nei quali sono individuati: le principali infrastrutture e le loro caratteristiche, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione, il sistema e le caratteristiche dell'arredo urbano da prevedersi all'interno dei diversi piani attuativi tra loro coordinati. Di norma il PCP è di iniziativa dell'Amministrazione Comunale, ma questa può demandarlo all'iniziativa privata. <i>10.5 omissis</i> <i>10.6 omissis</i> <i>10.7 omissis</i> <i>10.8 omissis</i> <i>10.9 omissis</i></p>	<p>e) Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) qualora sia necessario il coordinamento di più ambiti assoggettati a PUA. Il PCP non costituisce strumento urbanistico, ma guida e direttiva finalizzata a facilitare la progettazione e la successiva approvazione dei vari piani attuativi in esso ricompresi e potrà essere formato secondo le procedure previste dalla legge 7-8-1990 n. 241 agli artt. 7,8,9,10,11. 10.2 omissis 10.3 In sede di formazione di PPA o comunque su deliberazione del C.C., possono essere individuati nuovi ambiti da assoggettare obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata; inoltre, ad eccezione dei casi espressamente vietati dalle N.T.S.A., l'ambito soggetto a S.U.A. può essere suddiviso, con la medesima procedura, in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi salvaguardando comunque l'unità dell'intervento. Nel caso gli ambiti individuati dalla presente Variante al P.R.G. vengano suddivisi per essere assoggettati a distinti strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere predisposto un PCP. 10.4 Il PCP è costituito da una relazione descrittiva degli interventi da coordinare con allegati elaborati grafici in scala non inferiore a 1:1000, nei quali sono individuati: le principali infrastrutture e le loro caratteristiche, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione, il sistema e le caratteristiche dell'arredo urbano da prevedersi all'interno dei diversi piani attuativi tra loro coordinati. Di norma il PCP è di iniziativa dell'Amministrazione Comunale, ma questa può demandarlo all'iniziativa privata. 10.5 omissis 10.6 omissis 10.7 omissis 10.8 omissis 10.9 omissis</p>
<p>Capo 3° - Zone Produttive di completamento e di espansione Art. 44 Zone territoriali omogenee di tipo "D" ed attività produttive isolate in sede impropria. <i>44.1 omissis</i> <i>44.2 omissis</i> <i>44.3 omissis</i> <i>44.4 omissis</i> <i>44.5 omissis</i> <i>44.6 omissis</i> <i>44.7 omissis</i></p>	<p>Capo 3° - Zone Produttive di completamento e di espansione Art. 44 Zone territoriali omogenee di tipo "D" ed attività produttive isolate in sede impropria. <i>44.1 omissis</i> <i>44.2 omissis</i> <i>44.3 omissis</i> <i>44.4 omissis</i> <i>44.5 omissis</i> <i>44.6 omissis</i> <i>44.7 omissis</i></p>

Stato di fatto

Variante

<p>44.8 L'Amministrazione Comunale, per le aree di nuovo impianto indicate nella tav. B2 di nuovo intervento con apposito perimetro, dovrà redigere uno specifico Programma di Intervento Preventivo (PCP) ai sensi dell'art. 10. 1, lettera f, e 10.4, delle NTGA che , oltre ad indicare l'assetto planimetrico, dovrà definire tipologie edilizie e materiali utilizzabili nonché ulteriori prescrizioni relative all'impatto ambientale delle opere.</p> <p>44.9 Nel caso il Comune intenda intervenire per la realizzazione di opera pubblica su aree in suo possesso, è consentito comunque l'intervento prima dell'approvazione del Piano Attuativo: Il progetto di opera pubblica dovrà tener conto delle prevedibili relazioni con il contesto e l'impegno formale all'adeguamento alle previsioni del PCP una volta redatto.</p> <p><i>44.10 omissis</i> <i>44.11 omissis</i> <i>44.12 omissis</i></p> <p>45.2 Sottozona Db - Attrezzature produttive <i>a) omissis</i> <i>b) omissis</i> <i>c) omissis</i> <i>d) omissis</i> <i>e) Lo strumento urbanistico attuativo, per le aree sottoposte a PCP di cui al precedente art. 24.8, dovrà attenersi alle indicazioni ivi contenute salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</i></p>	<p>44.8 L'Amministrazione Comunale, per le aree di nuovo impianto indicate nella tav. B2 di nuovo intervento con apposito perimetro, dovrà redigere uno specifico Programma di Intervento Preventivo (PCP) ai sensi dell'art. 10. 1, lettera f, e 10.4, delle NTGA che , oltre ad indicare l'assetto planimetrico, dovrà definire tipologie edilizie e materiali utilizzabili nonché ulteriori prescrizioni relative all'impatto ambientale delle opere.</p> <p>44.9 Nel caso il Comune intenda intervenire per la realizzazione di opera pubblica su aree in suo possesso, è consentito comunque l'intervento prima dell'approvazione del Piano Attuativo: Il progetto di opera pubblica dovrà tener conto delle prevedibili relazioni con il contesto e l'impegno formale all'adeguamento alle previsioni del PCP una volta redatto.</p> <p><i>44.10 omissis</i> <i>44.11 omissis</i> <i>44.12 omissis</i></p> <p>45.2 Sottozona Db - Attrezzature produttive <i>a) omissis</i> <i>b) omissis</i> <i>c) omissis</i> <i>d) omissis</i> <i>e) Lo strumento urbanistico attuativo, per le aree sottoposte a PCP di cui al precedente art. 24.8, dovrà attenersi alle indicazioni ivi contenute salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</i></p>
--	--

2.1.2 Eliminazione delle Schede n.9 e n.10 ed individuazione di due ambiti produttivi in località La Mara(Scheda n.29 Ambito A e Ambito B)

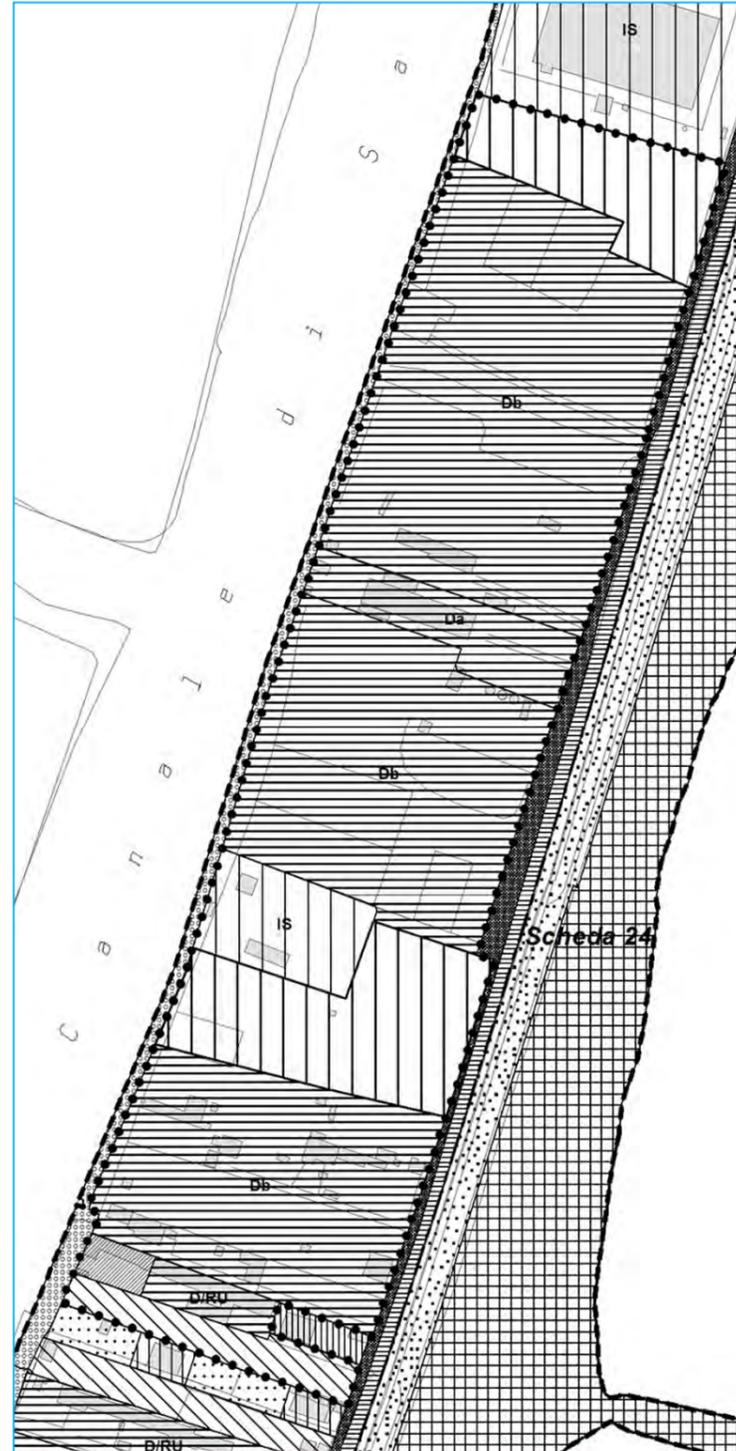


Individuazione Ambito A

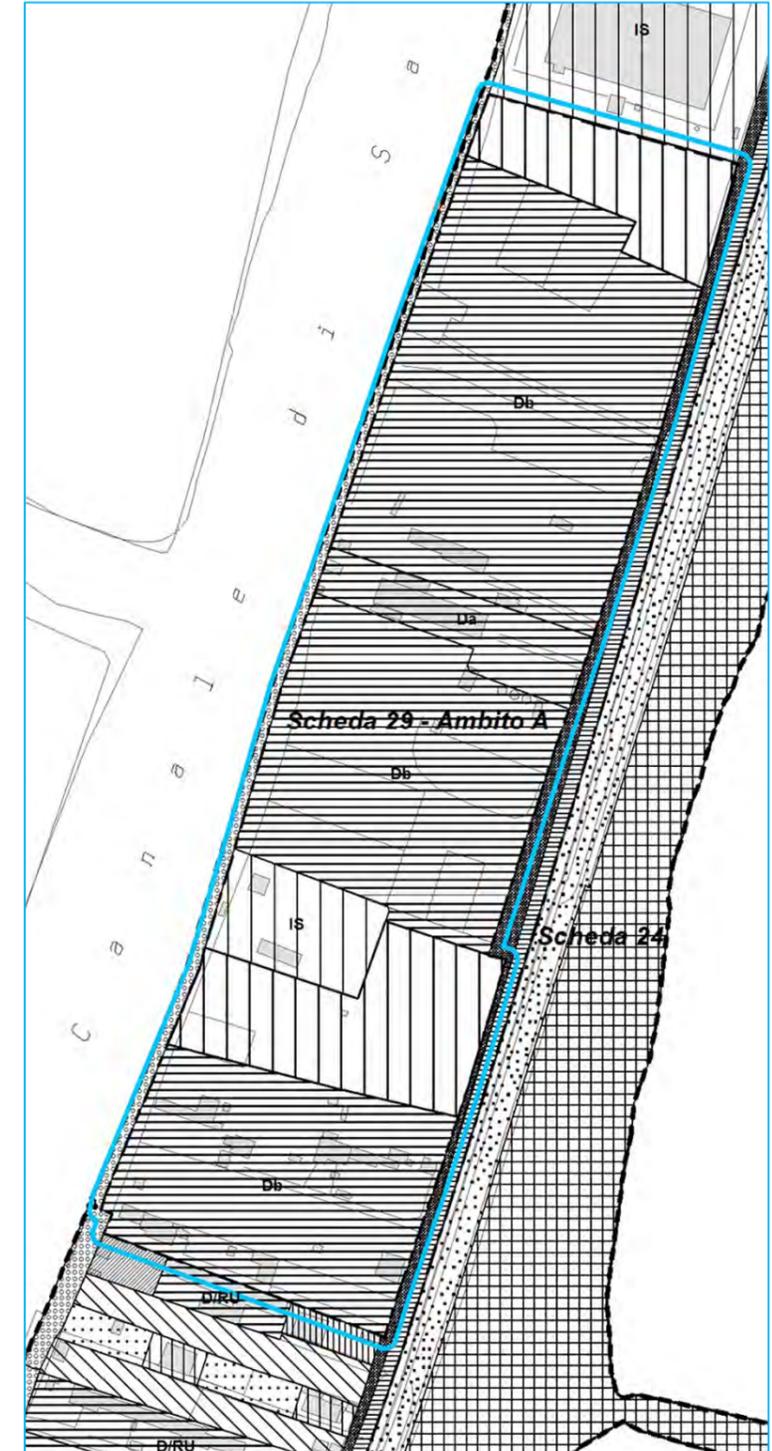
Legenda

- Limite della VPRG dell'Isola di Pellestrina
- ZTO A - centro storico
- ZTO B1
- ZTO B2
- ZTO B3
- ZTO B/RU
- ZTO C1.1
- ZTO C1.2
- ZTO C2
- ZTO C2.RS
- ZTO D - zone produttive: Da, Db, D/PU, D/RU, PIP
- * Attivita' produttiva in area impropria da bloccare
- ▲ Attivita' produttiva in area impropria da trasferire
- Programma di Coordinamento Preventivo **Voce di legenda eliminata in Variante**
- Perimetro piani attuativi: Scheda n. ___ - Scheda per unità di intervento
- ZTO E2s1 - zona agricola produttiva
- ZTO E2s2 - zona agricola di pregio naturalistico
- ZTO F - Attrezzatura di interesse comune
 - A - Attrezzatura di interesse comune
 - C - Cimitero
 - I - Istruzione
 - A+I - Attrezzatura di interesse comune + Istruzione
 - IS - Impianto Speciale
 - PT - Parco Territoriale
 - RSA - Residenza Sanitaria Assistita
 - S - Sport
 - V - Verde
 - VU - Verde Urbano
- Vincolo cimiteriale
- Sistema infrastrutturale**
 - carrabile
 - pedonale
 - carrabile a traffico limitato
 - ciclopedonale
 - fascia di rispetto stradale
 - parcheggio: P - esistente
Pp - di progetto
 - Fermata servizio pubblico
 - Murazzo
 - Verde di pertinenza del murazzo
 - Ambito dell'arenile (Scheda 24)
 - Verde agricolo privato di tutela del Centro Storico
 - Edifici con intervento codificato (Scheda 23)
 - Unità edilizia
 - Individuazione modifica

Stato di fatto



Variante



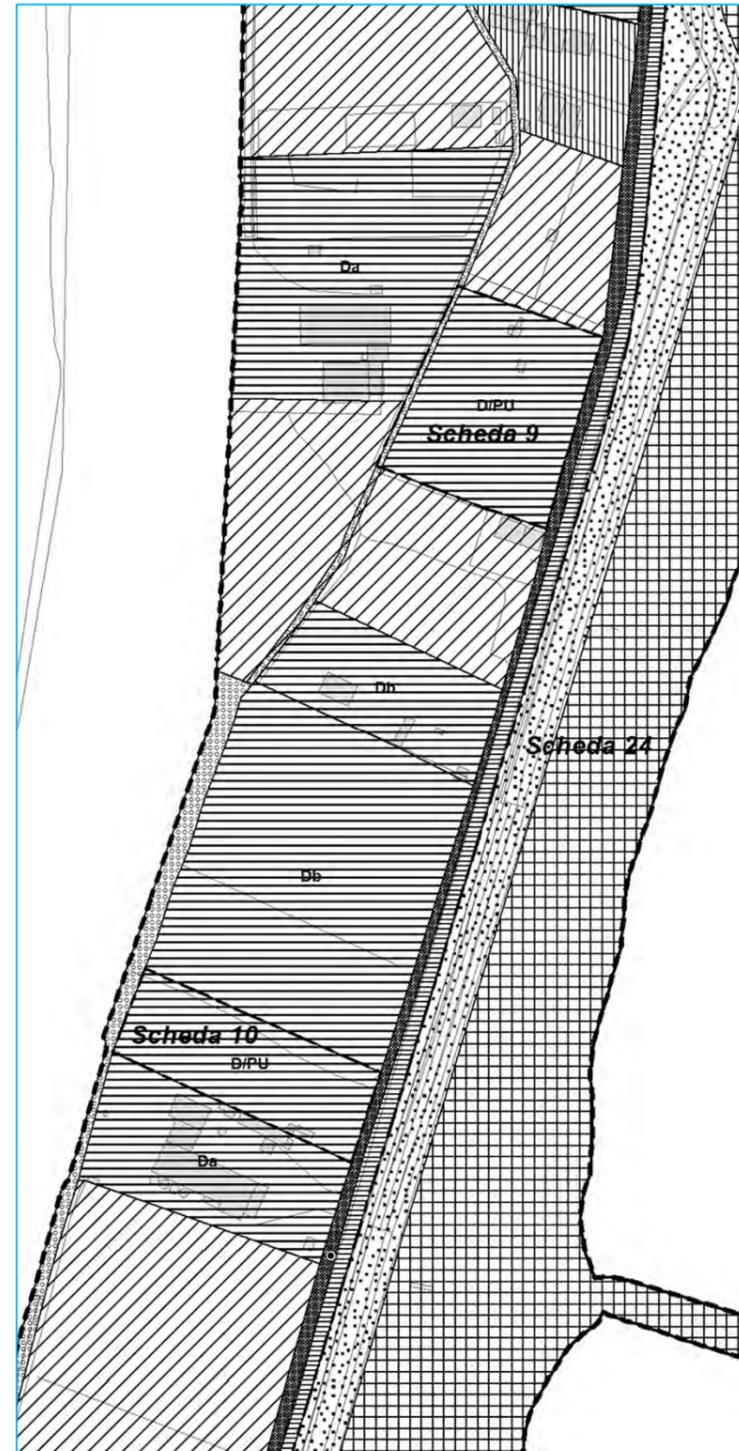
Estratto dal foglio 4 Tavola B2 Modalità di intervento della Variante al Piano Regolatore per l'Isola di Pellestrina

Individuazione Ambito B ed eliminazione schede n.9 e n.10

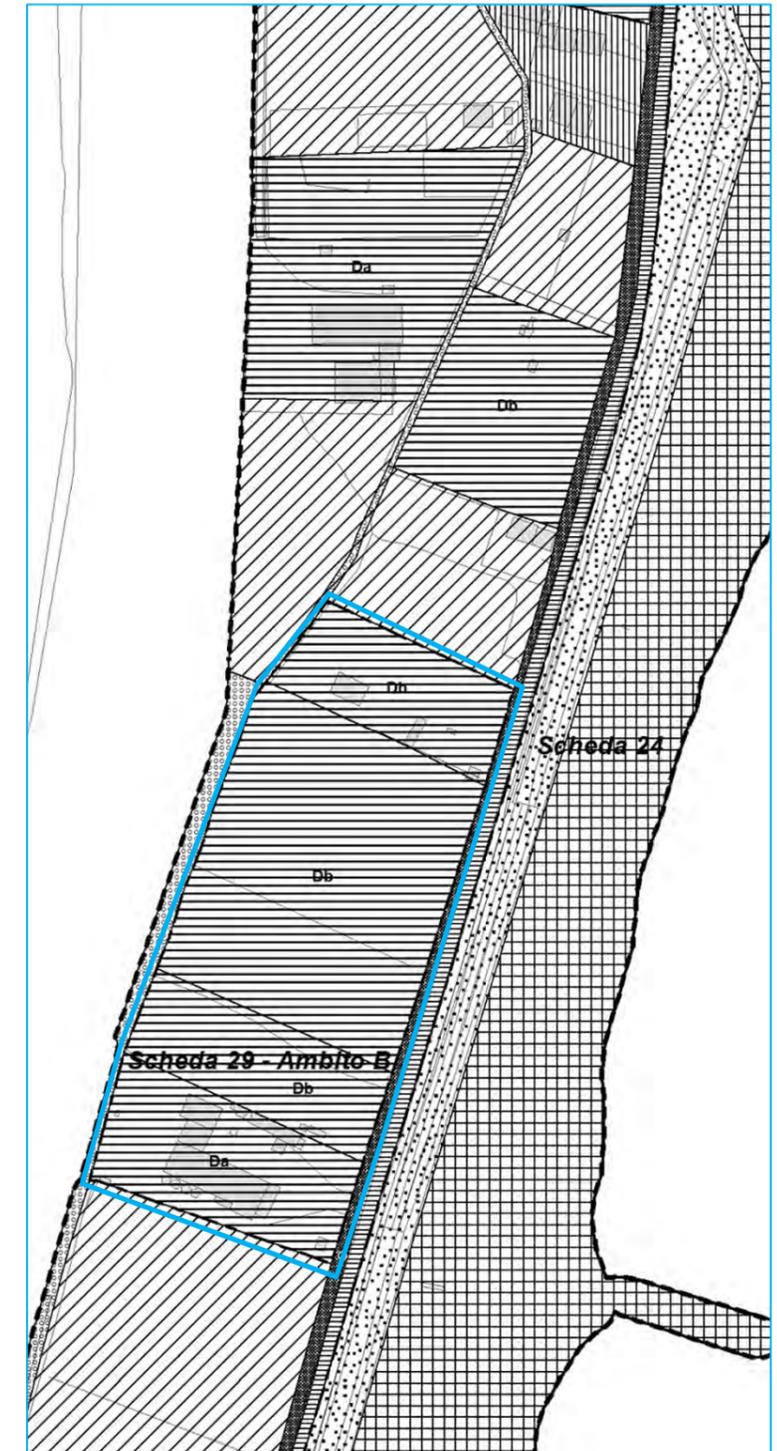
Legenda

- Limite della VPRG dell'Isola di Pellestrina
- ZTO A - centro storico
- ZTO B1
- ZTO B2
- ZTO B3
- ZTO B/RU
- ZTO C1.1
- ZTO C1.2
- ZTO C2
- ZTO C2.RS
- ZTO D - zone produttive: Da, Db, D/PU, D/RU, PIP
- * Attivita' produttiva in area impropria da bloccare
- ▲ Attivita' produttiva in area impropria da trasferire
- Programma di Coordinamento Preventivo **Voce di legenda eliminata in Variante**
- Perimetro piani attuativi: Scheda n. ___ - Scheda per unità di intervento
- ZTO E2s1 - zona agricola produttiva
- ZTO E2s2 - zona agricola di pregio naturalistico
- ZTO F - Attrezzatura di interesse comune
 - A - Attrezzatura di interesse comune
 - C - Cimitero
 - I - Istruzione
 - A+I - Attrezzatura di interesse comune + Istruzione
 - IS - Impianto Speciale
 - PT - Parco Territoriale
 - RSA - Residenza Sanitaria Assistita
 - S - Sport
 - V - Verde
 - VU - Verde Urbano
- Vincolo cimiteriale
- Sistema infrastrutturale**
 - carrabile
 - pedonale
 - carrabile a traffico limitato
 - ciclopedonale
 - fascia di rispetto stradale
 - parcheggio: P - esistente
Pp - di progetto
 - Fermata servizio pubblico
 - Murazzo
 - Verde di pertinenza del murazzo
 - Ambito dell'arenile (Scheda 24)
 - Verde agricolo privato di tutela del Centro Storico
 - Edifici con intervento codificato (Scheda 23)
 - Unità edilizia
 - Individuazione modifica

Stato di fatto



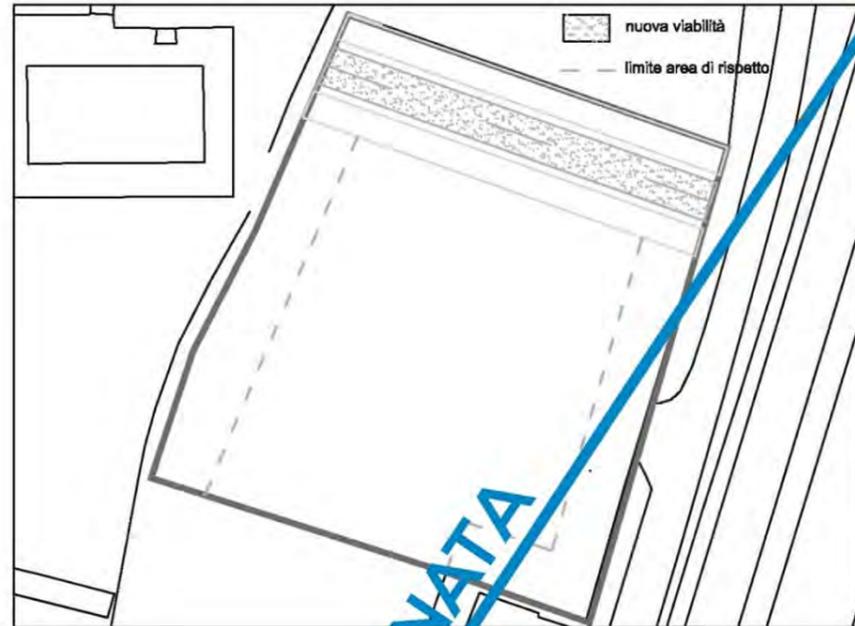
Variante



Estratto dal foglio 4 Tavola B2 Modalità di intervento della Variante al Piano Regolatore per l'Isola di Pellestrina

Eliminazione Scheda n.9

SCHEDA n. 9 – Area Produttiva sottoposta a Progetto Unitario



- Si tratta di un'area in uso come discarica di materiali edili inerti e di scavo.
 - L'area abbisogna di un recupero urbanistico e ambientale in quanto non risultano presenti nessun intervento di precauzione e mitigazione ambientale.
 - L'attività va comunque sottoposta a tutte le autorizzazioni di legge in merito all'attività svolta.
 - Al fine di mitigare l'impianto e per un corretto inserimento nell'ambiente si prescrive:
 - La realizzazione di una strada di accesso sul lato nord del lotto fino al confine verso laguna da cedere alla proprietà pubblica;
 - L'apertura dell'accesso del lotto sulla strada sopradescritta con divieto di accesso direttamente sulla strada del mare;
 - La creazione di due fasce di rispetto di ml 10 lato mare e lato laguna da attrezzare come prescritto all'art. 44.7
 - Una fascia di rispetto di m. 10 verso la casa sul lato sud;
 - Congrue aree di raccolta e sgrondo delle acque meteoriche con la formazione di due canalette sui lati nord e sud del lotto;
- Sono consentiti altresì l'installazione di apparecchiature tecnologiche per lo svolgimento dell'attività e la costruzione di un edificio di servizio (magazzino, spogliatoio ecc) di mq 200 ed altezza massima ml. 4,50. di forma rettangolare

187

orientato con il lato corto verso laguna e mare in laterizio intonacato e con tetto a falde in coppi.

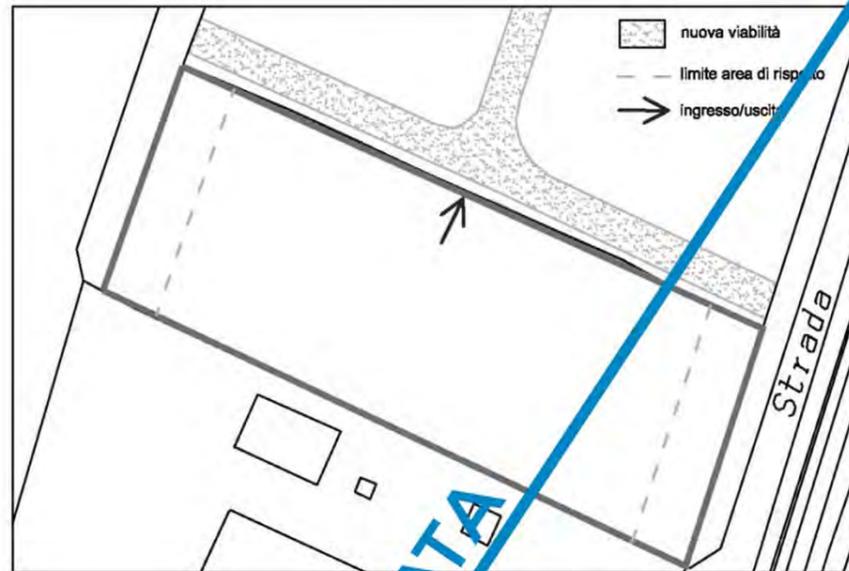
Nel caso l'intervento non si presenti come recupero dell'attuale uso a discarica, dovrà rientrare tra quelli di nuovo impianto e cioè quelli previsti con lettera Db ed essere assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo e comunque con l'obbligo della realizzazione della viabilità lungo il confine nord a servizio dei lotti retrostanti.

ELIMINATA

188

Eliminazione Scheda n.10

SCHEDA n. 10 – Area Produttiva sottoposta a Progetto Unitario



Si tratta di un'area produttiva ad uso deposito materiali.

L'area abbisogna di un recupero paesaggistico e ambientale in quanto non risultano presenti nessun intervento di precauzione e mitigazione ambientale.

Si ritiene ammissibile il Progetto Unitario con le prescrizioni che di seguito saranno esplicitate.

Prescrizioni per l'intervento:

- La creazione di due fasce di rispetto di ml 10 lato mare e lato laguna da attrezzare come prescritto all'art. 44.7
- Congrue aree di raccolta e sgrondo delle acque meteoriche con la formazione di due canalette sui lati nord e sud del lotto;
- L'accessibilità al lotto dovrà avvenire attraverso la strada di nuova formazione prevista sul lotto accanto a nord. Fino alla realizzazione della strada descritta l'accesso consentito sarà quello attuale.
- Per l'attuazione dell'intervento è fatto d'obbligo la cessione del 10% a parcheggio della superficie del lotto e del 10% a verde.
- Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle delle lettere B e C dell'art. 8.2 delle NTGA.

- Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati secondo la lettera d dell'art. 46.1.
- L'altezza massima consentita degli edifici è di m. 4.50 salvo quanto previsto per le altezze alla lettera c dell'art. 45.1.
- L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0.5 mq/mq e le distanze dai confini e dagli edifici secondo la legge."

Scheda n.29 Ambiti A e B

Scheda n.29 Ambiti A e B

Negli ambiti individuati dalla scheda si prevede l'insediamento di attività produttive e turistico-ricettive nel rispetto delle seguenti previsioni:

Nel caso di attività produttive

- va verificata la compatibilità ambientale e igienico/sanitaria in relazione agli insediamenti limitrofi;
- è fatto obbligo prevedere opere di mitigazione ambientale dell'intervento attraverso barriere che le separino dalle attività turistico-ricettive, dalle zone residenziali e sul lato laguna, fatta salva la necessità di utilizzare detto lato per il carico e scarico merci via acqua;
- l'accessibilità carrabile ai lotti deve avvenire dalla strada del Murazzo;
- l'area immediatamente prospiciente alla strada del Murazzo deve essere utilizzata per la realizzazione di una fascia piantumata con vegetazione autoctona;
- i parcheggi pubblici devono essere previsti immediatamente a ridosso della suddetta fascia;
- i parcheggi privati vanno realizzati nella stessa zona, ovvero adiacenti a quelli pubblici.

Laddove si preveda l'insediamento di strutture ricettive all'aperto:

- l'accessibilità carrabile ai lotti deve avvenire dalla strada del Murazzo;
- l'area immediatamente prospiciente alla strada del Murazzo deve essere utilizzata per la realizzazione di una fascia piantumata con vegetazione autoctona;
- i parcheggi pubblici devono essere previsti immediatamente a ridosso della suddetta fascia;
- i parcheggi privati vanno realizzati nella stessa zona, ovvero adiacenti a quelli pubblici;
- la reception, gli uffici e i locali di servizio (magazzini, depositi) devono essere collocati nella prima zona accessibile dagli automezzi;
- l'area a verde attrezzato deve essere prevista sul lato laguna, nel rispetto di eventuali disposizioni progettuali e di tutela paesaggistica determinate dagli enti sovraordinati;
- devono essere individuati percorsi ciclopedonali di attraversamento Murazzi/laguna laddove non presenti entro una distanza di 200 m.

Restano confermate le ZTO vigenti, pertanto le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici e i tipi di intervento sono quelli riportati nei rispettivi articoli.

Per le nuove edificazioni e per il recupero di quelle esistenti vanno rispettati i limiti previsti dal progetto di nuova elisuperficie dell'Azienda Ulss 3 Serenissima per i quali si rimanda alla DCC 5/2019.

Per tutti gli ambiti della scheda è possibile prevedere nuovi accessi pubblici all'arenile nonché l'adeguamento di quelli esistenti secondo le disposizioni della normativa vigente per i superamenti delle barriere architettoniche, con modalità da definire tra i soggetti proponenti e l'Amministrazione Comunale e altri enti competenti.

Gli interventi edilizi si attuano:

-per le ZTO Da mediante intervento diretto;

-per le ZTO Db attraverso un Progetto Unitario del singolo lotto, convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001. Il Progetto Unitario e la convenzione dovranno essere sottoposti all'approvazione della Giunta Comunale. In tale sede l'Amministrazione Comunale valuterà la compatibilità dell'intervento proposto con le attività circostanti.

-Relativamente alle ZTO Db le previsioni di trasformazione contenute nella presente scheda decadranno decorsi cinque anni dalla data di approvazione della Variante al PI n.55. In tal caso si applicano le disposizioni dell'art.18 commi 7 e 7bis della LR11/04.

2.1.3 La revisione delle norme per lo sviluppo dell'area produttiva

Stato di fatto

Variante

Stato di fatto	Variante
<p>Art. 45 Sottozona Da - Attrezzature produttive 45.1 Gli interventi edilizi negli ambiti definiti Da sono soggetti alle seguenti prescrizioni:</p> <p>a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C, D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, D2, dell'art.8 delle N.T.G.A. nonché le destinazioni di cui alle lett. E3, E4, E5 ed E6, alle condizioni di cui al successivo art. 45.2; sono inoltre ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 100 mq., nella misura di uno per ogni unità produttiva.</p> <p>b) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art.7 delle N.T.G.A.;</p> <p>c) per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e soprizzo valgono i seguenti indici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uf: 0,6 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alla lett. B dell'art.8 delle N.T.G.A. - Uf: 0,5 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alle lett. C dell'art.8 delle N.T.G.A.; - H max: 4,5 ml salvo specifiche esigenze tecniche determinate da impianti tecnologici necessari all'esercizio dell'uso previsto; - Ds: 5,0 ml - Dc: 0,0 o 5,0 ml - Df: 0,0 o 10,0 ml <p>d) Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o soprizzo e cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti i seguenti standard pubblici o di uso pubblico :</p> <p>d.1 - per le destinazioni di cui alle lettere B dell'art. 8 delle N.T.G.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5% della Sf a parcheggio; - 5% della Sf a verde con alberature lungo il perimetro verso strade. <p>d.2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, D2, nonché le destinazioni di cui alle lett. E3, E4, E5 ed E6, dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto d.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,40 mq/mq della Sp a parcheggio; - 0,40 mq/mq della Sp a verde. - dovrà essere garantita la dotazione di 	<p>Art. 45 Sottozona Da - Attrezzature produttive 45.1 Gli interventi edilizi negli ambiti definiti Da sono soggetti alle seguenti prescrizioni:</p> <p>a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C, D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, D2, dell'art.8 delle N.T.G.A. nonché le destinazioni di cui alle lett. E3, E4, E5 ed E6, alle condizioni di cui al successivo art. 45.2; sono inoltre ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 100 mq., nella misura di uno per ogni unità produttiva.</p> <p>b) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art.7 delle N.T.G.A.;</p> <p>c) per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e soprizzo valgono i seguenti indici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uf: 0,6 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alla lett. B dell'art.8 delle N.T.G.A. - Uf: 0,5 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alle lett. C, D, E3, E4, E5, E6 dell'art.8 delle N.T.G.A.; - H max: 4,5 6,5 ml salvo specifiche esigenze tecniche determinate da impianti tecnologici necessari all'esercizio dell'uso previsto; - Ds: 5,0 ml - Dc: 0,0 o 5,0 ml - Df: 0,0 o 10,0 ml <p>d) Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o soprizzo e cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti i seguenti standard pubblici o di uso pubblico :</p> <p>d.1 - per le destinazioni di cui alle lettere B dell'art. 8 delle N.T.G.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5% della Sf a parcheggio; - 5% della Sf a verde con alberature lungo il perimetro verso strade. <p>d.2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare e D2, nonché le destinazioni di cui alle lett. E3, E4, E5 ed E6, dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto d.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,40 mq/mq della Sp a parcheggio; - 0,40 mq/mq della Sp a verde. - dovrà essere garantita la dotazione di

Stato di fatto

Variante

<p>parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>	<p>parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>d.3 - per le destinazioni di cui alla lettera E dell'art.8 delle NTGA valgono le previsioni di cui all'art 31 comma 3 lett.d e comma 10 della LR11/2004. E' fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di disporre la realizzazione di opere alternative ai parcheggi o la loro monetizzazione al fine di non incentivare l'utilizzo di autoveicoli privati in isola.</p>
<p>45.2 Sottozona Db - Attrezzature produttive Gli interventi edilizi negli ambiti definiti Db sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P.d.L.). Tale Strumento Urbanistico Attuativo sarà soggetto alle seguenti prescrizioni: a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, D2, dell'art.8 delle NTGA; saranno inoltre ammesse le destinazioni di cui alle lettere E3, E4, E5, E6 a condizione che, per ciascun strumento urbanistico attuativo, abbiano una consistenza complessiva non superiore al 50% dell'intera Sp e la Sp di ciascuna unità non sia inferiore ai 2500 mq.; sono infine ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 100 mq, nella misura di uno per ogni unità produttiva; b) le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno definite secondo i seguenti indici - Uf: 0,6 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alla lett. B dell'art.8 delle N.T.G.A. - Uf: 0,5 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alle lett. C, E3, E4, E5, E6 dell'art.8 delle N.T.G.A.; - H max: 4,5 ml salvo specifiche esigenze tecniche determinate da impianti tecnologici necessari all'esercizio dell'uso previsto; - Ds: 5,0 ml - Dc: 0,0 o 5,0 ml - Df: 0,0 o 10,0 ml c) standard pubblici: c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B dell'art. 8 delle N.T.G.A.: - 10% della Sf a parcheggio;</p>	<p>45.2 Sottozona Db - Attrezzature produttive Gli interventi edilizi negli ambiti definiti Db sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P.d.L.). Tale Strumento Urbanistico Attuativo sarà soggetto alle seguenti prescrizioni: a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, e D2, dell'art.8 delle NTGA; saranno inoltre ammesse le destinazioni di cui alle lettere E3, E4, E5, E6 a condizione che, per ciascun strumento urbanistico attuativo, abbiano una consistenza complessiva non superiore al 50% dell'intera Sp e la Sp di ciascuna unità non sia inferiore ai 2500 mq. il lotto oggetto di intervento non sia inferiore a 1000 mq; sono infine ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 100 mq, nella misura di uno per ogni unità produttiva. b) le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno definite secondo i seguenti indici - Uf: 0,6 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alla lett. B dell'art.8 delle N.T.G.A. - Uf: 0,5 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alle lett. C, D, E3, E4, E5, E6 dell'art.8 delle N.T.G.A.; - H max: 4,5 6,5 ml salvo specifiche esigenze tecniche determinate da impianti tecnologici necessari all'esercizio dell'uso previsto. Dovrà essere inoltre verificata la compatibilità delle altezze in relazione all'attività dell'eliperficie. - Ds: 5,0 ml - Dc: 0,0 o 5,0 ml - Df: 0,0 o 10,0 ml c) standard pubblici: c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B dell'art. 8 delle N.T.G.A.: - 10% della Sf a parcheggio;</p>

Stato di fatto

Variante

- 10% della Sf a verde con alberature di alto fusto.
c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, D2, nonché le destinazioni di cui alle lett. E3, E4, E5 ed E6 dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto c1:
-0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;
-0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.
d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione elevati a 5,0 mq. per ogni posto letto per le strutture ricettive e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
e) Lo strumento urbanistico attuativo, per le aree sottoposte a PCP di cui al precedente art. 24.8, dovrà attenersi alle indicazioni ivi contenute salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

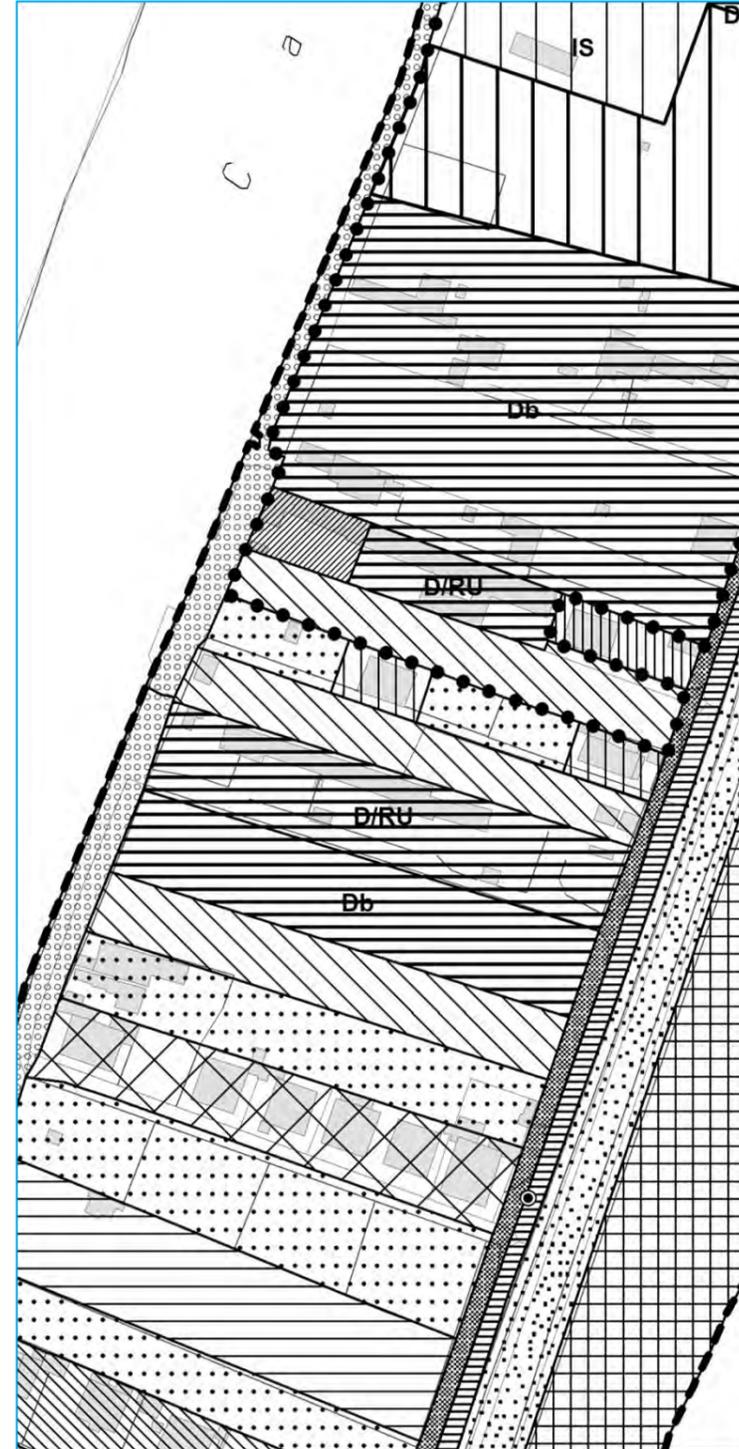
- 10% della Sf a verde con alberature di alto fusto.
c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1 ~~con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, e D2, nonché le destinazioni di cui alle lett. E3, E4, E5 ed E6~~ dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto c1:
-0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;
-0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.
d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione elevati a 5,0 mq. per ogni posto letto per le strutture ricettive e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
e) ~~Lo strumento urbanistico attuativo, per le aree sottoposte a PCP di cui al precedente art. 24.8, dovrà attenersi alle indicazioni ivi contenute salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.~~
Per le destinazioni di cui alla lettera E dell'art.8 delle NTGA valgono le previsioni di cui all'art 31 comma 3 lett.d e comma 10 della LR11/2004. E' fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di disporre la realizzazione di opere alternative ai parcheggi o la loro monetizzazione al fine di non incentivare l'utilizzo di autoveicoli privati in isola.

Trasformazione da D/RU a Da

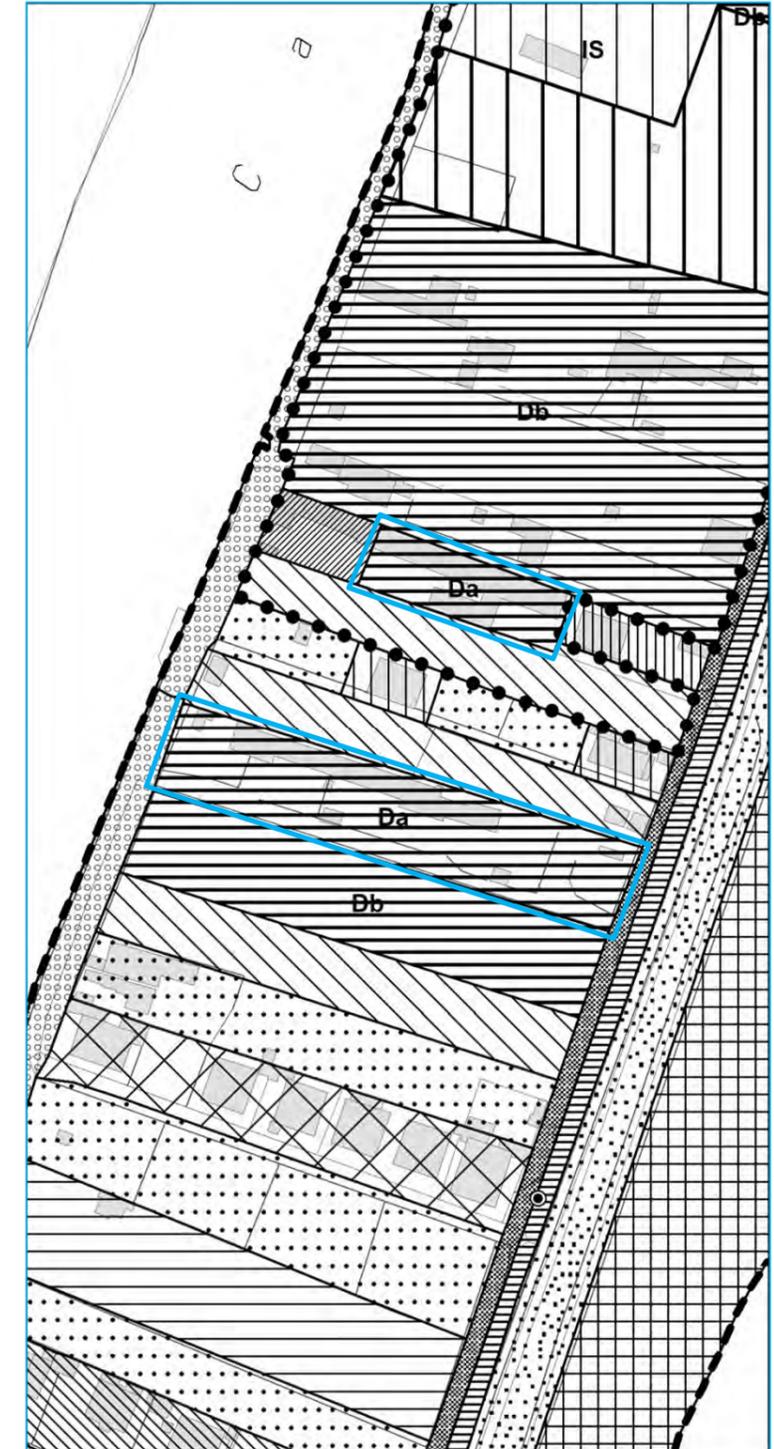
Legenda

-  Limite della VPRG dell'Isola di Pellestrina
-  ZTO A - centro storico
-  ZTO B1
-  ZTO B2
-  ZTO B3
-  ZTO B/RU
-  ZTO C1.1
-  ZTO C1.2
-  ZTO C2
-  ZTO C2.RS
-  ZTO D - zone produttive: Da, Db, D/PU, D/RU, PIP **D/RU eliminata in Variante**
-  * Attivita' produttiva in area impropria da bloccare
-  ▲ Attivita' produttiva in area impropria da trasferire
-  Programma di Coordinamento Preventivo
-  Perimetro piani attuativi: Scheda n. ___ - Scheda per unità di intervento
-  ZTO E2s1 - zona agricola produttiva
-  ZTO E2s2 - zona agricola di pregio naturalistico
-  ZTO F - Attrezzatura di interesse comune
 - A - Attrezzatura di interesse comune
 - C - Cimitero
 - I - Istruzione
 - A+I - Attrezzatura di interesse comune + Istruzione
 - IS - Impianto Speciale
 - PT - Parco Territoriale
 - RSA - Residenza Sanitaria Assistita
 - S - Sport
 - V - Verde
 - VU - Verde Urbano
-  Vincolo cimiteriale
- Sistema infrastrutturale**
 -  carrabile
 -  pedonale
 -  carrabile a traffico limitato
 -  ciclopedonale
 -  fascia di rispetto stradale
 -  parcheggio: P - esistente
Pp - di progetto
 -  Fermata servizio pubblico
 -  Murazzo
 -  Verde di pertinenza del murazzo
 -  Ambito dell'arenile (Scheda 24)
 -  Verde agricolo privato di tutela del Centro Storico
 -  Edifici con intervento codificato (Scheda 23)
 -  Unità edilizia

Stato di fatto



Variante



Estratto dal foglio 4 Tavola B2 Modalità di intervento della Variante al Piano Regolatore per l'Isola di Pellestrina

Trasformazione da D/RU a Da e eliminazione fascia di rispetto della pista ciclopedonale

Stato di fatto

Variante

Stato di fatto	Variante
<p>Capo 3° - Zone Produttive di completamento e di espansione Art. 44 Zone territoriali omogenee di tipo "D" ed attività produttive isolate in sede impropria. 44.1 Le zone territoriali omogenee di tipo D sono le parti di territorio destinate ad attività di carattere industriale, artigianale e ricettiva, e si suddividono in: - zone produttive esistenti e/o di completamento, identificate con la lettera a; - zone produttive di nuovo impianto, identificate con la lettera b; - aree produttive di ristrutturazione urbanistica, identificate con le lettere RU. - aree produttive soggette a progetto unitario di comparto, identificate con le lettere D/P.U.. - zone produttive assoggettate ad intervento pubblico di nuovo impianto (PIP).</p>	<p>Capo 3° - Zone Produttive di completamento e di espansione Art. 44 Zone territoriali omogenee di tipo "D" ed attività produttive isolate in sede impropria. 44.1 Le zone territoriali omogenee di tipo D sono le parti di territorio destinate ad attività di carattere industriale, artigianale e ricettiva, e si suddividono in: - zone produttive esistenti e/o di completamento, identificate con la lettera a; - zone produttive di nuovo impianto, identificate con la lettera b; - aree produttive di ristrutturazione urbanistica, identificate con le lettere RU. - aree produttive soggette a progetto unitario di comparto, identificate con le lettere D/P.U.. - zone produttive assoggettate ad intervento pubblico di nuovo impianto (PIP).</p>
44.2 omissis	44.2 omissis
44.3 omissis	44.3 omissis
44.4 omissis	44.4 omissis
44.5 Nelle zone DRU gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero e la loro perimetrazione equivale a dichiarazione di zona degradata ai sensi dell'art.27 della L. 457/78. Tali Piani di Recupero dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.	44.5 Nelle zone DRU gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero e la loro perimetrazione equivale a dichiarazione di zona degradata ai sensi dell'art.27 della L. 457/78. Tali Piani di Recupero dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.
44.6 Per gli edifici esistenti nelle zone Db e DRU sono consentiti, in assenza del prescritto Piano Urbanistico Attuativo o Progetto Unitario di comparto, tutti gli interventi di cui all'art.7 delle N.T.G.A. con esclusione di quelli di cui ai punti 7.2.2 e 7.2.5.	44.6 Per gli edifici esistenti nelle zone Db e DRU sono consentiti, in assenza del prescritto Piano Urbanistico Attuativo o Progetto Unitario di comparto, tutti gli interventi di cui all'art.7 delle N.T.G.A. con esclusione di quelli di cui ai punti 7.2.2 e 7.2.5.

<p>44.7 I perimetri est e ovest dei lotti nelle zone D dovranno essere schermati con barriere vegetali o siepi mantenendo una fascia di rispetto di ml 10 dal ciglio della strada del Murazzo e m 5 dal limite della strada ciclo-pedonale della laguna quando questa segue il bordo lagunare e m 10 quando quest'ultima si incunea tra lotti produttivi e non. Tali fasce tampone devono essere sistemate con vegetazione igrofila lungo la strada del mare e con vegetazione alofila lungo la strada di laguna, secondo quanto descritto nello Studio Agronomico e Ambientale allegato. I parcheggi dovranno essere con superficie permeabile quelli previsti per le automobili, con materiali opportuni quando interessa la sosta di mezzi pesanti, oppure impermeabilizzati ma con sgrondo delle acque ai margini dei lotti su bassure appositamente realizzate con vegetazione. Nella definizione del verde da cedere per servizi, le quantità prescritte possono essere individuate nelle fasce di rispetto sopra citate che comunque vanno realizzate anche se eccedono le medesime quantità prescritte. Vanno limitate le superfici occluse favorendo interventi con sistemi percolanti. Inoltre vanno assicurati le connettività degli ambienti igrofilo al fine di consentire la salvaguardia ed il completamento dei biotopi lineari la connettività e la funzionalità dell'ambiente abiotico.</p>	<p>44.7 I perimetri est e ovest dei lotti nelle zone D dovranno essere schermati con barriere vegetali o siepi mantenendo una fascia di rispetto di ml 10 dal ciglio della strada del Murazzo e m 5 dal limite della strada ciclo-pedonale della laguna quando questa segue il bordo lagunare. e m 10 quando quest'ultima si incunea tra lotti produttivi e non. Tali fasce tampone devono essere sistemate con vegetazione igrofila lungo la strada del mare e con vegetazione alofila lungo la strada di laguna, secondo quanto descritto nello Studio Agronomico e Ambientale allegato. I parcheggi dovranno essere con superficie permeabile quelli previsti per le automobili, con materiali opportuni quando interessa la sosta di mezzi pesanti, oppure impermeabilizzati ma con sgrondo delle acque ai margini dei lotti su bassure appositamente realizzate con vegetazione. Nella definizione del verde da cedere per servizi, le quantità prescritte possono essere individuate nelle fasce di rispetto sopra citate che comunque vanno realizzate anche se eccedono le medesime quantità prescritte. Vanno limitate le superfici occluse favorendo interventi con sistemi percolanti. Inoltre vanno assicurati le connettività degli ambienti igrofilo al fine di consentire la salvaguardia ed il completamento dei biotopi lineari la connettività e la funzionalità dell'ambiente abiotico.</p>
44.8 <i>omissis</i>	44.8 <i>omissis</i>
44.9 <i>omissis</i>	44.9 <i>omissis</i>
44.10 <i>omissis</i>	44.10 <i>omissis</i>
44.11 <i>omissis</i>	44.11 <i>omissis</i>
44.12 <i>omissis</i>	44.12 <i>omissis</i>
<p>Art. 46 Aree produttive di ristrutturazione urbanistica. 46.1 Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.RU sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo (P.d.R.) e alle seguenti prescrizioni: a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, D2, dell'art. 8 delle NTGA; b) le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno quelle indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate; c) standard pubblici: c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B dell'art. 8 delle N.T.G.A.: - 10% della Sf a parcheggio; - 10% della Sf a verde con alberature. c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C,</p>	<p>Art. 46 Aree produttive di ristrutturazione urbanistica. 46.1 Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.RU sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo (P.d.R.) e alle seguenti prescrizioni: a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C D1 con esclusione dei pubblici esercizi e del settore alimentare, D2, dell'art. 8 delle NTGA; b) le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno quelle indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate; c) standard pubblici: c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B dell'art. 8 delle N.T.G.A.: -10% della Sf a parcheggio; -10% della Sf a verde con alberature. c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C,</p>

Stato di fatto

Variante

<p>dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto C1 del presente comma:</p> <ul style="list-style-type: none">- 0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;- 0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto. <p>d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>	<p>dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto C1 del presente comma:</p> <ul style="list-style-type: none">- 0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;- 0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto. <p>d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>
<p>46.2 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede-norma allegate, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</p>	<p>46.2 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede-norma allegate, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</p>

2.2 L'individuazione di un ambito per lo sviluppo delle attività di pesca e ittiturismo

L'attività della pesca, risorsa tipica della laguna veneziana nell'ambito delle attività produttive tradizionali, è considerata dall'amministrazione un patrimonio di importante valore culturale e identitario e può ancora rappresentare una voce fondamentale nel bilancio economico della città.

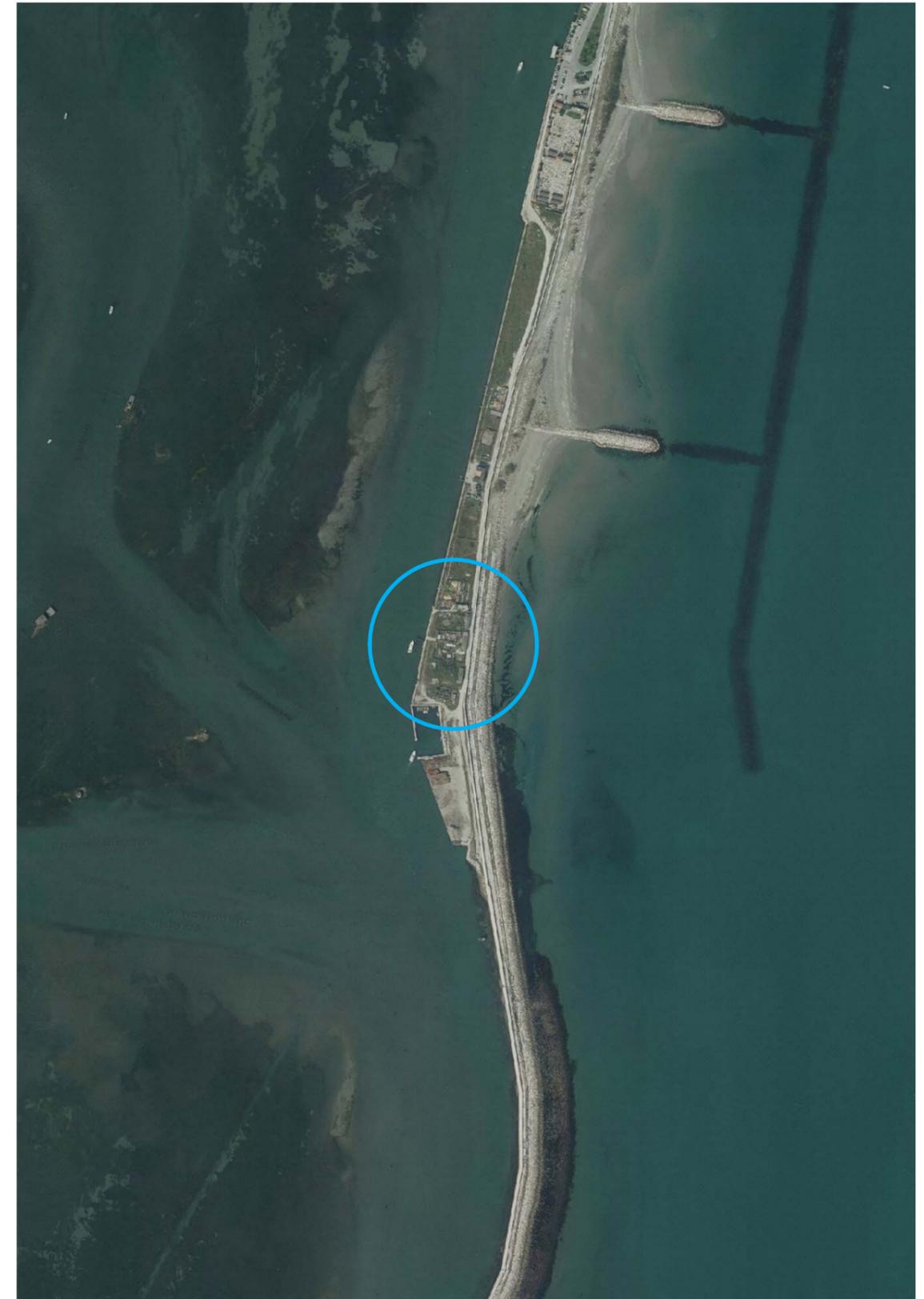
A sud del Cimitero di Pellestrina, lungo la strada comunale del Murazzo, insiste un'area già edificata con manufatti di scarsa qualità edilizia ed architettonica, da sempre utilizzata da operatori del settore ittico per lo svolgimento di alcune attività legate alla pesca.

Il PRG del 2009 ha classificato l'intero ambito come "verde di rispetto del Murazzo", attribuendo così valore esclusivamente al Murazzo stesso, senza la possibilità di individuare una modalità che potesse prevedere la riqualificazione dell'intera area che versa oggi in uno stato di degrado.

La norma specifica (Art.75 NTSA) prevede che "per gli edifici esistenti legittimati sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento di volume".

Tenendo conto delle proposte pervenute per il Piano degli Interventi avanzate da operatori del settore ittico ed in linea col Piano dei Casoni, la presente variante intende dare attuazione alla strategia dell'Amministrazione comunale che punta allo sviluppo della pesca come attività tradizionale incentivando nel contempo la diversificazione del reddito dei pescatori, facilitando interventi finalizzati allo svolgimento di attività complanari quali l'ittiturismo, il pescaturismo, il turismo blu, la valorizzazione dei prodotti di qualità attraverso label o marchi, la degustazione, la prestazione di servizi, le attività di formazione, la vendita diretta, la trasformazione dei prodotti.

La traduzione di questa strategia in azione di piano riguarda l'**individuazione di nuove modalità di intervento definite da una "Scheda per unità di intervento" (N.30)**, estendendo le nuove regole anche ai lotti limitrofi a quello della proposta pervenuta con l'avviso pubblico, creando così una specifica area dedicata alle attività della pesca e complanari sopra descritte.

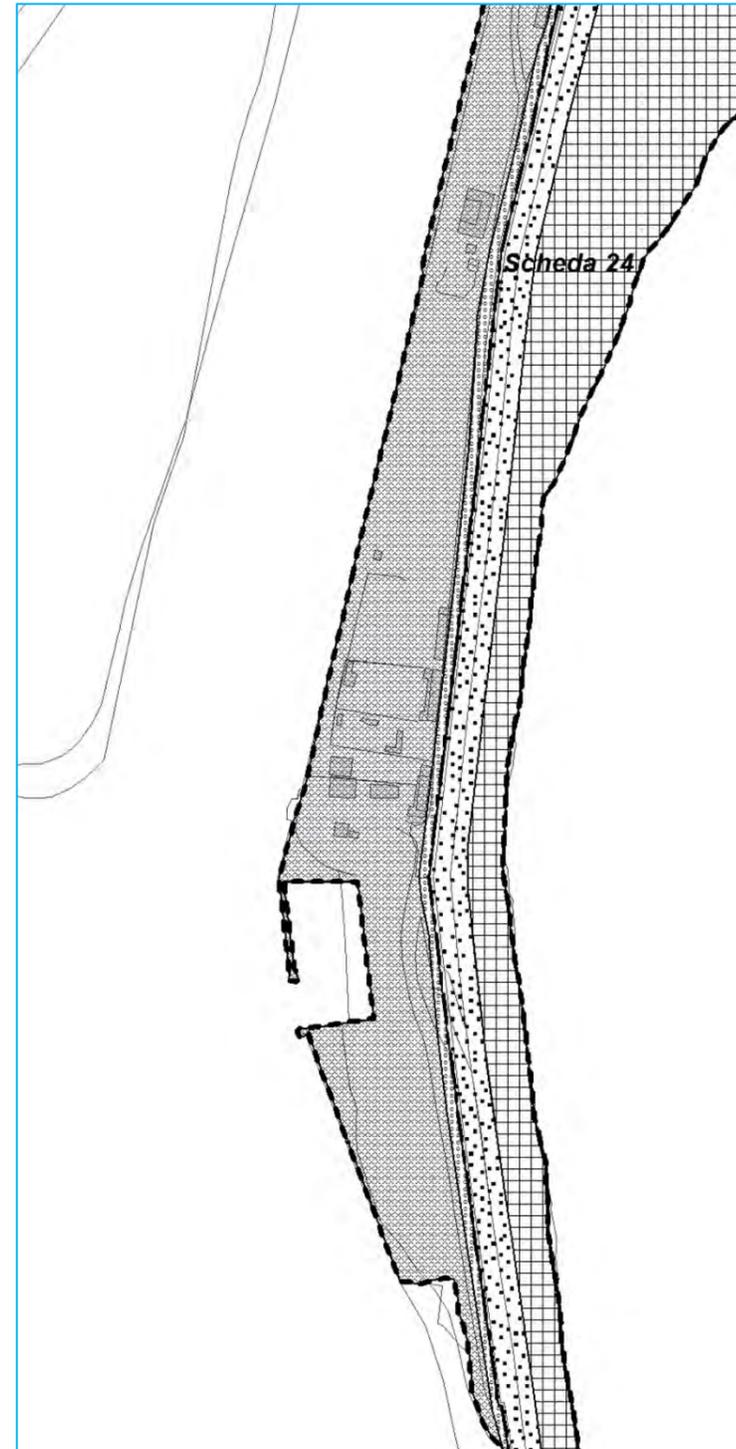


Scheda n.30

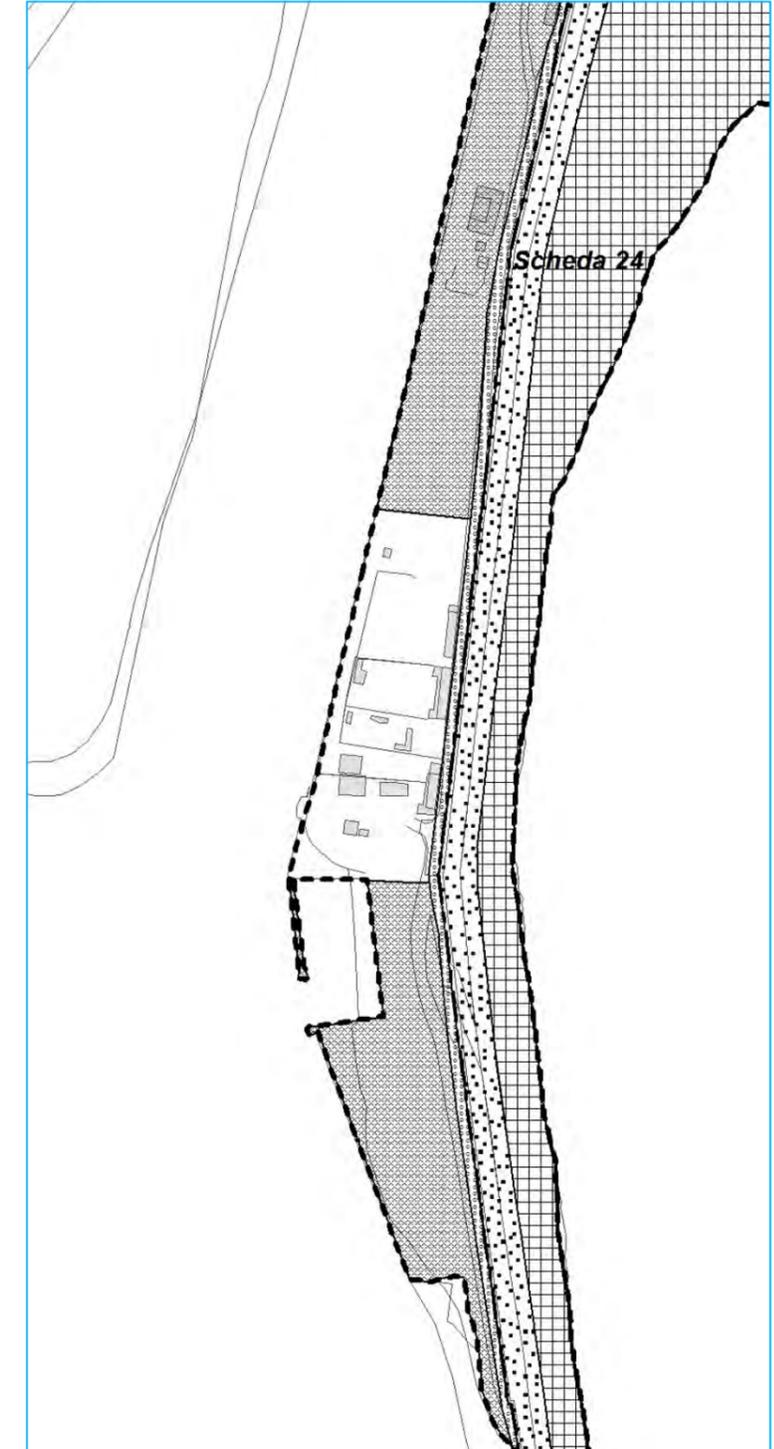
Legenda

-  Limite della VPRG dell'Isola di Pellestrina
-  ZTO A - centro storico
-  ZTO B1
-  ZTO B2
-  ZTO B3
-  ZTO B/RU
-  ZTO C1.1
-  ZTO C1.2
-  ZTO C2
-  ZTO C2.RS
-  ZTO D - zone produttive: Da, Db, D/PU, D/RU, PIP
-  * Attivita' produttiva in area impropria da bloccare
-  ▲ Attivita' produttiva in area impropria da trasferire
-  Programma di Coordinamento Preventivo
-  Perimetro piani attuativi: Scheda n. ___ - Scheda per unità di intervento
-  ZTO E2s1 - zona agricola produttiva
-  ZTO E2s2 - zona agricola di pregio naturalistico
-  ZTO F - Attrezzatura di interesse comune
 - A - Attrezzatura di interesse comune
 - C - Cimitero
 - I - Istruzione
 - A+I - Attrezzatura di interesse comune + Istruzione
 - IS - Impianto Speciale
 - PT - Parco Territoriale
 - RSA - Residenza Sanitaria Assistita
 - S - Sport
 - V - Verde
 - VU - Verde Urbano
-  Vincolo cimiteriale
- Sistema infrastrutturale**
 -  carrabile
 -  pedonale
 -  carrabile a traffico limitato
 -  ciclopedonale
 -  fascia di rispetto stradale
 -  parcheggio: P - esistente
Pp - di progetto
 -  ● Fermata servizio pubblico
 -  Murazzo
 -  Verde di pertinenza del murazzo
 -  Ambito dell'arenile (Scheda 24)
 -  Verde agricolo privato di tutela del Centro Storico
 -  ■ Edifici con intervento codificato (Scheda 23)
 -  Unità edilizia

Stato di fatto



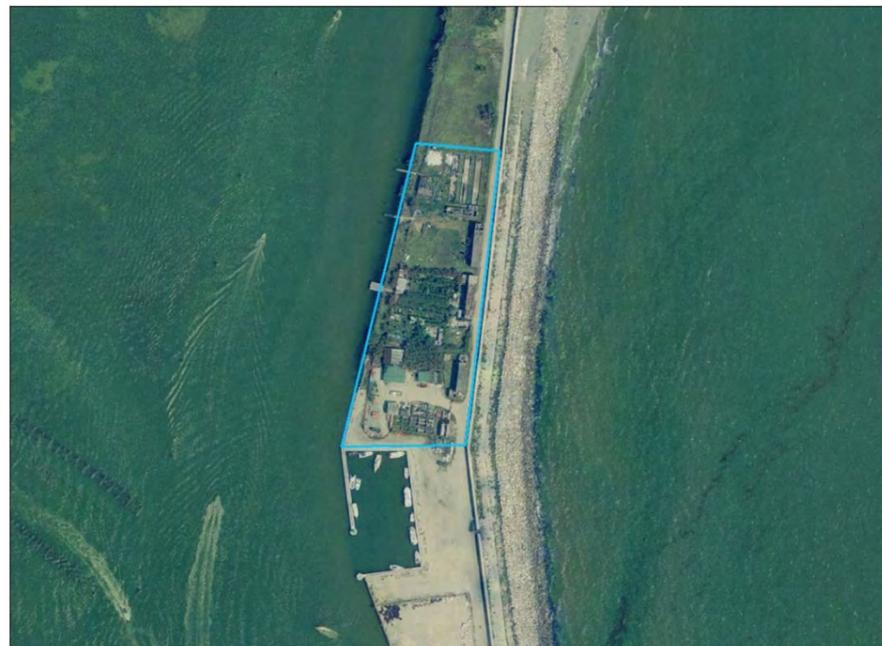
Variante



Estratto dal foglio 4 Tavola B2 Modalità di intervento della Variante al Piano Regolatore per l'Isola di Pellestrina

Scheda n. 30 - Ambito con vocazione a pesca e ittiturismo

Scheda n.30 – Ambito con vocazione a pesca e ittiturismo



Nella zona terminale di Pellestrina, a sud del cimitero, è ubicata un'area limitrofa alla darsena esistente, già edificata e utilizzata per attività ittiche e di deposito.

Nell'ottica della conservazione e sviluppo delle attività tradizionali e contemporaneamente di rispetto della fascia del Murazzo e di riqualificazione ambientale, si prevede un riordino complessivo dell'area.

Per gli edifici esistenti legittimati sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento di volume salvo che per gli adeguamenti tecnologici. Gli usi consentiti sono quelli di cui alle lettere A1, B, D2, E6 dell'art. 8.2 delle NTGA;

Sono ammessi inoltre i seguenti interventi esclusivamente finalizzati all'esercizio dell'attività di pesca professionale e ittituristica, così come disciplinate dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti (1):

- incremento della superficie coperta fino ad un massimo del 20% dei tre edifici principali esistenti in attuazione diretta;
- demolizione e ricostruzione con ampliamento fino ad un massimo di 1200 mc realizzabili dei tre edifici principali, all'interno del lotto di pertinenza con arretramento dei corpi di fabbrica di 5 m dal ciglio della strada, mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380. L'altezza massima consentita per gli edifici è di 6,50 m.

Gli interventi sono subordinati al possesso da parte dei richiedenti degli specifici requisiti previsti dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di pesca professionale e ittiturismo (1) e potranno essere realizzati solo dopo avere ottenuto i regolari titoli edilizi e previa demolizione di tutte le eventuali strutture precarie preesistenti.

La realizzazione delle strutture ricadenti su suolo demaniale è subordinata al rilascio delle necessarie concessioni e nulla osta da parte del Demanio.

L'uso delle strutture per finalità diverse da quanto sopra definito comporterà l'avvio dei procedimenti repressivi per gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio in area soggetta a vincolo paesaggistico.

In caso di cessazione dell'attività di pesca professionale gli edifici realizzati potranno essere adibiti unicamente a residenza A1. In alternativa, gli immobili potranno essere ceduti in proprietà o in uso ad altri soggetti in possesso dei medesimi requisiti, tramite regolari contratti da trasmettere al Comune entro lo stesso termine.

L'uso per finalità diverse delle strutture che abbiano usufruito dell'ampliamento in base alle precedenti disposizioni comporterà l'avvio dei procedimenti repressivi previsti per gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio in area soggetta a vincolo paesaggistico.

In caso di cessazione dell'attività, potrà essere autorizzato unicamente il riuso a fini residenziali (A1), a condizione che l'intera superficie in ampliamento realizzata in base alle previsioni della presente scheda sia ceduta all'Amministrazione Comunale a titolo gratuito.

Dovrà essere realizzata una nuova viabilità di accesso carrabile lato Murazzi.

Le tipologie vegetazionali, arboree ed arbustive da impiantare sono indicate nell'Allegato A3 Relazione Agronomica Ambientale dei fascicoli di Analisi costituenti la Variante per l'isola di Pellestrina.

1) Disposizioni di riferimento al momento dell'adozione della variante: Articoli 24 e 25 della Legge Regionale 19 "Norme per la tutela delle risorse idrobiologiche e della fauna ittica e per la disciplina dell'esercizio della pesca nelle acque interne e marittime interne della Regione Veneto" del 28 aprile 1998 e "Regolamento per l'esercizio della pesca nelle acque interne e marittime interne della Provincia di Venezia".

2.3 La revisione delle norme sui centri storici per facilitare il mantenimento della residenzialità in isola

La VPRG del 2009 individua il perimetro della ZTO A centro storico, all'interno del quale sono classificati tipologicamente tutti gli edifici e gli spazi scoperti presenti. L'intenzione del piano era quella di tutelare l'impianto morfologico e fondiario del territorio, i caratteri strutturali e tipologici degli edifici, il mix funzionale da sempre esistente e gli spazi scoperti quando caratterizzati da un impianto disegnato.

Le limitate possibilità di trasformazioni fisiche relative non tanto alle facciate esterne, per le quali è doveroso il mantenimento delle forme storiche che hanno caratterizzato da sempre l'edificazione in isola e il suo impianto morfologico, quanto al distributivo interno, hanno reso impossibile adattare gli edifici alle esigenze delle famiglie moderne.

Le norme relative alle unità edilizie in zona A hanno definito l'impossibilità di accorpate (o frazionare) due o più unità edilizie, di modificare o intervenire sulle scale interne di accesso ai piani superiori, di realizzare un bagno in particolari posizioni, di ampliare ove necessario le unità abitative di piccole dimensioni, rendendo così difficile l'abitare in edifici con delle caratteristiche dimensionali molto limitate.

Allo scopo di **permettere il mantenimento della residenzialità in isola** si prevede, ove possibile e senza modificare sostanzialmente le regole principali di trasformabilità, di facilitare le modalità di intervento sulle unità edilizie ricadenti all'interno della ZTO A attraverso una revisione complessiva delle norme che a queste edifici si riferiscono.

La traduzione di questo obiettivo in azione di piano consiste quindi nella modifica di una parte di articoli e di schede relative alle unità di spazio coperto e scoperto (**ALLEGATO 2 - Norme sui Centri Storici**). Ogni ipotesi di trasformazione edilizia dovrà comunque attenersi alle indicazioni e alle prescrizioni derivanti dall'autorizzazione paesaggistica facente parte dell'iter autorizzativo di tutti i progetti edilizi.

Le principali modifiche riguardano la possibilità di:

- realizzare un foro porta per piano e rimuovere un corpo scala nelle unità edilizie minori nei casi di accorpamento di più unità;
- mantenere la destinazione residenziale delle unità immobiliari in caso di uso promiscuo per artigianato o servizi;
- elevare le quote dei piani terra a 1.30cm sul medio mare e ricalibrare le altezze interne attraverso lo slittamento dei solai e delle forometrie esterne.
- inserire nuovi corpi scala in caso di frazionamento, compatibilmente con le esigenze di tutela degli elementi architettonici di pregio eventualmente presenti, utilizzando scale di diversa tipologia anche in deroga alle indicazioni del Regolamento Edilizio;
- realizzare servizi igienici anche in facciata, così come previsto dal nuovo Regolamento Edilizio;
- collocare l'abbaino sul retro o sui lati dell'edificio, qualora vi siano impedimenti alla realizzazione nella posizione prioritariamente prevista, in modo da facilitare l'utilizzo del sottotetto;
- estendere le destinazioni d'uso previste per il piano terra anche ai piani superiori per le unità edilizie di dimensioni minori;
- realizzare solai strutturali nei capannoni novecenteschi al fine di consentire modifiche al distributivo se necessarie allo svolgimento dell'attività;
- realizzare modesti ampliamenti volumetrici nelle unità di spazio scoperto non caratterizzato di pertinenza delle unità edilizie.



2.4 La revisione di alcune previsioni di sviluppo residenziale attraverso la modifica delle schede di piano

Nel progetto di piano della VPRG del 2009 sono state individuate una serie di aree destinate allo sviluppo residenziale al fine di favorire il ripopolamento dell'isola che già all'epoca tendeva al calo demografico. L'individuazione di dette aree imponeva, nel caso delle C2RS, la redazione di uno strumento attuativo obbligatorio di iniziativa privata che inibiva l'intervento diretto del singolo proprietario o soggetto attuatore, oppure richiedeva, nel caso delle C2 (PEEP), la redazione di uno strumento di iniziativa pubblica. Le principali difficoltà incontrate da detti strumenti sono state prima di tutto la crisi del settore immobiliare e la quasi nulla richiesta di alloggi in isola legata alla scarsa offerta di lavoro, e in secondo luogo la frammentazione delle proprietà che richiedeva accordi tra diversi soggetti proprietari.

Tra le proposte pervenute per il Piano degli Interventi alcuni soggetti proprietari hanno manifestato l'esigenza di attuare alcuni interventi di sviluppo residenziale già previsti dal piano discostandosi leggermente da quanto disposto dalle schede progettuali vigenti, pur mantenendo la destinazione d'uso prevista.

Nell'obiettivo di semplificare le possibilità di attuazione di alcune previsioni di sviluppo **al fine di favorire la residenzialità in isola si modificano le schede n.5, 6, 17 e 26** individuando nuove modalità di attuazione semplificate.

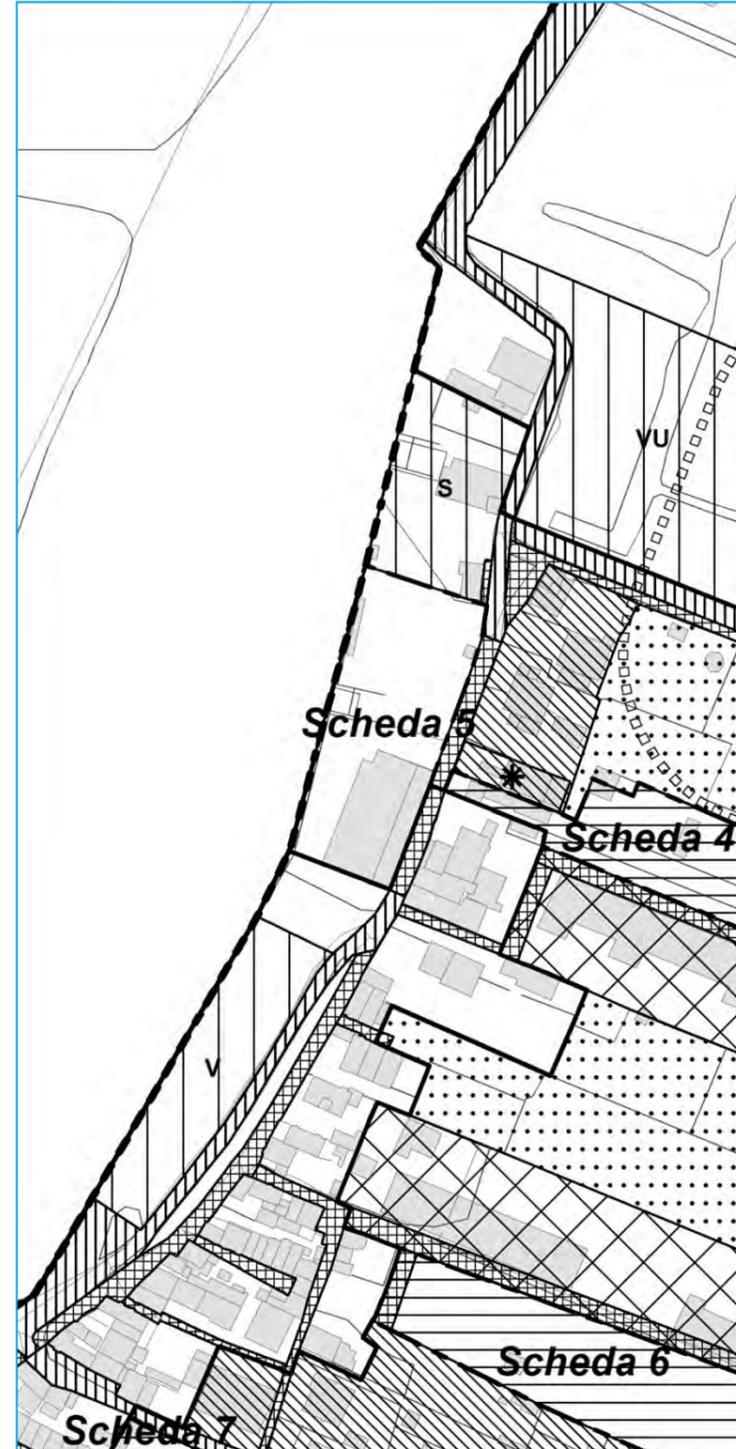


Scheda n.5 ex cantiere Schiavon

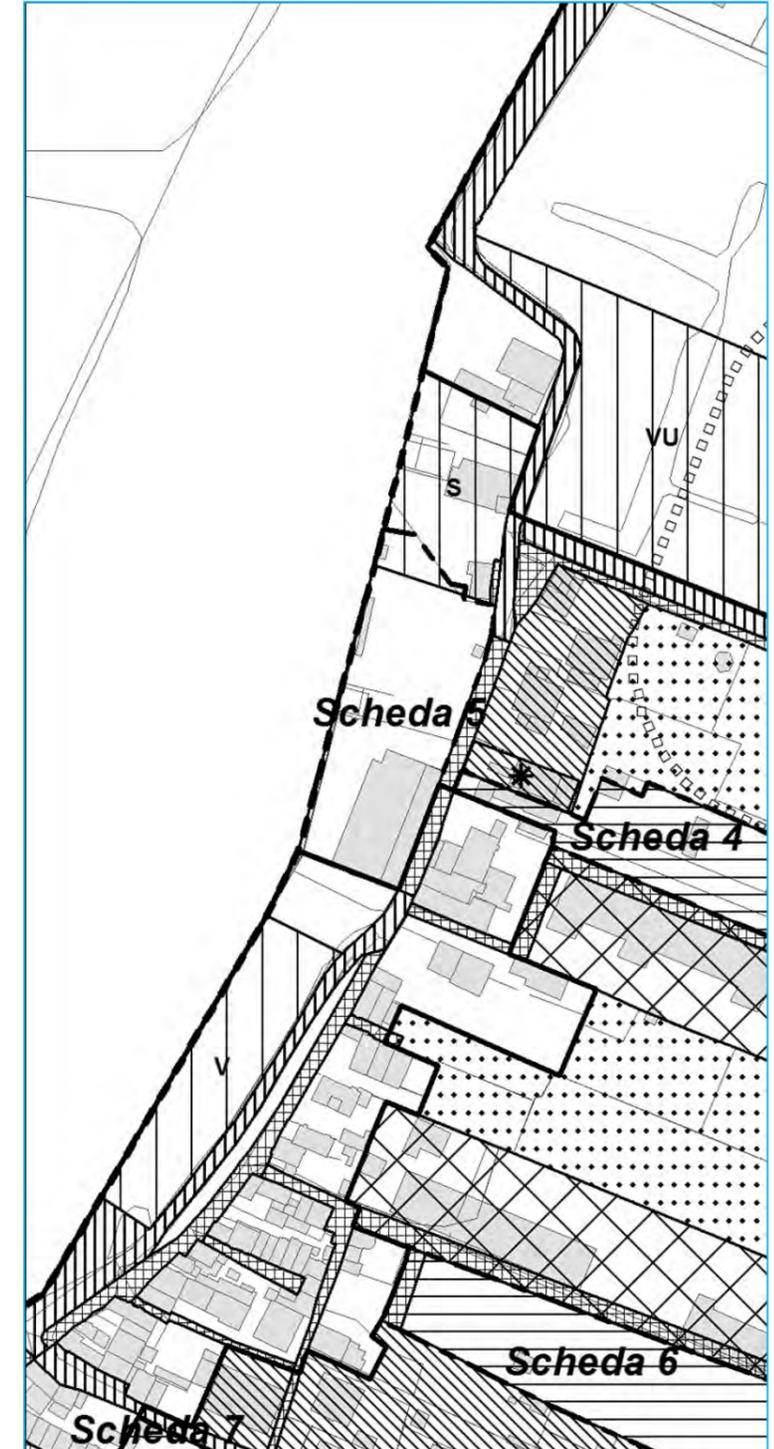
Legenda

-  Limite della VPRG dell'Isola di Pellestrina
-  ZTO A - centro storico
-  ZTO B1
-  ZTO B2
-  ZTO B3
-  ZTO B/RU
-  ZTO C1.1
-  ZTO C1.2
-  ZTO C2
-  ZTO C2.RS
-  ZTO D - zone produttive: Da, Db, D/PU, D/RU, PIP
-  * Attivita' produttiva in area impropria da bloccare
-  ▲ Attivita' produttiva in area impropria da trasferire
-  Programma di Coordinamento Preventivo
-  Perimetro piani attuativi: Scheda n. ___ - Scheda per unità di intervento
-  ZTO E2s1 - zona agricola produttiva
-  ZTO E2s2 - zona agricola di pregio naturalistico
-  ZTO F - Attrezzatura di interesse comune
- A - Attrezzatura di interesse comune
- C - Cimitero
- I - Istruzione
- A+I - Attrezzatura di interesse comune + Istruzione
- IS - Impianto Speciale
- PT - Parco Territoriale
- RSA - Residenza Sanitaria Assistita
- S - Sport
- V - Verde
- VU - Verde Urbano
-  Vincolo cimiteriale
- Sistema infrastrutturale**
-  carrabile
-  pedonale
-  carrabile a traffico limitato
-  ciclopedonale
-  fascia di rispetto stradale
-  parcheggio: P - esistente
Pp - di progetto
-  ● Fermata servizio pubblico
-  Murazzo
-  Verde di pertinenza del murazzo
-  Ambito dell'arenile (Scheda 24)
-  Verde agricolo privato di tutela del Centro Storico
-  ■ Edifici con intervento codificato (Scheda 23)
-  Unità edilizia

Stato di fatto



Variante



Estratto dal foglio 3 Tavola B2 Modalità di intervento della Variante al Piano Regolatore per l'Isola di Pellestrina

Scheda n.5 ex cantiere Schiavon

Stato di fatto

Variante

SCHEDA n. 5 – Ex Cantiere Schiavon - Portosecco	SCHEDA n. 5 – Ex Cantiere Schiavon - Portosecco
<p>Area assoggettata a Piano di Recupero di iniziativa privata.</p> <p>1. La Tav. B2 individua in planimetria la zona dell'Ex Cantiere Schiavon a Portosecco assoggettata a Piano di Recupero in quanto area ex produttiva da anni abbandonata e in attesa di riconversione funzionale.</p> <p>2. Il Piano di Recupero si pone l'obiettivo di recuperare all'uso un manufatto recentemente restaurato ma la cui destinazione attuale a cantieristica non appare più praticabile sia per la dimensione della struttura sia per la domanda non in grado di garantire risorse economiche all'attività.</p> <p>3. La localizzazione in ambiente urbano, in diretta contiguità con il centro di Portosecco favoriscono la localizzazione di funzioni urbane sia produttive di servizio, che commerciali o ad uffici.</p> <p>4. Il P.d.R. prevede il mantenimento delle attuali strutture esistenti per le quali sono consentiti la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, fatti salvi gli adeguamenti tecnologici. Nella progettazione dell'intervento va verificata la possibilità dell'affaccio sulla piazza di Portosecco con accessi e pareti finestrate.</p> <p>5. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dalle lettere C e B, D2 E4, E5, F dell'art. 8.2 delle NTGA.</p> <p>6. La dotazione degli standard sarà quella relativa alla specifica destinazione che viene richiesta per l'intervento come se si trattasse di un nuovo impianto.</p>	<p>Area assoggettata a Piano di Recupero di iniziativa privata. Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 da rilasciare sulla base di un Progetto Unitario dell'intero ambito.</p> <p>1. La Tav. B2 individua in planimetria la zona dell'Ex Cantiere Schiavon a Portosecco assoggettata a Piano di Recupero Progetto Unitario in quanto area ex produttiva da anni abbandonata e in attesa di riconversione funzionale.</p> <p>2. Il Piano di Recupero Progetto Unitario si pone l'obiettivo di recuperare all'uso un'area un manufatto recentemente restaurato ma la cui destinazione attuale a cantieristica non appare più praticabile sia per la dimensione della struttura edilizia sia per la domanda non in grado di garantire risorse economiche all'attività.</p> <p>3. La localizzazione in ambiente urbano, in diretta contiguità con il centro di Portosecco favorisce ce la localizzazione di funzioni urbane, sia produttive residenziali, di servizio, che, commerciali e di servizio, e ad uffici.</p> <p>4. Il P.d.R. prevede il mantenimento delle attuali strutture esistenti per le quali sono consentiti la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, fatti salvi gli adeguamenti tecnologici. Nella progettazione dell'intervento va verificata la possibilità dell'affaccio sulla piazza di Portosecco con accessi e pareti finestrate. Il Progetto Unitario deve prevedere: -la ristrutturazione dell'edificio principale a capannone con incremento dell'altezza fino a un massimo di 6.50 m.; -in alternativa, la demolizione e nuova costruzione dello stesso edificio con sedime e altezza come al punto precedente; -la demolizione senza ricostruzione dell'edificio minore con tetto piano posto lungo la via di Portosecco. Gli spazi scoperti non assoggettati a standard costituiranno pertinenza dell'edificio.</p> <p>5. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dalle lettere A1, C e B, D2 E4, E5, F dell'art. 8.2 delle NTGA.</p> <p>6. La dotazione degli standard sarà quella relativa alla specifica destinazione che viene richiesta per l'intervento come se si trattasse di un nuovo impianto. Gli standard potranno eventualmente essere monetizzati in sede di convenzione a discrezione dell'Amministrazione Comunale. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2001 la previsione di trasformazione contenuta nella scheda ha durata di cinque anni dalla data di approvazione della presente variante. Allo scadere si applicano le disposizioni di cui all'art.33 della LR 11/2001.</p>

Scheda n.6

SCHEDA n. 6 – Area C2 n 2 - PEEP di Portosecco



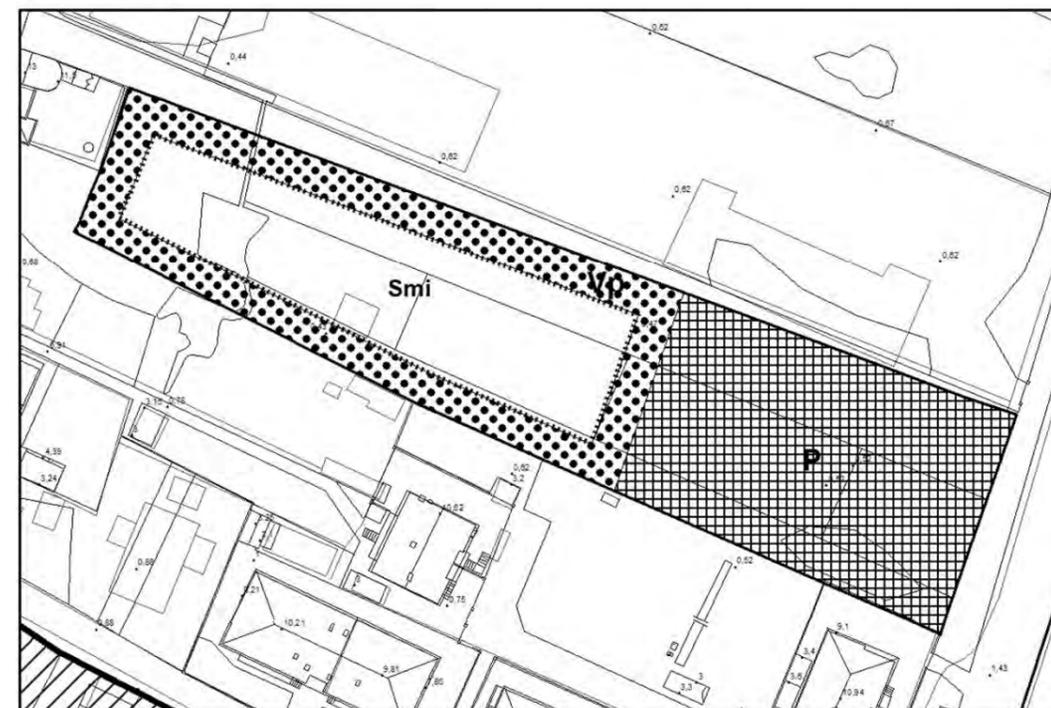
Superficie territoriale	mq	4117	
Superficie parcheggio da cedere	mq	730	
Viabilità da cedere	mq	125	
	tot		

Prescrizioni

Superficie fondiaria	mq	3387	
Superficie coperta	mq	1) 368 2) 368	736
Volume totale	mc	4416	
Abitanti teorici	ab.	29	
Utilizzazione fondiaria	mq/mq	0.3	
Superficie standard:			
parcheggio	mq	110	
verde	mq	435	

Smi	Superficie massimo ingombro
V	Verde
Vp	Verde privato
P	Parcheggio
Ps	Parcheggio standard
—	Sviluppo possibile

Scheda n.6 C2RS n.8 Portosecco



Superficie territoriale	mq 4117
Superficie a parcheggio*	mq 1600
Superficie coperta	mq 736
H massima	m 6,50

* la superficie a parcheggio può in parte essere destinata a verde

Legenda

Smi	Superficie massimo ingombro
—	Perimetro piano attuativo
P	Parcheggio
Vp	Verde privato

Le destinazioni d'uso ammissibili sono: quelle previste dalla lettera A dell'art. 8.2 delle NTGA.

La presente scheda può essere attuata mediante Piano di Lottizzazione (PUA) o Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/01. La convenzione dovrà prevedere il versamento del contributo straordinario, ai sensi dell'art.16 comma 4 lett.d del DPR 380/2001, per la variazione da PEEP a C2RS di iniziativa privata, assegnata con la Variante al PI n.55, e potrà prevedere una parziale monetizzazione degli standard secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Le previsioni di trasformazione contenute nella presente scheda decadranno decorsi cinque anni dalla data di approvazione della Variante al PI n.55. In tal caso si applicano le disposizioni dell'art.18 commi 7 e 7bis della LR11/04.

Scheda n.17

SCHEDA n. 17 – Area C2RS n 5 - Sestiere Vianelli



Superficie territoriale	mq	3369
Superficie parcheggio da cedere	mq	664
Viabilità da cedere	mq	326

Prescrizioni			tot.
Superficie fondiaria	mq	2339	
Superficie coperta	mq	1) 210 2) 315	525
Volume totale	mc	3150	
Abitanti teorici	ab.	21	
Utilizzazione fondiaria	mq/mq	0.3	
Superficie standard:			
parcheggio	mq	74	
verde	mq	315	

Smi	Superficie massimo ingombro
V	Verde
Vp	Verde privato
P	Parcheggio
Ps	Parcheggio standard
Smp	Sviluppo possibile

Le destinazioni d'uso ammissibili sono: quelle previste dalla lettera A, C, E dell'art. 8.2 delle NTGA.

Scheda n.17 C2RS n.5 Sestieri Vianelli



Superficie territoriale	mq 3369
Superficie a parcheggio	mq 585
Superficie a verde	mq 580
Superficie coperta	mq 1)210 2)315
H massima	m 6,50

Legenda

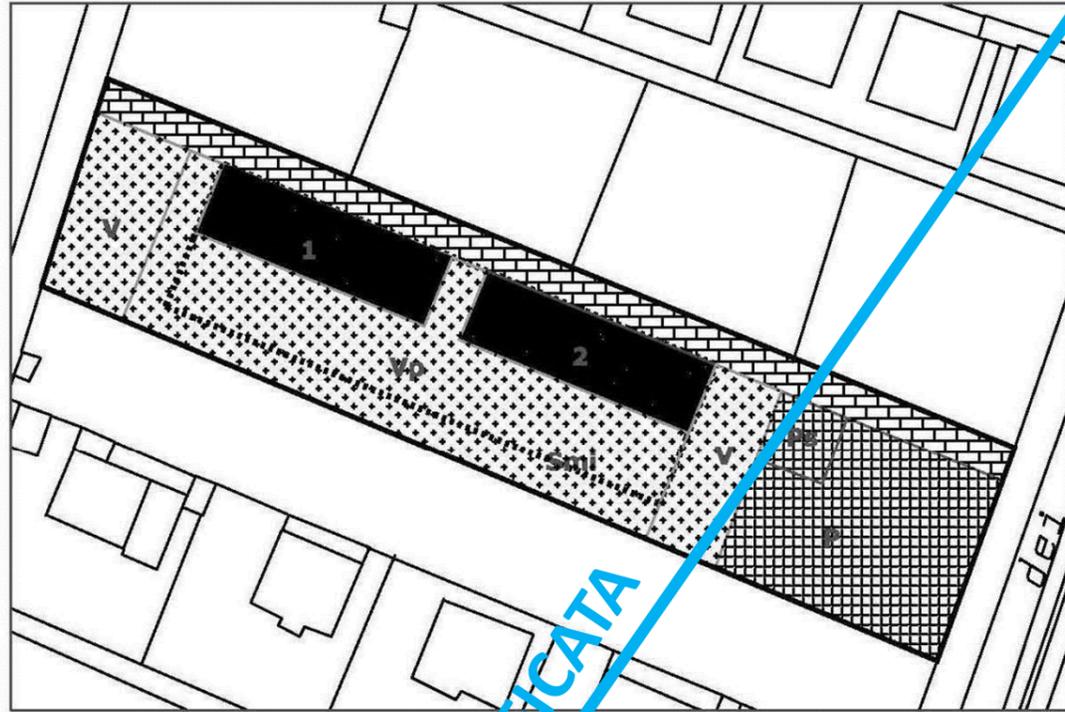
- Perimetro piano attuativo
- Sviluppo possibile
- Verde
- Parcheggio
- Verde privato
- Accesso carrabile alle abitazioni
- Possibile percorso pedonale pubblico

Le destinazioni d'uso ammissibili sono: quelle previste dalla lettera A dell'art. 8.2 delle NTGA.

La presente scheda può essere attuata mediante Piano di Lottizzazione (PUA) o Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/01. La convenzione potrà prevedere una parziale monetizzazione degli standard secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Le previsioni di trasformazione contenute nella presente scheda decadranno decorsi cinque anni dalla data di approvazione della Variante al PI n.55. In tal caso si applicano le disposizioni dell'art.18 commi 7 e 7bis della LR11/04.

Scheda n.26

SCHEDA n° 26 – Area C2 n.4 Peep di Pellestrina



Superficie territoriale	mq	4328	
Superficie parcheggio da cedere	mq	910	
Viabilità da cedere	mq	690	
Verde da cedere	mq	616	

Prescrizioni

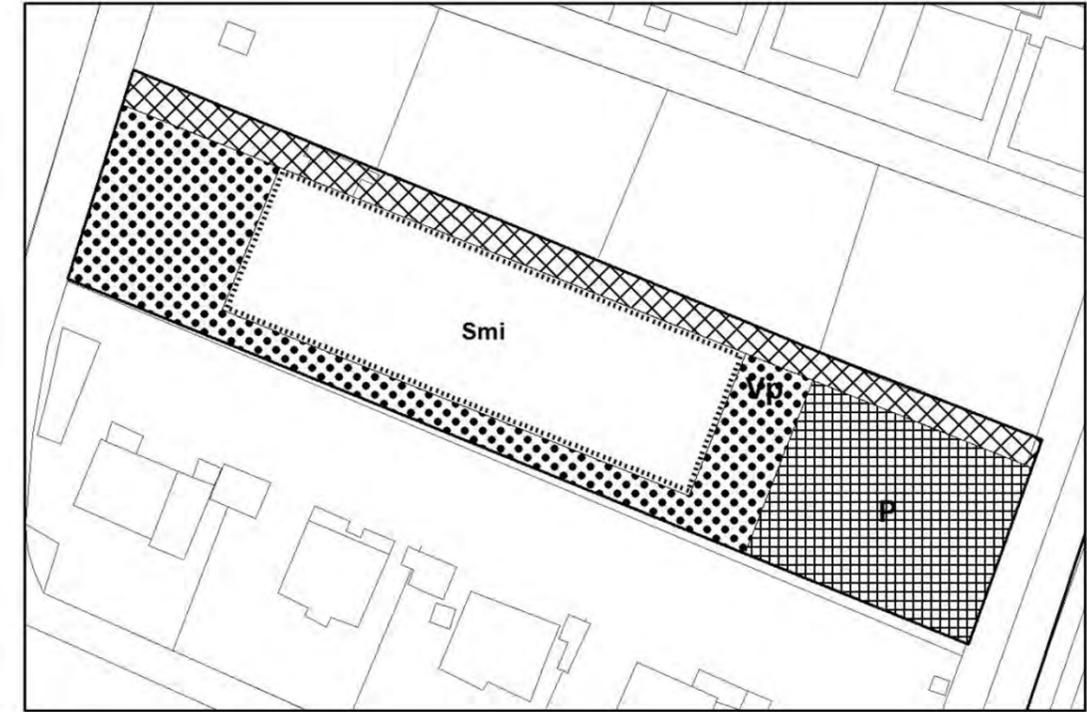
Superficie fondiaria	mq	3387	
Superficie coperta	mq	1) 368 2) 368	736
Volume totale	mc	4416	
Abitanti teorici	ab.	29	
Utilizzazione fondiaria	mq/mq		
Superficie standard:			
parcheggio	mq	110	
verde	mq	435	

----- Superficie massimo ingombro

_____ Sviluppo possibile

Le destinazioni d'uso ammissibili sono: quelle previste dalla lettera A dell'art. 8.2 delle NTGA.

Scheda n.26 C2RS n.9 Pellestrina



Superficie territoriale	mq 4328
Superficie a parcheggio	mq 890
Viabilità pedonale da cedere o asservire	mq 690
Superficie coperta	mq 736
H massima	m 6,50

Legenda

- Perimetro piano attuativo
- Viabilità pedonale da cedere o asservire
- Parcheggio
- Verde privato
- Superficie massimo ingombro

Le destinazioni d'uso ammissibili sono: quelle previste dalla lettera A dell'art. 8.2 delle NTGA.

La presente scheda può essere attuata mediante Piano di Lottizzazione (PUA) o Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/01. La convenzione dovrà prevedere il versamento del contributo straordinario, ai sensi dell'art.16 comma 4 lett.d del DPR 380/2001, per la variazione da PEEP a C2RS di iniziativa privata, assegnata con la Variante al PI n.55, e potrà prevedere una parziale monetizzazione degli standard secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Le previsioni di trasformazione contenute nella presente scheda decadranno decorsi cinque anni dalla data di approvazione della Variante al PI n.55. In tal caso si applicano le disposizioni dell'art.18 commi 7 e 7bis della LR11/04.

2.5 La revisione delle norme sulle zone agricole per rendere possibile l'installazione di manufatti

La pratica dell'agricoltura, nell'isola di Pellestrina, ha storicamente affiancato quella della pesca tradizionale. Spesso le famiglie residenti si dedicavano alla coltivazione dei terreni di loro proprietà come completamento e integrazione dell'attività ma soprattutto per il proprio sostentamento.

Oggi tanti terreni dedicati all'attività agricola, prima gestiti unitariamente, sono stati compravenduti e conseguentemente frazionati e suddivisi in lotti di dimensioni minori, spesso lontani dal luogo di residenza.

Tale situazione, unita al diminuito interesse per le attività tradizionali, ha determinato l'abbandono di queste aree, vista anche l'impossibilità di disporre di uno spazio dove ricoverare gli attrezzi per la lavorazione della terra o per il deposito delle attrezzature da pesca.

E' necessario quindi prevedere la possibilità, così come disposto dalla L.R. 11/2004 (Art.44 comma 5 ter), di realizzare dei manufatti adatti a tali scopi negli appezzamenti di terreno agricoli e in alcuni spazi pertinenziali degli edifici esistenti per l'ordinaria utilizzazione agricola e orticola e per attività legate alla pesca e all'ittiturismo, **modificando le norme all'Art. 53 e 54 (Zone Agricole E2s1 e E2s2) e 74 (Verde Agricolo Privato di tutela del Centro Storico).**



Stato di fatto

Variante

<p>Art. 53 Nelle zone agricole E2s1 sono ammessi:</p> <p>a) l'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo orticolo e agricolo estensivo.</p> <p>b) gli interventi di riuso, di ristrutturazione edilizia, d'adeguamento igienico - sanitario, di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;</p> <p>d) la nuova edificazione d'annessi rustici funzionali alle esigenze della conduzione dell'azienda agricola;</p> <p>e) gli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi privi di valore storico-testimoniale;</p> <p>h) la realizzazione d'infrastrutture tecniche di difesa: del suolo, idrogeologica, idraulica e simili, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili purché compatibili con la conservazione degli elementi di pregio naturalistico;</p> <p>i) opere di difesa e protezione delle colture dalle avversità atmosferiche di tipologia mobile e non fissa;</p> <p>l) la realizzazione d'impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili purché compatibili con la conservazione degli elementi di pregio naturalistico;</p>	<p>Art. 53 Nelle zone agricole E2s1 sono ammessi:</p> <p>a) l'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo orticolo e agricolo estensivo.</p> <p>b) gli interventi di riuso, di ristrutturazione edilizia, d'adeguamento igienico - sanitario, di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;</p> <p>c) la realizzazione, all'interno di ciascun appezzamento di almeno 2500 mq, di un manufatto di 20 mq di superficie coperta massima e 3 m di altezza, realizzato in legno, privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, per l'ordinaria utilizzazione del suolo di cui al comma a) e per attività legate alla pesca e all'ittiturismo; per lotti inferiori a 2500 mq la superficie coperta viene ridotta a 9 mq; suddetti manufatti sono ammessi a condizione che non vi siano altri manufatti esistenti;</p> <p>d) la nuova edificazione d'annessi rustici funzionali alle esigenze della conduzione dell'azienda agricola;</p> <p>e) gli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi privi di valore storico-testimoniale;</p> <p>h) la realizzazione d'infrastrutture tecniche di difesa: del suolo, idrogeologica, idraulica e simili, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili purché compatibili con la conservazione degli elementi di pregio naturalistico;</p> <p>i) opere di difesa e protezione delle colture dalle avversità atmosferiche di tipologia mobile e non fissa;</p> <p>l) la realizzazione d'impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili purché compatibili con la conservazione degli elementi di pregio naturalistico.</p>
<p>Art. 54 Nelle zone agricole E2s2 sono ammessi:</p> <p>a) interventi di gestione a salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico.</p> <p>b) attività finalizzate allo studio e alla conservazione degli elementi di pregio naturalistico.</p>	<p>Art. 54 Nelle zone agricole E2s2 sono ammessi:</p> <p>a) interventi di gestione a salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico.</p> <p>b) attività finalizzate allo studio e alla conservazione degli elementi di pregio naturalistico.</p> <p>c) la realizzazione, all'interno di ciascun appezzamento di almeno 2500 mq, di un manufatto di 20 mq di superficie coperta massima e 3 m di altezza, realizzato in legno, privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, per l'ordinaria utilizzazione del suolo di cui ai commi a) e b) e per attività legate alla pesca e all'ittiturismo; per lotti inferiori a 2500 mq</p>

Stato di fatto

Variante

	<p>la superficie viene ridotta a 9 mq; suddetti manufatti sono ammessi a condizione che non vi siano altri manufatti esistenti.</p>
<p>Art. 74 Verde Agricolo Privato di tutela del Centro Storico 74.1 Sono considerate tali le aree di orti e giardini autonomi connesse con l'edificato non classificate all'interno del centro storico ma che sono il risultato della permanenza degli antichi assetti dell'isola. Le aree ad orti ed anche gli incolti, sono funzionali alla valenza paesaggistica oltre che a quella ambientale relativamente alla percolazione delle acque</p> <p>74.2 I comparti orticoli, come i giardini in genere e gli spazi scoperti, vanno salvaguardati nella loro integrità fisica e funzionale, soprattutto in considerazione delle qualità agronomiche e l'equilibrio idropedologico per l'intera isola.</p> <p>74.3 All'interno di ciascun lotto sono consentiti la realizzazione di manufatti, facilmente rimovibili, a servizio dell'attività agricola per il deposito attrezzi materiali ecc. La superficie massima coperta è fissata in di mq 9, con altezza massima m.2.40 per lotti di dimensioni di almeno 400 mq; il tetto dovrà essere a due a falde, i materiali costruttivi: legno e similari.</p> <p>74.4 In caso di intervento nelle aree di cui al presente articolo la definizione dei modi d'intervento e le tipologie vegetazionali, arboree ed arbustive da impiantare sono indicati per ciascun ambito territoriale nell'Allegato A3 Relazione Agronomica Ambientale dei fascicoli di Analisi costituenti il presente Piano Urbanistico.</p>	<p>Art. 74 Verde Agricolo Privato di tutela del Centro Storico 74.1 Sono considerate tali le aree di orti e giardini autonomi connesse con l'edificato non classificate all'interno del centro storico ma che sono il risultato della permanenza degli antichi assetti dell'isola. Le aree ad orti ed anche gli incolti, sono funzionali alla valenza paesaggistica oltre che a quella ambientale relativamente alla percolazione delle acque.</p> <p>74.2 I comparti orticoli, come i giardini in genere e gli spazi scoperti, vanno salvaguardati nella loro integrità fisica e funzionale, soprattutto in considerazione delle qualità agronomiche e l'equilibrio idropedologico per l'intera isola.</p> <p>74.3 All'interno di ciascun lotto sono consentiti la realizzazione di manufatti, facilmente rimovibili, a servizio dell'attività agricola per il deposito attrezzi materiali ecc. La superficie massima coperta è fissata in di mq 9, con altezza massima m.2.40 per lotti di dimensioni di almeno 400 mq; il tetto dovrà essere a due a falde, i materiali costruttivi: legno e similari.</p> <p>74.4 In caso di intervento nelle aree di cui al presente articolo la definizione dei modi d'intervento e le tipologie vegetazionali, arboree ed arbustive da impiantare sono indicati per ciascun ambito territoriale nell'Allegato A3 Relazione Agronomica Ambientale dei fascicoli di Analisi costituenti il presente Piano Urbanistico.</p> <p>74.5 All'interno di ciascun lotto è consentita la realizzazione di pompeiane in legno per una superficie massima coperta di 12 mq.</p>

2.6 La revisione della norma sui percorsi acquei relativa ai pontili amovibili sul fronte lagunare

“Per percorsi acquei si intendono le unità di spazio scoperto non concluse costituite da bacini, canali, rii, rielli, sacche, darsene scoperte, ed altri analoghi elementi, comunque denominati, tipicamente conformati per la mobilità e/o la sosta di natanti.”

Tali percorsi sono normati dall’Art. 36 delle norme che, nella Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche, prevede la possibilità di installare “pontili amovibili, supportati da pali infissi nei fondali, ed attrezzati con panchine, sedie e tavoli, per la somministrazione di cibi e bevande...”

Tuttavia questa norma non ha mai trovato una sua applicazione a causa dell’esistenza di uno strumento urbanistico (la VPRG per la Laguna e le Isole Minori) che, sovrapponendosi alle norme della VPRG per l’isola di Pellestrina, non contiene le stesse previsioni e viene quindi interpretato come restrizione alle norme dell’Art.36.

All’interno dell’avviso pubblico per il Piano degli Interventi è emersa la necessità, da parte di attività del settore già esistenti, di realizzare dei pontili amovibili attrezzati per la somministrazione di cibi e bevande, permettendo così il miglioramento dei servizi offerti agli avventori.

Al fine di tutelare la permanenza e lo sviluppo delle attività commerciali in isola, funzione legata anche al mantenimento della residenzialità, si prevede quindi di **modificare l’Art. 36 “Percorsi acquei”** definendo come prevalenti le indicazioni già contenute in questo strumento urbanistico rispetto a quelle della VPRG per la laguna e le Isole Minori.



estratto Norme Tecniche di Attuazione

(Nota: il testo evidenziato con il colore rosso è il nuovo testo inserito mentre il testo barrato viene cancellato a seguito delle modifiche introdotte con la presente Variante al PI)

Stato di fatto

Variante

<p>Art. 36 Percorsi acquei Parte I - Descrizione Per percorsi acquei si intendono le unità di spazio scoperto non concluse costituite da bacini, canali, rii, rielli, sacche, darsene scoperte, ed altri analoghi elementi, comunque denominati, tipicamente conformati per la mobilità e/o la sosta di natanti. Le presenti norme si applicano per le parti che si affacciano sul canale lagunare per una profondità non superiore ad un terzo della larghezza del canale stesso.</p>	<p>Art. 36 Percorsi acquei Parte I - Descrizione Per percorsi acquei si intendono le unità di spazio scoperto non concluse costituite da bacini, canali, rii, rielli, sacche, darsene scoperte, ed altri analoghi elementi, comunque denominati, tipicamente conformati per la mobilità e/o la sosta di natanti. Le presenti norme si applicano per le parti che si affacciano sul canale lagunare per una profondità non superiore ad un terzo della larghezza del canale stesso. Esse prevalgono sulle previsioni della VPRG per la Laguna e per le Isole Minori.</p>
<p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche 1. Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni elemento unitariamente identificabile delle unità di spazio scoperto non concluse. 2. Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti approvati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano, trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati autonomi, o di loro parti, volte ad adibirli a percorsi acquei, aggregandoli a percorsi acquei già esistenti, e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli attuali. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo. 3. La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto: - incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire; - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sè, nè per la lettura filologica dell'elemento interessato. 4. E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti. Sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite. 5. Nei percorsi acquei di cui al presente articolo gli elementi di arredo e di servizio ad uso collettivo, quali pali d'ormeggio, piccoli</p>	<p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche 1. Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni elemento unitariamente identificabile delle unità di spazio scoperto non concluse. 2. Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti approvati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano, trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati autonomi, o di loro parti, volte ad adibirli a percorsi acquei, aggregandoli a percorsi acquei già esistenti, e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli attuali. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo. 3. La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto: - incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire; - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sè, nè per la lettura filologica dell'elemento interessato. 4. E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti. Sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite. 5. Nei percorsi acquei di cui al presente articolo gli elementi di arredo e di servizio ad uso collettivo, quali pali d'ormeggio, piccoli</p>

Stato di fatto

Variante

pontili, piattaforme, *paranchi e piccole gru per il sollevamento natanti* e simili, devono essere realizzati secondo forme tradizionali, in legno o con altri materiali tradizionali, e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Gli elementi di servizio, pubblico e/o privato, quali gli elementi di servizio e di supporto degli spazi d'ormeggio attrezzati, le strutture di deposito dei natanti, i pontili, gli imbarcaderi, inatanti attrezzati per la vendita di beni e/o la somministrazione di cibi e bevande, e simili, dei quali può essere ammessa l'installazione devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili, e realizzati secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonchè in legno, ovvero con altri materiali tradizionali, per quanto possibile e comunque nei rivestimenti esterni. Possono essere fatti esenti, in tutto od in parte, dall'obbligo del rispetto della prescrizione da ultimo stabilita solamente le piattaforme atte a sopportare pressioni e carichi eccezionali, quali quelli derivanti da attività economiche industriali, artigianali e di trasporto e gli imbarcaderi riservati ai natanti del servizio pubblico di trasporto e , i quali, comunque, devono essere realizzati in forme, e con materiali, coerenti col contesto territoriale in cui si inseriscono. Può altresì essere eccezionalmente ammessa l'installazione di pontili amovibili, supportati da pali infissi nei fondali, ed attrezzati con panchine, sedie e tavoli, per la somministrazione di cibi e bevande, nonché l'installazione temporanea di pontili amovibili, pontoni e simili, variamente attrezzati, per spettacoli e manifestazioni collettive, ed infine l'installazione periodica di attrezzature, mobili od amovibili, realizzate con materiali lignei ed eventuali supporti metallici, per l'allevamento di pesci, molluschi e crostacei. Quanto finora prescritto o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti, o di altri atti amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente comma, le posizioni od i siti, negli ambiti prescritti dal presente piano, salvo motivate eccezioni, di possibile installazione degli elementi descritti, in termini tali da escludere ogni impedimento all'efficiente esplicazione della mobilità acquea, nonchè le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi, e dettino ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione, ivi compresi i termini entro i quali gli elementi di

pontili, piattaforme, *paranchi e piccole gru per il sollevamento natanti* e simili, devono essere realizzati secondo forme tradizionali, in legno o con altri materiali tradizionali, e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Gli elementi di servizio, pubblico e/o privato, quali gli elementi di servizio e di supporto degli spazi d'ormeggio attrezzati, le strutture di deposito dei natanti, i pontili, gli imbarcaderi, i natanti attrezzati per la vendita di beni e/o la somministrazione di cibi e bevande, e simili, dei quali può essere ammessa l'installazione devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili, e realizzati secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonchè in legno, ovvero con altri materiali tradizionali, per quanto possibile e comunque nei rivestimenti esterni. Possono essere fatti esenti, in tutto od in parte, dall'obbligo del rispetto della prescrizione da ultimo stabilita solamente le piattaforme atte a sopportare pressioni e carichi eccezionali, quali quelli derivanti da attività economiche industriali, artigianali e di trasporto e gli imbarcaderi riservati ai natanti del servizio pubblico di trasporto e , i quali, comunque, devono essere realizzati in forme, e con materiali, coerenti col contesto territoriale in cui si inseriscono. Può altresì essere eccezionalmente ammessa l'installazione di pontili amovibili, supportati da pali infissi nei fondali, ed attrezzati con panchine, sedie e tavoli, per la somministrazione di cibi e bevande, nonché l'installazione temporanea di pontili amovibili, pontoni e simili, variamente attrezzati, per spettacoli e manifestazioni collettive, ed infine l'installazione periodica di attrezzature, mobili od amovibili, realizzate con materiali lignei ed eventuali supporti metallici, per l'allevamento di pesci, molluschi e crostacei. Quanto finora prescritto o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti, o di altri atti amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente comma, le posizioni od i siti, negli ambiti prescritti dal presente piano, salvo motivate eccezioni, di possibile installazione degli elementi descritti, in termini tali da escludere ogni impedimento all'efficiente esplicazione della mobilità acquea, nonchè le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi, e dettino ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione, ivi compresi i termini entro i quali gli elementi di

Stato di fatto

Variante

cui al presente comma non conformi alla stabilita disciplina devono essere eliminati e/o sostituiti con altri conformi. Le piattaforme a servizio di attività produttive lungo le aree con la specifica destinazione produttiva possono essere installate con strutture atte a consentire la installazione di mezzi di sollevamento e a sopportare i carichi necessari a svolgere le attività.
Parte III - Destinazioni d'uso
omissis

cui al presente comma non conformi alla stabilita disciplina devono essere eliminati e/o sostituiti con altri conformi. Le piattaforme a servizio di attività produttive lungo le aree con la specifica destinazione produttiva possono essere installate con strutture atte a consentire la installazione di mezzi di sollevamento e a sopportare i carichi necessari a svolgere le attività.
Parte III - Destinazioni d'uso
omissis

2.7 L'individuazione di ambiti nei quali è possibile l'installazione di chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande

Alcune proposte pervenute per il Piano degli interventi sottopongono all'Amministrazione Comunale la richiesta di poter collocare chioschi per lo svolgimento di attività di somministrazione degli alimenti e bevande in spazi pubblici e privati.

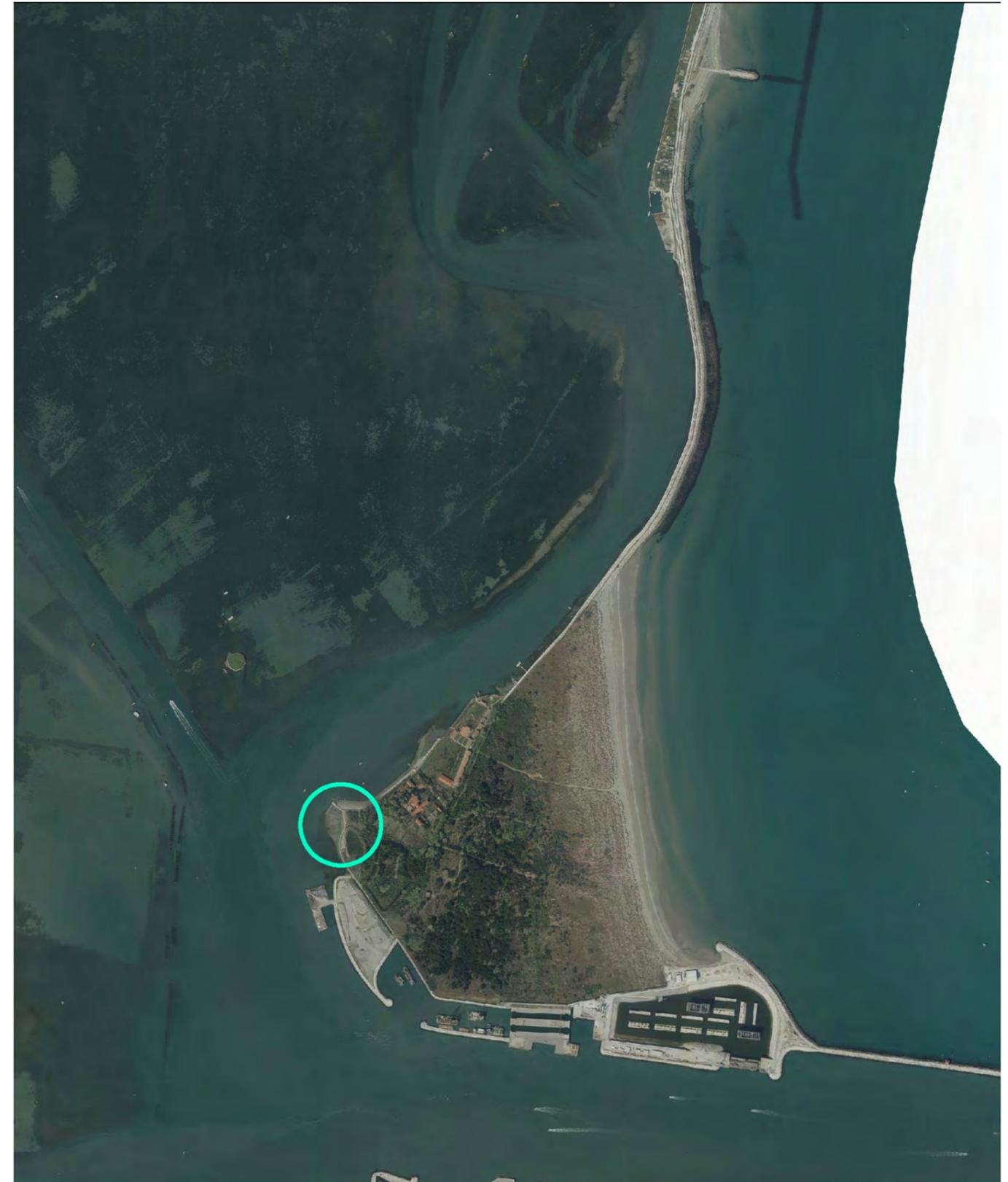
La VPRG già prevede nell'art. 14.3 l'insediamento di attività commerciali su aree pubbliche o private se asservite ad uso pubblico nel rispetto delle previsioni del PRG. Si ritiene pertanto in questa sede di definire alcune possibilità di attuazione di quanto richiesto nonché di estendere ad eventuali altri soggetti tale opportunità, in modo che possano essere recepite nel Piano del Commercio.

Tenuto conto che diverse richieste riguardano il posizionamento di chioschi lungo la pista ciclabile che percorre l'isola lungo il lato laguna, si prevede di **modificare la normativa all'art. 69 "Viabilità e fasce di rispetto stradale" al comma 8** in modo da consentire l'installazione di punti di ristoro e di servizio.

Una specifica richiesta riguardava la possibilità di realizzare un bicipark/infopoint in un'area di proprietà privata adiacente al distributore carburanti/officina posto in prossimità della fermata ACTV "Pellestrina Cimitero" dei mezzi per Chioggia. A tal fine si prevede di **modificare la ZTO "Viabilità" e l'art. 69" Viabilità e fasce di rispetto" al comma 2.**

Nell'area di Ca' Roman, tenendo conto dell'esiguità di strutture esistenti e della funzione di servizio come accesso al parco pubblico, si prevede l'ampliamento del chiosco esistente limitrofo all'attracco delle linee pubbliche **modificando la scheda n.20**. Si prevede inoltre **il posizionamento di un nuovo chiosco** in area pubblica secondo le regole e le norme definite dalla legislazione vigente sulle attività commerciali ubicato sul lato laguna del parco di Ca' Roman .La localizzazione prevista è facilmente accessibile sia con mezzi privati che pubblici e consentirà il controllo e la manutenzione di un'area demaniale attualmente non utilizzata.

Nell'immagine a lato è individuato, a scopo meramente indicativo, l'ambito in località Ca' Roman nel quale sarà possibile realizzare un posteggio di 30 mq (settore merceologico: alimentare con somministrazione-modalità di occupazione: chiosco fisso o stagionale) demandando alla fase di rilascio della concessione la precisa localizzazione e le modalità di realizzazione. Il presente dispositivo modifica quindi il Piano del Commercio per l'isola di Pellestrina per quanto riguarda questo specifico tema e solo per l'area individuata.



Stato di fatto

Variante

Stato di fatto	Variante
<p>Capo 7° - Mobilità Art. 69 Viabilità e fasce di rispetto stradale. 69.1 omissis 69.2 Tali aree sono destinate alla realizzazione degli spazi riservati allo scorrimento dei veicoli nonché di quelli da riservare ai percorsi pedonali e ciclabili; nelle aree a viabilità carrabile sono altresì ammessi i distributori di carburante e relativi accessori, per i quali sono consentiti gli interventi che risultino compatibili con le caratteristiche tecniche della viabilità stessa.</p> <p>L'Amministrazione Comunale può consentire, attraverso Ordinanze Sindacali, l'accessibilità carrabile alle zone pedonali per i veicoli il cui proprietario dimostri il possesso di un box, o per carico e scarico delle merci per le attività economiche.</p> <p>69.3 omissis 69.4 omissis 69.5 omissis 69.6 omissis 69.7 omissis 69.8 Le piste ciclabili da realizzare lungo il bordo lagunare devono essere progettate per un inserimento ambientale tale da non costituire elemento fortemente caratterizzante l'argine stesso, quindi con materiali ed arredo non invasivi, illuminazione bassa con punti luci diffusivi esclusivamente verso la struttura.</p> <p>69.9 omissis 69.10 omissis 69.11 omissis</p>	<p>Capo 7° - Mobilità Art. 69 Viabilità e fasce di rispetto stradale. 69.1 omissis 69.2 Tali aree sono destinate alla realizzazione degli spazi riservati allo scorrimento dei veicoli nonché di quelli da riservare ai percorsi pedonali e ciclabili; nelle aree a viabilità carrabile sono altresì ammessi i distributori di carburante e relativi accessori, per i quali sono consentiti gli interventi che risultino compatibili con le caratteristiche tecniche della viabilità stessa. E' ammessa inoltre la realizzazione di strutture di servizio ai percorsi ciclabili quali bicipark e punti informativi, zone di stallo all'aperto per cicli e piccole piazzole di sosta a completamento dei percorsi stessi.</p> <p>L'Amministrazione Comunale può consentire, attraverso Ordinanze Sindacali, l'accessibilità carrabile alle zone pedonali per i veicoli il cui proprietario dimostri il possesso di un box, o per carico e scarico delle merci per le attività economiche.</p> <p>69.3 omissis 69.4 omissis 69.5 omissis 69.6 omissis 69.7 omissis 69.8 Le piste ciclabili da realizzare lungo il bordo lagunare devono essere progettate per un inserimento ambientale tale da non costituire elemento fortemente caratterizzante l'argine stesso, quindi con materiali ed arredo non invasivi, illuminazione bassa con punti luci diffusivi esclusivamente verso la struttura. Lungo il tracciato di dette piste è possibile realizzare, anche su area privata, fatta eccezione per i Centri Storici e le aree agricole (ZTO E), strutture di servizio alla pista ciclabile quali spazi di sosta e di ristoro o ciclofficine, di dimensione non superiore a 20 mq, comunque ad una distanza di almeno 500 m. l'una dall'altra. Le strutture realizzate su lotti di proprietà privata non concorrono alla capacità edificatoria prevista per le ZTO nella quale ricadono.</p> <p>69.9 omissis 69.10 omissis 69.11 omissis</p>

Stato di fatto

Variante

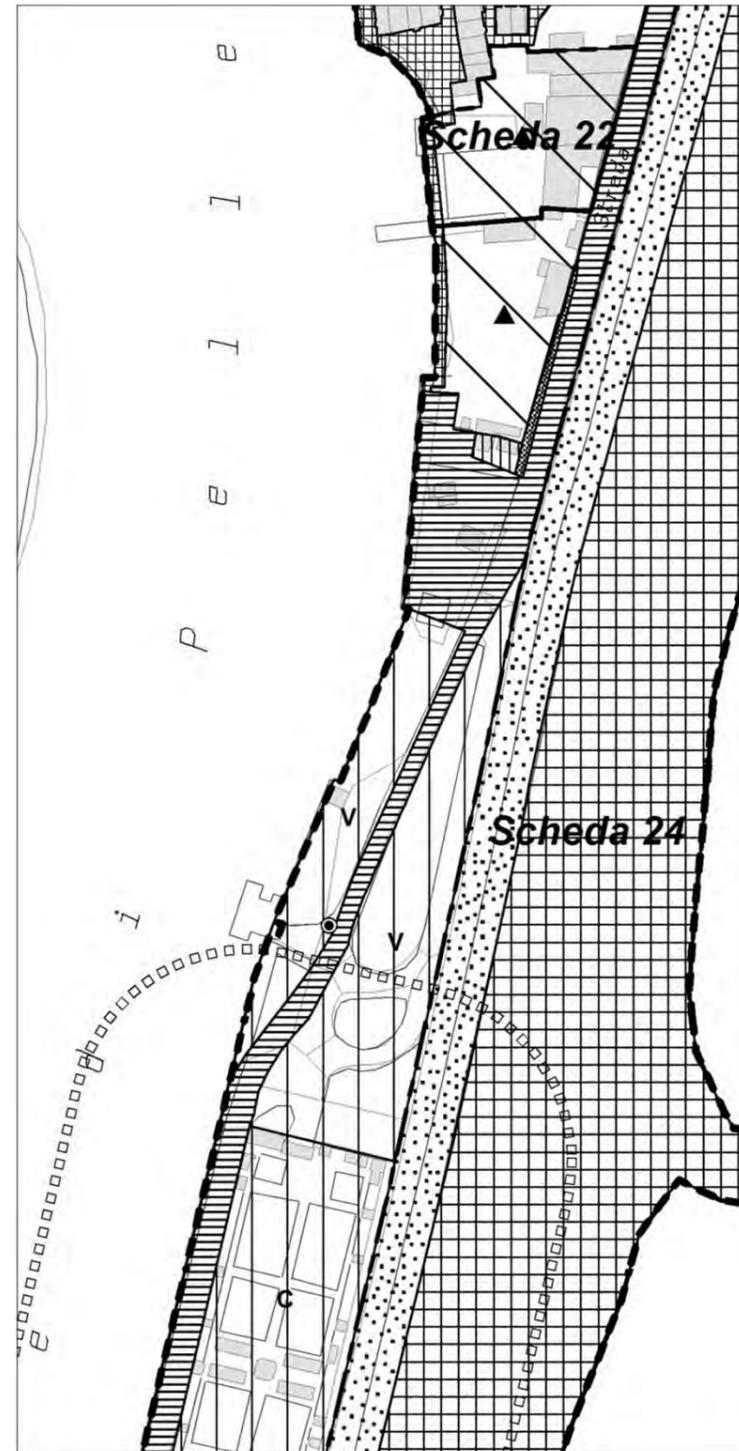
69.12 omissis	69.12 omissis
69.13 omissis	69.13 omissis
69.14 omissis	69.14 omissis
69.15 omissis	69.15 omissis
69.16 omissis	69.16 omissis
69.17 omissis	69.17 omissis

Modifica viabilità

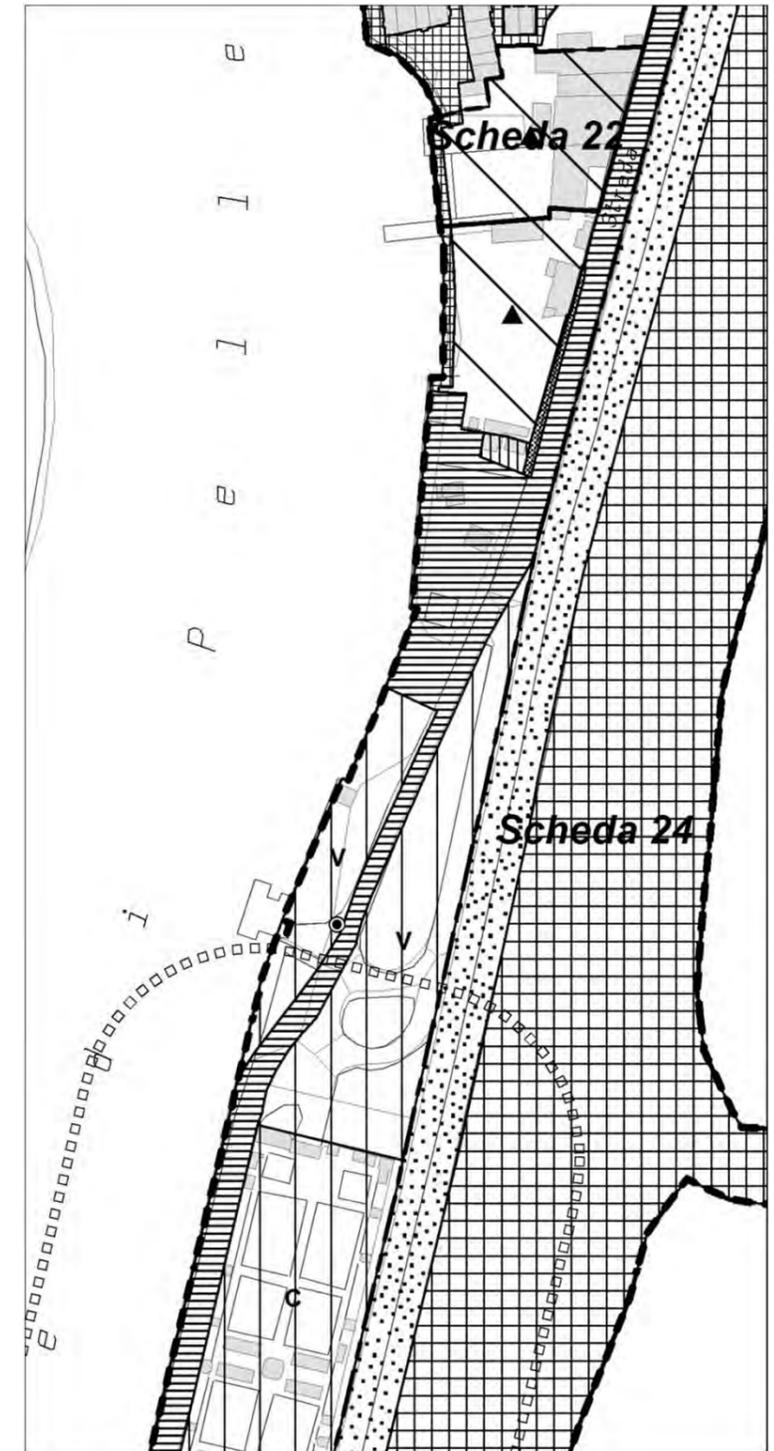
Legenda

- Limite della VPRG dell'Isola di Pellestrina
- ZTO A - centro storico
- ZTO B1
- ZTO B2
- ZTO B3
- ZTO B/RU
- ZTO C1.1
- ZTO C1.2
- ZTO C2
- ZTO C2.RS
- ZTO D - zone produttive: Da, Db, D/PU, D/RU, PIP
- * Attivita' produttiva in area impropria da bloccare
- ▲ Attivita' produttiva in area impropria da trasferire
- Programma di Coordinamento Preventivo
- Perimetro piani attuativi: Scheda n. ___ - Scheda per unità di intervento
- ZTO E2s1 - zona agricola produttiva
- ZTO E2s2 - zona agricola di pregio naturalistico
- ZTO F - Attrezzatura di interesse comune
 - A - Attrezzatura di interesse comune
 - C - Cimitero
 - I - Istruzione
 - A+I - Attrezzatura di interesse comune + Istruzione
 - IS - Impianto Speciale
 - PT - Parco Territoriale
 - RSA - Residenza Sanitaria Assistita
 - S - Sport
 - V - Verde
 - VU - Verde Urbano
- Vincolo cimiteriale
- Sistema infrastrutturale**
 - carrabile
 - pedonale
 - carrabile a traffico limitato
 - ciclopedonale
 - fascia di rispetto stradale
 - parcheggio: P - esistente
Pp - di progetto
 - Fermata servizio pubblico
 - Murazzo
 - Verde di pertinenza del murazzo
 - Ambito dell'arenile (Scheda 24)
 - Verde agricolo privato di tutela del Centro Storico
 - Edifici con intervento codificato (Scheda 23)
 - Unità edilizia

Stato di fatto



Variante



Estratto dal foglio 6 Tavola B2 Modalità di intervento della Variante al Piano Regolatore per l'Isola di Pellestrina

SCHEDA N.20 Ca' Roman

Stato di fatto

Variante

<p>TUTELE GIÀ PRESENTI: SIC parziale, PALAV, PRG in vigore, Oasi faunistica, vincolo idrogeologico</p> <p>TIPOLOGIE NATURALI E SEMINATURALI PRESENTI Complesso di ambienti dunali (intera serie della transizione dunale), ambienti umidi alofili, ambienti psammofili, ruderali boscati, boschi e pinete, giardini e parchi annessi all'edificato.</p> <p>VALUTAZIONE ECOLOGICA COMPLESSIVA DEI CONTENUTI ATTUALI Il valore eccezionale è dato dalla presenza di habitat e specie prioritarie di grande valenza (SIC) rappresentativi dei sistemi dunali e dal fatto che questo rappresenta un sistema dunale tra i più importanti e dinamici dell'alto Adriatico.</p> <p>CONFLITTI E DISTURBI PRESENTI E/O POTENZIALI Usò non regolamentato degli arenili, camminamenti e piste per motorini presenti su aree dunali sensibili, Forte presenza di neofite nelle aree boschive e dunali. Crescente pressione del carico turistico balneare. Possibile aumento di carico antropico dovuto alla riattivazione di attività ricreative presso le colonie ai sensi dell'attuale PRG. Il sito, di ca. 40 ettari, ha un'estensione vitale già inferiore ai minimi necessari per uno sviluppo ottimale degli habitat trovandosi in posizione assai isolata. In questa situazione già precaria e alla presenza di conflitti di uso esistenti, qualsiasi nuova riduzione di aree o altro disturbo e perturbazione rischiano di compromettere in modo importante la presenza degli ambienti e specie di pregio. In particolare, per le ripercussioni delle azioni stesse e per la presenza di impatti cumulativi. Alla luce di questa situazione, interventi come quelli previsti dal progetto M.O.S.E. devono essere attentamente valutati e inseriti in una valutazione strategica riguardante tutta l'area che tiene conto dello stato di conservazione attuale e che comprenda gli impatti cumulativi presenti e previsti da altri piani.</p> <p>PRESCRIZIONE PER GLI INTERVENTI: Area con destinazione a Parco Territoriale, da assoggettare a Piano Ambientale ai sensi dell'art.27 L.R. 40/84, comprendente il Piano di Gestione del SIC e le indicazioni di gestione per le aree limitrofe. Allo stato attuale è in fase di predisposizione il Piano di gestione da parte dei gestori dell'Oasi (LIPU), che dovrà rappresentare la</p>	<p>TUTELE GIÀ PRESENTI: SIC parziale, PALAV, PRG in vigore, Oasi faunistica, vincolo idrogeologico</p> <p>TIPOLOGIE NATURALI E SEMINATURALI PRESENTI Complesso di ambienti dunali (intera serie della transizione dunale), ambienti umidi alofili, ambienti psammofili, ruderali boscati, boschi e pinete, giardini e parchi annessi all'edificato.</p> <p>VALUTAZIONE ECOLOGICA COMPLESSIVA DEI CONTENUTI ATTUALI Il valore eccezionale è dato dalla presenza di habitat e specie prioritarie di grande valenza (SIC) rappresentativi dei sistemi dunali e dal fatto che questo rappresenta un sistema dunale tra i più importanti e dinamici dell'alto Adriatico.</p> <p>CONFLITTI E DISTURBI PRESENTI E/O POTENZIALI Usò non regolamentato degli arenili, camminamenti e piste per motorini presenti su aree dunali sensibili, Forte presenza di neofite nelle aree boschive e dunali. Crescente pressione del carico turistico balneare. Possibile aumento di carico antropico dovuto alla riattivazione di attività ricreative presso le colonie ai sensi dell'attuale PRG. Il sito, di ca. 40 ettari, ha un'estensione vitale già inferiore ai minimi necessari per uno sviluppo ottimale degli habitat trovandosi in posizione assai isolata. In questa situazione già precaria e alla presenza di conflitti di uso esistenti, qualsiasi nuova riduzione di aree o altro disturbo e perturbazione rischiano di compromettere in modo importante la presenza degli ambienti e specie di pregio. In particolare, per le ripercussioni delle azioni stesse e per la presenza di impatti cumulativi. Alla luce di questa situazione, interventi come quelli previsti dal progetto M.O.S.E. devono essere attentamente valutati e inseriti in una valutazione strategica riguardante tutta l'area che tiene conto dello stato di conservazione attuale e che comprenda gli impatti cumulativi presenti e previsti da altri piani.</p> <p>PRESCRIZIONE PER GLI INTERVENTI: Area con destinazione a Parco Territoriale, da assoggettare a Piano Ambientale ai sensi dell'art.27 L.R. 40/84, comprendente il Piano di Gestione del SIC e le indicazioni di gestione per le aree limitrofe. Allo stato attuale è in fase di predisposizione il Piano di gestione da parte dei gestori dell'Oasi (LIPU), che dovrà rappresentare la</p>
---	---

Stato di fatto

Variante

base per lo strumento attuativo.
 Qualsiasi intervento nel comparto naturale, seminaturale e costruito deve essere coerente con il Piano di gestione in preparazione. In attesa del Piano di gestione non possono essere consentiti interventi di qualsiasi forma se non quelli consentiti ai paragrafi successivi.
 Tutela integrale delle **aree di alta valenza naturalistica** (vedi carta 6). In queste zone sono permessi solo interventi e misure di gestione compatibili con gli obiettivi di conservazione e interventi migliorativi volti all'eliminazione dei disturbi esistenti.
 Per le aree di **valenza ambientale funzionale** e le **aree con costruzioni storiche** sono ammessi interventi migliorativi volti all'eliminazione dei disturbi esistenti, sistemazioni funzionali a una fruizione ricreativa compatibile con la conservazione delle aree di alta valenza attigue, interventi e misure di gestione volte al manutenzione ordinaria delle aree verdi. Vanno evitati interventi che provocano la frammentazione funzionale delle aree e vanno favoriti impianti con specie autoctone. Cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti devono essere valutati alla luce degli obiettivi del Piano di gestione nonché all'interno di una valutazione di incidenza e strategica che tenga in dovuto conto gli impatti cumulativi.
 Fino alla redazione del Piano Ambientale sono comunque consentiti:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro degli edifici esistenti con eliminazione delle superfetazioni e, per quanto riguarda gli edifici con caratteristiche monumentali, secondo gli indirizzi dettati dalla specifica scheda;
 - per le aree connesse con il parco gli interventi strettamente connessi per la visitazione e la fruibilità, come la sistemazione di sentieri esistenti con opere rimovibili e di bassissimo impatto ambientale, nonché un chiosco all'ingresso del parco verso la fermata ACTV, di dimensione massima di 30 mq e altezza non superiore a ml 3,50, in materiale ligneo e facilmente rimovibile. E' possibile, sempre all'ingresso del parco, attrezzare un area sosta per le biciclette di mq 70 complessivi.
 - Gli interventi nelle aree di cui alle Schede 18 e 19 sono ammissibili qualora sia redatto il Piano ambientale del Parco e la valutazione d'impatto abbia dato esito favorevole.

base per lo strumento attuativo.
 Qualsiasi intervento nel comparto naturale, seminaturale e costruito deve essere coerente con il Piano di gestione in preparazione. In attesa del Piano di gestione non possono essere consentiti interventi di qualsiasi forma se non quelli consentiti ai paragrafi successivi.
 Tutela integrale delle **aree di alta valenza naturalistica** (vedi carta 6). In queste zone sono permessi solo interventi e misure di gestione compatibili con gli obiettivi di conservazione e interventi migliorativi volti all'eliminazione dei disturbi esistenti.
 Per le aree di **valenza ambientale funzionale** e le **aree con costruzioni storiche** sono ammessi interventi migliorativi volti all'eliminazione dei disturbi esistenti, sistemazioni funzionali a una fruizione ricreativa compatibile con la conservazione delle aree di alta valenza attigue, interventi e misure di gestione volte al manutenzione ordinaria delle aree verdi. Vanno evitati interventi che provocano la frammentazione funzionale delle aree e vanno favoriti impianti con specie autoctone. Cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti devono essere valutati alla luce degli obiettivi del Piano di gestione nonché all'interno di una valutazione di incidenza e strategica che tenga in dovuto conto gli impatti cumulativi.
 Fino alla redazione del Piano Ambientale sono comunque consentiti:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro degli edifici esistenti con eliminazione delle superfetazioni e, per quanto riguarda gli edifici con caratteristiche monumentali, secondo gli indirizzi dettati dalla specifica scheda;
 - per le aree connesse con il parco gli interventi strettamente connessi per la visitazione e la fruibilità, come la sistemazione di sentieri esistenti con opere rimovibili e di bassissimo impatto ambientale, nonché **l'ampliamento del chiosco esistente** all'ingresso del parco verso la fermata ACTV, **di dimensione massima di 30 mq fino ad un massimo di 50 mq** e altezza non superiore a ml 3,50, **senza ampliamento del pontile di servizio**, in materiale ligneo e facilmente rimovibile. E' possibile, sempre all'ingresso del parco, attrezzare un area sosta per le biciclette di mq 70 complessivi.
 - Gli interventi nelle aree di cui alle Schede 18 e 19 sono ammissibili qualora sia redatto il Piano ambientale del Parco e la valutazione d'impatto abbia dato esito favorevole.

Stato di fatto

Variante

<p>Analogamente le concessioni demaniali turistico balneari sono assoggettate a valutazione di impatto nell'ambito del Piano Ambientale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il recupero del forte Barbarigo può avvenire con funzioni legate alla gestione del parco e può costituire il centro di visite e di sosta, anche con pernottamento, per escursioni didattiche, scientifiche, e culturali. - Non sono consentiti il rilascio o il rinnovo di concessioni demaniali turistico-balneari ai sensi dell'art. 80 delle presenti NTSA. <p>OSSERVAZIONI PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA</p> <p>Lo screening preliminare ha permesso di evidenziare che le informazioni acquisite attestano o suggeriscono che effetti significativi sono probabili o che non esistono sufficienti certezze per una valutazione definitiva in assenza della conoscenza circa tutti i progetti previsti nel comparto e aree limitrofe e dei relativi impatti cumulativi che insistono sull'area.</p> <p><i>Si rappresenta che i beni di proprietà demaniale sono soggetti alla previsione di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e quindi alle procedure di cui alla Sezione I del Capo IV – Circolazione in ambito nazionale.</i></p> <p><i>Si ritiene opportuno, quindi che la convenzione obbligatoria con il Comune riporti l'esito delle procedure di cui al predetto art. 12 e delle altre previste dalla normativa vigente.</i></p>	<p>Analogamente le concessioni demaniali turistico balneari sono assoggettate a valutazione di impatto nell'ambito del Piano Ambientale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il recupero del forte Barbarigo può avvenire con funzioni legate alla gestione del parco e può costituire il centro di visite e di sosta, anche con pernottamento, per escursioni didattiche, scientifiche, e culturali. - Non sono consentiti il rilascio o il rinnovo di concessioni demaniali turistico-balneari ai sensi dell'art. 80 delle presenti NTSA. <p>OSSERVAZIONI PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA</p> <p>Lo screening preliminare ha permesso di evidenziare che le informazioni acquisite attestano o suggeriscono che effetti significativi sono probabili o che non esistono sufficienti certezze per una valutazione definitiva in assenza della conoscenza circa tutti i progetti previsti nel comparto e aree limitrofe e dei relativi impatti cumulativi che insistono sull'area.</p> <p><i>Si rappresenta che i beni di proprietà demaniale sono soggetti alla previsione di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e quindi alle procedure di cui alla Sezione I del Capo IV – Circolazione in ambito nazionale.</i></p> <p><i>Si ritiene opportuno, quindi che la convenzione obbligatoria con il Comune riporti l'esito delle procedure di cui al predetto art. 12 e delle altre previste dalla normativa vigente.</i></p>
---	---