

Porto Tolle, 06/03/2017

Al Signor Sindaco
del Comune di Porto Tolle
P.zza Ciceruacchio, 9
45018 PORTO TOLLE (RO)

Variante 2 P.I.

Osservazione 6

Prot. n. 02/2017

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N. 2 DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - TEMATISMO RESIDENZIALE E TURISTICO.

Lo scrivente Zanellato Giuliano, nato a Porto Tolle (RO) il 10/01/1948, residente in Porto Tolle (RO), frazione Pila, via Curtatone n. 16, in qualità di Presidente pro-tempore della COOPERATIVA PILAMARE O.P. Soc. Coop. con sede a Pila, comune di Porto Tolle, via Caprera n. 30, c.f. 01392650295;

Premesso che:

- con delibera C.C. n. 72 del 29/12/2016 è stata adottata la variante n. 2 del Piano degli Interventi - Tematismo residenziale e turistico;
- la Cooperativa Pilamare svolge la propria attività in un fabbricato ubicato in località Pila, Via Caprera n. 30 autorizzato con certificato di agibilità prot. n. 0014579 e Bollino CE IT B0 K 7V;
- l'area di pertinenza è censita nel Catasto Terreni del Comune di Porto Tolle, Censuario Ca' Venier, al Foglio 15, mappali n. 265, 457, 470 di superficie catastale complessiva di mq 1.426,00;
- L'area sulla quale sorge l'immobile oggetto di ristrutturazione ed ampliamento è classificata dalla variante n. 2 al PI come "zona B2/2 - Residenziale estensiva di completamento", regolata dall'art. 27 delle NTO;

Considerato che:

- la Cooperativa Pilamare raccoglie numerosi soci, i quali svolgono la propria attività di pesca all'interno del distretto portuale di Pila;
- attualmente le attività che si sviluppano all'interno dello stabilimento riconosciuto con Bollino CE IT B0 K 7V sono due e rientrano, ai sensi del Decreto n. 140 del 05/03/2008:
 - nella sezione VIII - attività CS - del Reg. CE 853/2004 e precisamente: "deposito frigorifero per la conservazione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti della pesca freschi, sottoghiaccio, refrigerati, imballati o non imballati";
 - nella sezione VII - attività DC - CSM - del Reg. CE 853/2004 e precisamente: "confezionamento in cassette di polistirolo dei molluschi pescati con la tipologia di pesca Volante e loro commercializzazione all'ingrosso sottoghiaccio all'interno delle cassette con coperchio o confezioni in rete";
- ad oggi, per ottenere una elevata qualità del pescato, i costi di gestione per mantenere la catena del freddo, risultano cospicui, dovendo acquistare il ghiaccio da produttori siti a Chioggia. Quindi, per ottimizzare le fasi di produzione e lavorative della Cooperativa, in un'ottica di sviluppo economico dell'azienda, si rende necessario un intervento che permetta l'ampliamento dell'area produttiva e delle relative zone di pertinenza per consentire lo stoccaggio delle reti e la produzione di ghiaccio a servizio della propria flotta peschereccia;
- che in data 13/07/2016 prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0105085 è stata presentata richiesta di Permesso di costruire relativo al "Progetto di ampliamento e modifiche interne nel fabbricato adibito a sede aziendale e attività di deposito prodotto ittico sito in frazione Pila, Via Caprera n. 30";
- che l'ampliamento dell'attività produttiva risulta non essere molesto o in contrasto con il carattere

./.

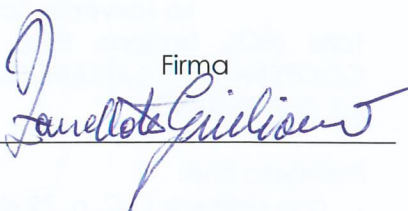
residenziale della zona, in quanto non reca pregiudizio all'igiene ed al decoro; inoltre l'impatto acustico previsto per l'ampliamento rientra nei parametri di legge e non altera le caratteristiche acustiche dell'area, così come si evince dalla Valutazione Previsionale di Impatto Acustico allegata alla richiesta di Permesso di costruire;

CHIEDE

che, all'interno della propria area di pertinenza, la Cooperativa Pilamare possa ampliare la propria attività aziendale, al fine di contenere i costi di gestione, i quali sarebbero dimezzati, ed ottimizzare la produttività e la metodologia lavorativa dei propri soci.

Si allega estratto di mappa con indicata l'area di pertinenza alla Cooperativa Pilamare.

Distinti saluti.

Firma


ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000
Comune di Porto Tolle, frazione Pila
foglio 15 Al. A
Mappali interessati dall'intervento: 457 - 265 - 470
Ditta: COOPERATIVA PILAMARE O.P. SOC. COOP.





COMUNE DI PORTO TOLLE

PROVINCIA DI ROVIGO
SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZ

Variente 2 P.I.
Osservazione 7

COMUNE di PORTO TOLLE
PROTOCOLLO GENERALE
08-03-2017 / 0004192
ARRIVO
Cat. 10 - Cl.1 - Fasc.8

Al Sig. SINDACO
del Comune di PORTO TOLLE
Piazza Ciceruacchio n° 9
45018 – PORTO TOLLE (RO)

PIANO DEGLI INTERVENTI

(P.I. L.R. 23 APRILE 2004, N. 11)

Oggetto: VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - TEMATISMO RESIDENZIALE E TURISTICO.
ADOZIONE AI SENSI ART. 18 L.R. 11/04 S.M.I.

OSSERVAZIONE

1. IDENTIFICATIVI DEL PROPONENTE L'OSSERVAZIONE

Il/la sottoscritto/a **ROSSI NICO** (nato a Adria il 01/05/1974)

In qualità di:

- ☐ residente
☐ ente, associazione
☒ proprietario, comproprietario o possessore
☐ altro diritto reale (*specificare*) _____
☐ altro (*specificare*) _____

residente / con sede legale a **PORTO TOLLE** (Prov. RO)

frazione **POLESINE CAMERINI**

in via/piazza **CORRIDONI SUD 10**

recapito telefonico **3495946905** (e-mail) **geom.rossinico@libero.it**

FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

2. TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

1. ☐ Riconcontro errori grafici *(compilare anche il quadro 3)*
2. ☐ Considerazioni di carattere generale
3. ☐ Modifica delle Norme Tecniche
4. ☐ Modifica degli allegati al P.I. *(specificare quali)* _____
5. ☒ Modifica di un'area specifica *(compilare anche il quadro 3)*

Quadro 2. Tipologia dell'osservazione

3. DEFINIZIONE URBANISTICA E LOCALIZZAZIONE DELL'AREA INTERESSATA

(indicare la localizzazione dell'area interessata dall'osservazione)

Il lotto di terreno si trova in località Polesine Camerini su Via Lelio Basso ed è identificato al CATASTO TERRENI al F° 41 mn.4-256-389

Sul lotto insistono due fabbricati n°1 casa e n°2 garage entrambi collabenti, l'accesso è su via Lelio Basso, il terreno è così identificato in parte zona b/2 mappale 4 di mq.1110,00 e Zona fascia di rispetto fluviale mappale 256 mq.140,00 e mappale 389 di mq.910,00.

Quadro 3. Definizione urbanistica e localizzazione dell'area

4. OSSERVAZIONE

(scrivere il testo dell'osservazione)

Si presenta osservazione per modificare la classificazione urbanistica da RF2 dei mappali 256-389 a zona B/2 quindi rendere omogenea la proprietà.

Il proprietario intende proporre la realizzazione di un parcheggio da cedere al Comune a scomputo di oneri di urbanizzazione futuri.

Quadro 4. Osservazione

5. ALLEGATI


Estratto di mappa catastale

1. ☒ Estratto P.R.G. vigente
2. ☒ Estratto PI adottato, Tav. / Tavv. Elaborato 02.C
3. ☐ Estratto PI adottato, Tav. / Tavv. _____ con proposte di modifica
4. ☒ Altro **planimetria zona di intervento**

Quadro 5. Allegati

Luogo e data **Porto Tolle 08/03/2017**

in fede

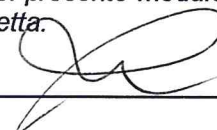


Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

Il/la sottoscritto/a **Rossi Nico** autorizza il Comune di PORTO TOLLE, ai sensi della sulla privacy (L. 196/2003), ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Luogo e data **Porto Tolle 08/03/2017**

Firmato _____



n.b. Il presente modulo va compilato in carta semplice (in duplice copia) e consegnato a mano, entro il 60° giorno dalla data di deposito del PI adottato all'Ufficio Protocollo del Comune di



P.I. 2016

COMUNE DI PORTO TOLLE

ELABORATO
01.b

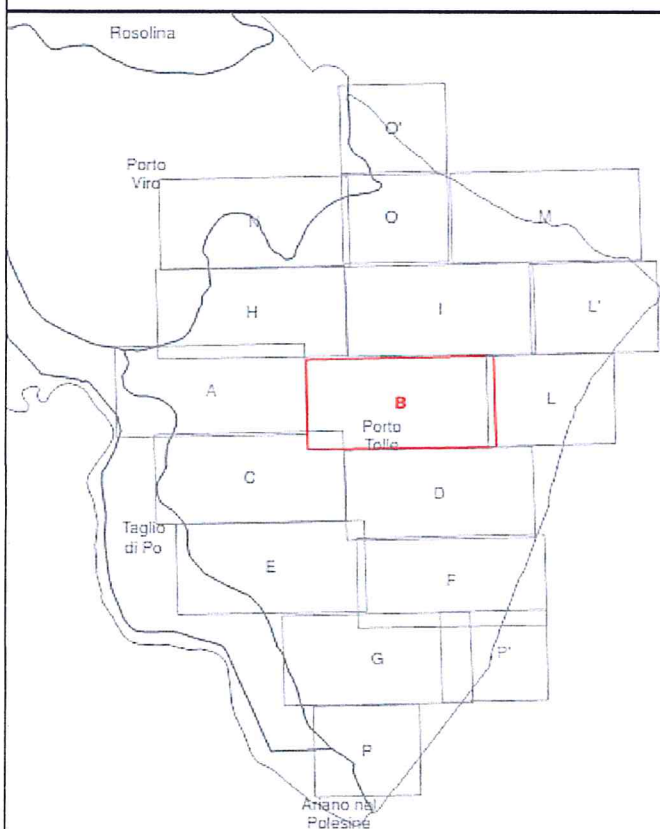
Variante n.2 al Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale L.R. n.11/2004

scala 1:5.000

ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO

SEZIONE B

data: 14.12.2016



Amministrazione e coordinamento:

Il Sindaco
Claudio Bellan

L'Assessore:
Mirco Mancin

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Arch. Daniele Lazzarin

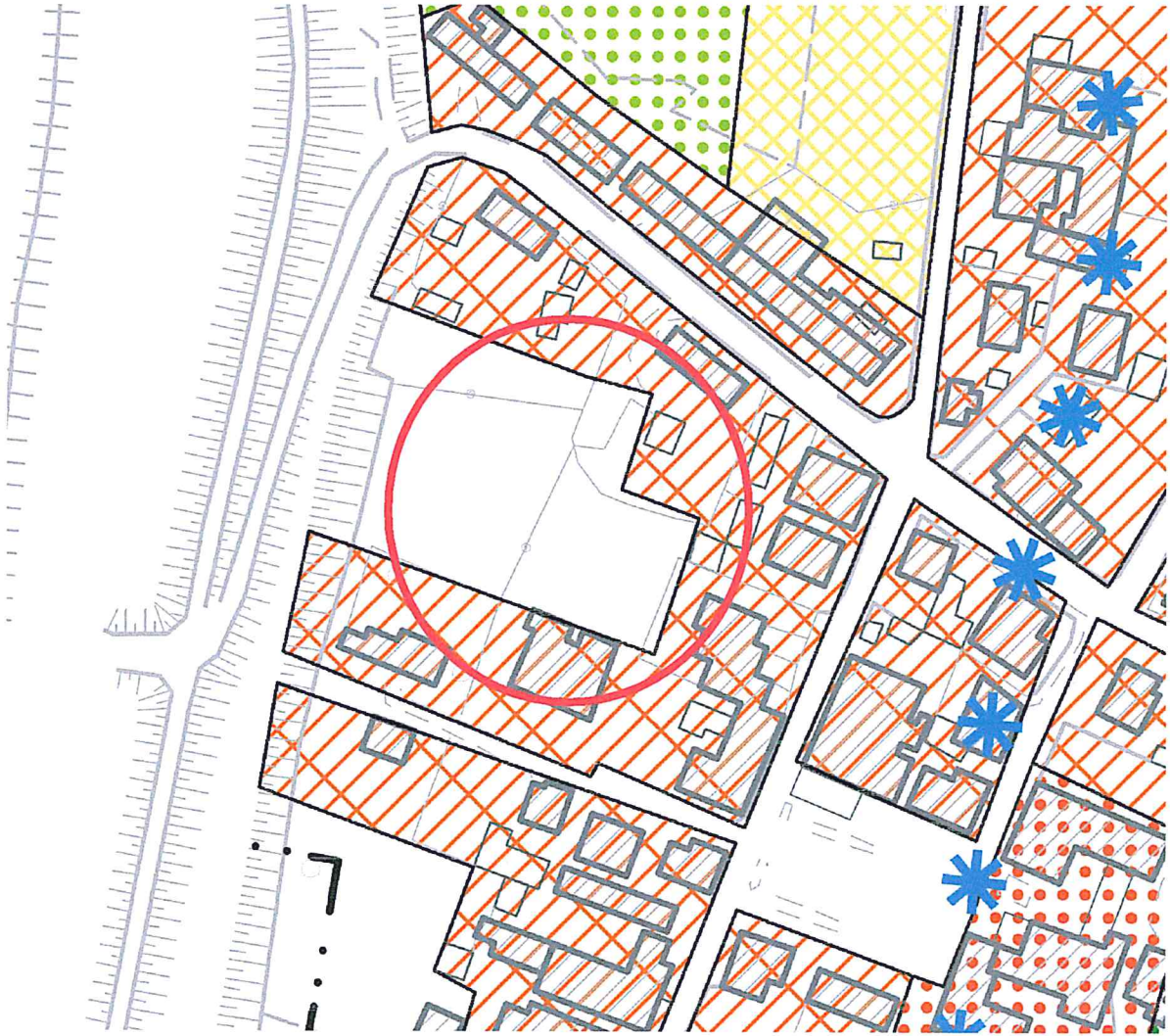
I Progettisti incaricati:

Dott. Lino De Battisti
Architetto

Collaboratore
Dott. Lorenzo Zago
Pianificatore Territoriale

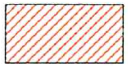
Adottato dal Consiglio Comunale
in data _____

Approvato dal Consiglio Comunale
in data _____





Centri Storici (Art. 24 N.T.O.)



Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento (Art. 26 N.T.O.)



Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento (Art. 27 N.T.O.)



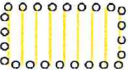
Zona C1 - Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo (Art. 28 N.T.O.)



Zona C2 - Residenziale di espansione (Art. 29 N.T.O.)



Zona C3 - Residenziale con P.E.E.P. approvato (Art. 30 N.T.O.)



Zona C4 - Residenziale con P.U.A.. approvato (Art. 31 N.T.O.)



Zona C5 - Residenziale con Piano di Trasferimento approvato (Art. 32 N.T.O.)

Art. 27 Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento

Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

Elaborati grafici di riferimento:

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

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

Disciplina di zona:

1. In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, così come definite dall' Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono escluse tutte le attività produttive, artigianali e commerciali che, a giudizio del Responsabile d'Area, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:
 - a) Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto;
 - b) Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all' altezza minima interna di m 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
 - c) Altezza dei fabbricati : non può superare i m 10,00;
 - d) Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
 - e) Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

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

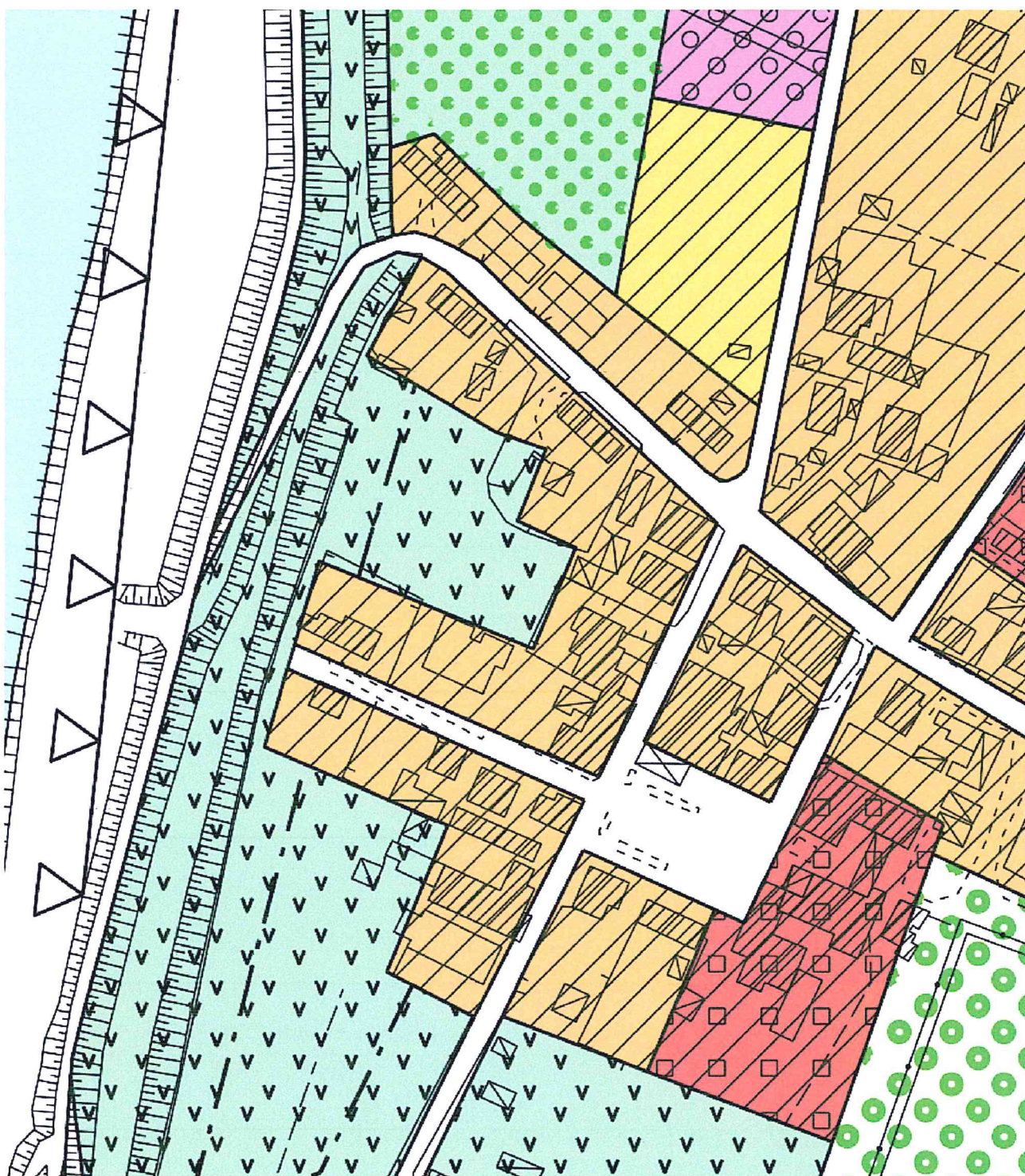
- f) Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00; nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su un fronte minimo di m 100, il Responsabile d'Area può autorizzare distanze inferiori.

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

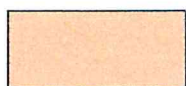
- g) Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 da l confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a $\frac{2}{3}$ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

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



SISTEMA RESIDENZIALE



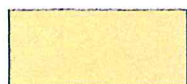
Zona B1/1 Residenziale semiestensiva di completamento

Art. 11/a



Zona B1/2 Residenziale semiestensiva di completamento
in aree di interesse paesistico-ambientale

Art. 11



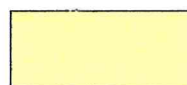
Zona B2/1 Residenziale estensiva di completamento

Art. 12/a



Zona B2/2 Residenziale estensiva di completamento
in aree di interesse paesistico-ambientale

Art. 12



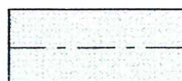
Zona C1/1 Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo

Art. 13/a



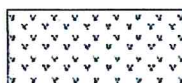
Zona C1/2 Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo
in aree di interesse paesistico-ambientale

Art. 13



RS2 - Fascia di rispetto stradale in aree di interesse paesistico
ambientale

Art. 54



RF1 - Fascia di rispetto fluviale

Art. 55/a



RF2 - Fascia di rispetto fluviale in aree di interesse paesistico
ambientale

Art. 55



RF3 - Fascia di rispetto fluviale di trasferimento

Art. 56



RC1 - Fascia di rispetto cimiteriale

Art. 57/a

ART.12 - ZONA B2/1 e B2/2 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

a) In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti resi-denziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del **Dirigente** e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di m 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
- Numero dei piani abitabili : non può essere superiore a 2 oltre al piano terra;
- Altezza dei fabbricati : non può superare i m 10,00;

- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00, nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su un fronte minimo di m 100, il Sindaco sentito il parere della C.E. può autorizzare distanze inferiori.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;
- Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 da l confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a m 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

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

Ogni nuova unità abitativa dovrà prevedere un posto auto coperto nel corpo stesso della nuova costruzione o comunque armonicamente inserito e/o integrato con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'articolo 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n. 122.

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, con prescrizioni planovolumetriche, redatti ai sensi degli art. 12 e 15 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61.

- b) *Nelle zone di interesse paesistico-ambientale si mantengono le potenzialità edificatorie previste dalle norme del presente articolo come previste al punto a) ma garantendo la qualità ambientale nella conservazione e nella trasformazione degli insediamenti esistenti e nella formazione di quelli di nuovo impianto.*

Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.

Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e di ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G..

In caso di presenza di elementi esistenti, o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità ambientale ed urbana, devono essere usati tutti gli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della legge 05.08.1978 n. 457 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili,

compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.

Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, come classificata all'art. 53, dovrà prevedere, su almeno un lato, quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G..

ART. 55 – FASCIA RF1 e RF2 - RISPETTO FLUVIALE

a) Nelle zone di rispetto fluviale sono ammesse nuove costruzioni ed altri interventi in deroga a quanto previsto dal secondo comma del presente articolo solo se puntualmente previste mediante una scheda di riferimento o una normativa specifica per singolo intervento.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali ai sensi dell'art. 7 della L.R. 05.03.1985 n. 24, e degli edifici ad uso produttivo e commerciale ai sensi della L.R. 12.01.1982 n. 1.

Le aree comprese nelle zone di rispetto fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70. Non sono ammessi in alcun caso vani interrati.

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

In tali casi devono essere predisposti i Piani di Recupero, di cui all'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dalla L.R. 27.06.1985 n. 61 per le zone di completamento. E' comunque sempre ammesso il cambio d'uso a fini residenziali.

Nella fascia di rispetto di m 300 regolata dall'art. 27 della Legge Regionale n. 61/85 sono consentiti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico. Sono inoltre consentite le opere necessarie alla manutenzione e potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico. Si dovranno comunque osservare le seguenti prescrizioni con riferimento alla distanza dal piede dell'argine:

- fino a 4,00 metri è posta una servitù di passaggio, con divieto di costruzione di qualsiasi volume e recinzione di ogni tipo;
- fino a 50 metri sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente solo se puntualmente previsti mediante una scheda di riferimento o una normativa specifica per singolo intervento. In tutti gli altri casi sono ammesse opere di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d della Legge 457/78 ed adeguamenti igienico-sanitari. Tutti gli interventi sono consentiti previo nulla-osta dell'Ufficio Operativo di Rovigo del Magistrato per il Po;
- fino a 100 metri non sono ammessi vani interrati o seminterrati ed altri scavi non connessi con le opere autorizzate;
- fino a 300 metri non è consentita la perforazione di pozzi.

b) Nelle zone di interesse paesaggistico-ambientale valgono le stesse norme di cui al punto a) del presente articolo. Si mantengono le potenzialità edificatorie previste dalle norme del presente articolo come previste al punto a) ma garantendo la qualità ambientale nella conservazione e nella trasformazione degli insediamenti esistenti e nella formazione di quelli di nuovo impianto.

Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.

Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e di ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G.

In caso di presenza di elementi esistenti, o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità ambientale ed urbana, devono essere usati tutti gli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.

I piani attuativi dovranno essere corredati dalle previsioni planovolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni della viabilità interna, degli accessi e degli spazi scoperti come sopracitato.

Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, come classificata all'art. 53, dovrà prevedere, su almeno un lato, quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G.

Foto Aerea



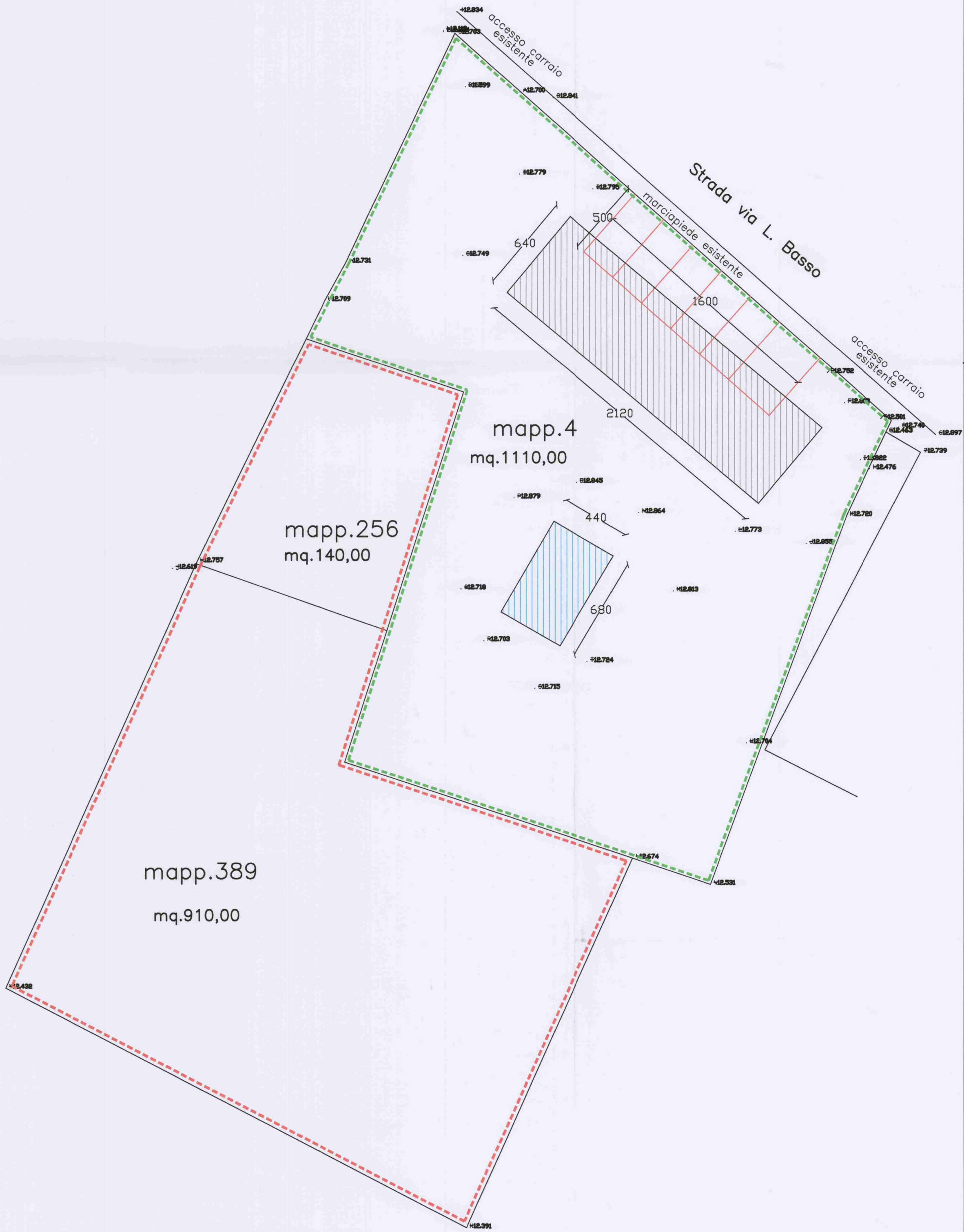
Foto Aerea

- Zona B/2 mappale 4
- Zona oggetto di modifica mapp. 256-389



Planimetria Generale scala 1:200

- Fabbricato casa collabente da demolire
- Fabbricato garage collabente da demolire
- Zona B/2 mappale 4
- Zona oggetto di modifica mapp. 256-389
- Parcheggio pubblico da realizzare da cedere al Comune



Estratto Catastale

- Zona B/2 mappale 4
- Zona oggetto di modifica mapp. 256-389



COMUNE DI PORTO TOLLE

PROVINCIA DI ROVIGO

Oggetto: **PIANO DEGLI INTERVENTI**

Osservazione di modifica zona di proprietà ubicata in località Polesine Camerini in Via L. Basso nel Comune di Porto Tolle.

Ditta Committente:

- **ROSSI NICO**

Via Corridoni sud n°10
45018 Porto Tolle (Ro)

**TAVOLA
UNICA**

Foto Aerea
Estratto Catastale scala 1:1000
Planimetria generale scala 1:200

COMUNE DI PORTO TOLLE FOGLIO 41 MAPPALE 4-256-389

**Studio Tecnico
Geom. Rossi Nico**

Via Corridoni Sud n°10
45018 Porto Tolle (RO)
telefono e fax: 0426/383063
C.F. RSS NCI 74E01 A059R
e-mail : geom.rossinico@libero.it

Data: 08/03/2017



Timbro e firma:



COMUNE DI PORTO TOLLE

PROVINCIA DI ROVIGO
SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZ

Variante 2 P.I.

Osservazione 8

COMUNE di PORTO TOLLE
PROTOCOLLO GENERALE
08-03-2017 / 0004193
ARRIVO
Cat. 10 - CL1 - Fasc.8

Al Sig. SINDACO
del Comune di PORTO TOLLE
Piazza Ciceruacchio n° 9
45018 – PORTO TOLLE (RO)

PIANO DEGLI INTERVENTI

(P.I. L.R. 23 APRILE 2004, N. 11)

Oggetto: VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - TEMATISMO RESIDENZIALE E TURISTICO.
ADOZIONE AI SENSI ART. 18 L.R. 11/04 S.M.I.

OSSERVAZIONE

1. IDENTIFICATIVI DEL PROPONENTE L'OSSERVAZIONE

Il/la sottoscritto/a **FINOTTI SIRIANA** (nata a Moncalieri il 03/11/1980-FNTSRN80S43F335T)

In qualità di:

- ☐ residente
☐ ente, associazione
☐ proprietario, comproprietario o possessore
☐ altro diritto reale (*specificare*) _____
☒ altro (*specificare*) **legale rappresentante soc. BUSSANA S.R.L. proprietaria**

residente / con sede legale a **PORTO TOLLE** (Prov. RO)

frazione **TOLLE**

in via/piazza **PO DI TOLLE** n°22/D

recapito telefonico **0426/384289** (e-mail) **bussanasrl@pec.it**

FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

2. TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

1. ☒ Riscontro errori grafici (*compilare anche il quadro 3*)
2. ☐ Considerazioni di carattere generale
3. ☐ Modifica delle Norme Tecniche
4. ☐ Modifica degli allegati al P.I. (*specificare quali*) _____
5. ☐ Modifica di un'area specifica (*compilare anche il quadro 3*)

Quadro 2. Tipologia dell'osservazione

3. DEFINIZIONE URBANISTICA E LOCALIZZAZIONE DELL'AREA INTERESSATA

(*indicare la localizzazione dell'area interessata dall'osservazione*)

L'area di proprietà BUSSANA, individuata al Fg. 32/PT mappale 505 (parte), è stata erroneamente classificata completamente come parcheggio.

Quadro 3. Definizione urbanistica e localizzazione dell'area

4. OSSERVAZIONE

(scrivere il testo dell'osservazione)

Si presenta osservazione affinché per detta area dell'estensione di mq. 100,00, meglio individuata negli elaborati allegati, venga modificata la classificazione da zona urbanistica F5 – Parcheggio di cui all'art. 89 delle N.T.O a zona urbanistica B2 " Residenziale Estensiva di completamento di cui all'art. 27 delle N.T.O , in quanto trattasi di proprietà privata.

Quadro 4. Osservazione

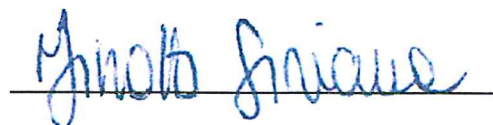
5. ALLEGATI

1. ☒ Estratto di mappa catastale
2. ☒ Estratto P.R.G. vigente
3. ☒ Estratto PI adottato, Tav. / Tavv. ELABORATO 02.d
4. ☐ Estratto PI adottato, Tav. / Tavv. _____ con proposte di modifica
5. ☐ Altro _____

Quadro 5. Allegati

Luogo e data PORTO TOLLE 07 MAR 2017

in fede



Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

Il/la sottoscritto/a _____ autorizza il Comune di PORTO TOLLE, ai sensi della sulla privacy (L. 196/2003), ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Luogo e data _____ Firmato _____

n.b. Il presente modulo va compilato in carta semplice (in duplice copia) e consegnato a mano, entro il 60° giorno dalla data di deposito del PI adottato all'Ufficio Protocollo del Comune di