



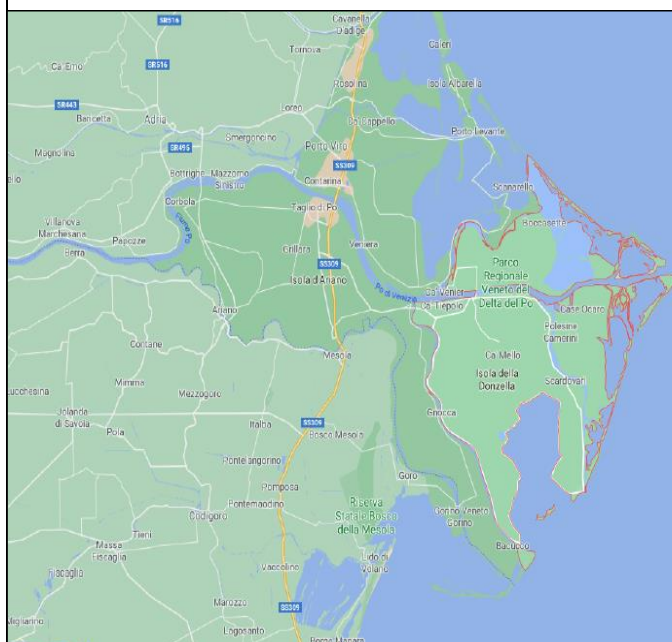
**COMUNE DI
PORTO TOLLE
PROVINCIA DI ROVIGO**



**Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica in variante al PI
relativo alla disciplina delle Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. D10.01/B
Pontili attrezzati coperti – cavane e passerelle per attività turistico-ricettiva.**

Allegato A: Relazione tecnica
Documentazione fotografica

IL SINDACO:
Roberto Pizzoli
ASSESSORE:
Raffaele Crepaldi



RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:
Arch. Giorgio Portesan

TECNICO INCARICATO:
Arch. Lino De Battisti
Ordine architetti PD n. 744

DATA: MAGGIO 2022

Adottato in Consiglio Comunale
In data.....delibera n.....
Approvato in Consiglio Comunale
In data.....delibera n.....

INDICE

1. PREMESSA	2
2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	2
3. FINALITA' DEL PIANO	3
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
5. INQUADRAMENTO NORMATIVO	6
5.1 NORMATIVA SOVRACOMUNALE	6
5.2 NORMATIVA COMUNALE	9
6. NUMERO SITI – COMPARTI E UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI).....	14
7. AUTORIZZAZIONI	16
8. IL PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	16
9. – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE.....	17
10. – SOGGETTI LEGITTIMATI ALLE RICHIESTE	17
11. - PERMESSO DI COSTRUIRE E AGIBILITÀ	17
12. - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	17
13. - EFFICACIA – LIMITI DI APPLICAZIONE	18
14. – ELEMENTI COSTRUTTIVI DELLE INFRASTRUTTURE A RETE	18
15. COERENZA CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE	19
14.1 - PAT TAVOLA 4 DELLA TRASFORMABILITA'	20
14.2 - ESTRATTI PIANO DEGLI INTERVENTI (PI).....	21
16. - ELENCO ELABORATI	22
17. – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	24
18. APPENDICE: ESEMPI DI STRUTTURE RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI	26
17.1 ESEMPI DI STRUTTURE RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI ALL' ESTERO	26
17.2 ESEMPI DI ALLOGGI GALLEGGIANTI - NUOVE TENDENZE	32

1. PREMESSA

L'abitare sull'acqua è un modo di vivere molto antico e diffuso in tutto il mondo, ovviamente nelle zone adatte allo scopo e cioè specchi di acqua protetti dalle tempeste e fiumi con correnti non molto forti.

Abitare strutture galleggianti o fisse è stato in origine un modo per essere vicini alla fonte di sostentamento principale (e spesso l'unica) di popolazioni dedite alla pesca ed anche per evitare insediamenti in entroterra inospitali e pericolosi, disponendo inoltre della possibilità di spostarsi su imbarcazioni, in modo più facile e pratico che non via terra. Sostanzialmente si trattava di una scelta di necessità ed in molti casi lo è ancora, perché vivere sull' acqua all'uomo non viene naturale ed è certamente meno semplice e confortevole che stare sul terreno solido.

Occorre innanzitutto fare una distinzione fra le case/alloggi galleggianti e le imbarcazioni chiamate in tutto il mondo houseboats. Le houseboats sono sostanzialmente delle barche con particolari caratteristiche di ospitalità a bordo (cabine spaziose, bagni completi e zona giorno con angolo per la cottura dei cibi). Sono comunque delle imbarcazioni, con possibilità di navigazione autonoma (sono dotate di motori di vario tipo), devono ormeggiare in strutture portuali e sono usate per crociere più o meno lunghe, soprattutto in fiumi e canali o per brevi tragitti sotto costa, perché generalmente sono poco adatte alla navigazione in mare aperto.

Gli alloggi galleggianti sono delle vere e proprie case, costruite su strutture saldamente assicurati in modo permanente alla riva o all'alveo di fiumi e canali.

Nel Nord America, dove le case tradizionali sono costruite quasi completamente in legno, con la tecnica delle strutture modulari sottili, non ci sono problemi di adattamento delle tecniche di costruzione edile alle case galleggianti: su terra o su acqua si costruisce praticamente nello stesso modo. In Italia le case galleggianti non sono diffuse, anche se laghi, lagune e corsi d'acqua di dimensioni adatte non mancano. All'interno di tale contesto il comune di Porto Tolle rappresenta un caso particolare, unico o quasi, con una cospicua presenza, anche se con destinazione per la pesca professionale (cavane).

2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Il presente piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.P.) è normato:

- dall'art. 18 della L.R. 11/04 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi);
- dall'art. 19 della L.R. 11 del 2004 (Piani urbanistici attuativi PUA);
- dall'art. 20 della medesima legge (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo);
- dagli artt. 13 e 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942 (legge urbanistica).

Il presente P.P., disciplina le aree individuate nel vigente Piano degli interventi (var n. 7 approvata al PI) come zone territoriali omogenee (ZTO D10.01/B Pontili attrezzati coperti – cavane e passerelle per attività turistico-ricettiva), disciplinate dall'art. 53 delle NTO del vigente PI.

Detto piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato), oltre a disciplinare le ZTO D10.01 (pontili attrezzati coperti-cavane e passerelle per attività turistico ricettiva), propone una variante all'elaborato 07 del PI variante 7 approvata (Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale), introduce una nuova scheda tecnica la n. 11.1: Pontili attrezzati coperti per le attività turistico-ricettive. Per tale motivazione costituisce variante al PI, conseguentemente non viene adottato ed approvato in giunta Comunale, così come previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04, ma viene adottato ed approvato in C.C. ai sensi dall'art. 18 della L.R. 11/04. (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi).

Detta procedura è coerente con quanto disciplinato dalla Legge 1142 del 1942 art. 16 che disciplina che *il piano particolareggiato, nel caso in cui contenga una modifica al piano regolatore generale, si pone come variante allo stesso; pertanto, dovrà seguire procedure identiche a quelle previste per l'adozione e approvazione dello strumento urbanistico generale.*

Gli interventi previsti sono disciplinati dagli elaborati grafici e normativi del Piano Particolareggiato, così come previsto dall'art. 19 della L.R. 11/04. Per quanto non espressamente disciplinato si rimanda alle norme e/o regolamenti di carattere superiore. In sede di progettazione esecutiva, saranno necessarie tutte le autorizzazioni di legge.

Le Norme fissano i termini e le procedure per l'attuazione del PP, le caratteristiche degli elementi urbanistici e degli interventi edilizi, nel rispetto delle Norme Tecniche Operative e Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale del PI vigente.

3. FINALITA' DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato, proposto dall'amministrazione Comunale, conseguentemente di iniziativa pubblica, si inserisce ed è coerente con le strategie del PAT e operative del Piano degli interventi. Detti strumenti hanno delineato la volontà di incentivare un settore trainante per il territorio comunale, che vuole coniugare il settore della pesca professionale con il turismo decentrato su specchi d'acqua.

Detta strategia è legittimata anche da una L.R., precisamente la n. 11/2013 "sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto" che all'art. 27 a) disciplina gli alloggi galleggianti: alloggi galleggianti saldamente assicurati in modo permanente alla riva o all'alveo di fiumi e canali. Con la successiva DGR n. 993 del 06.07.2018 vengono disciplinate nell'allegato "A spazi e servizi minimi di interesse turistico necessari per la classificazione delle strutture ricettive *"alloggi galleggianti"*".

Detta normativa Regionale fa espressamente riferimento ad alloggi galleggianti con destinazioni turistico-ricettive. Si ritiene che le tipologie mutate dalle "cavane" destinate alla pesca professionale esistenti e normate dal PI anche con destinazioni turistico-ricettive, del Comune di Porto Tolle, siano equiparabili e dette definizioni dettate dalla L.R. 11/2013.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le aree di intervento oggetto del presente piano particolareggiato di iniziativa pubblica, sono site nella Sacca degli Scardovari, precisamente in prossimità della località Barricata e nell'Oasi naturalistica Ca' Mello.

Di seguito si esplicitano i siti nella base cartografica della carta tecnica Regionale e della mappa catastale.

SITO LOCALITA' BARRICATA

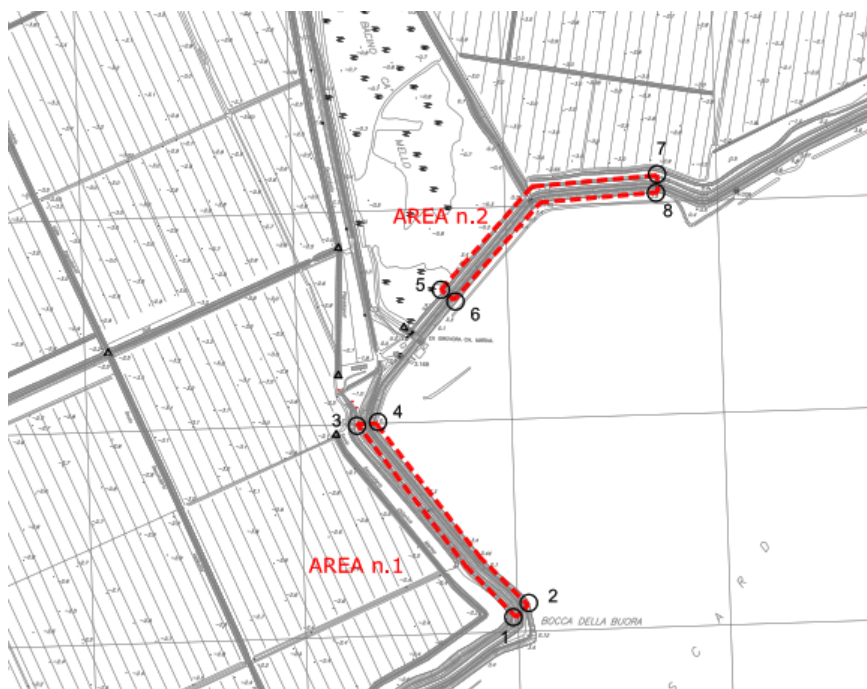


Estratto carta tecnica regionale con evidenziate aree di intervento (comparti)



Estratto catastale con evidenziate aree di intervento (comparti)

SITO LOCALITA' OASI CA' MELLO



Estratto carta tecnica regionale con evidenziate aree di intervento (comparti)

ESTRATTO SIT - Foglio 51-52-55 /PT



Estratto catastale con evidenziate aree di intervento (comparti)

5. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La non diffusione in Italia delle “case galleggianti” ha come conseguenza un “vuoto” normativo carattere nazionale. Non esistono infatti disposizioni specifiche e, per trattare l'argomento. Vi è una specifica normativa a carattere Regionale (L.R. 11/2013).

5.1 NORMATIVA SOVRACOMUNALE

5.1.1 Codice della navigazione.

Secondo quanto si legge sul R.D. 30 marzo 1942 n. 327 “Codice della navigazione”, sul D.P.R. 15 febbraio 1952 n. 328 “Regolamento per la esecuzione del codice della navigazione”, sulla L. 11 febbraio 1971 n. 50 “Norme sulla navigazione da diporto” e sul D. Lgs. 18 luglio 2005 n. 17 “Codice della nautica da diporto” le case galleggianti non rientrano nelle costruzioni da diporto (unità, navi, imbarcazioni e natanti) e quindi la normativa citata non si applica.

I corsi d' acqua interessati dalle case sono però navigabili, anche se in modo diverso, da vari tipi di imbarcazioni, ad uso professionale e da diporto, si ritiene perciò necessario il nulla osta al posizionamento della struttura regionale preposta alla navigazione in acque interne.

5.1.2 Normativa edilizia.

Anche se apparentemente non pertinenti, pare debbano essere invece applicate le norme del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”. Le strutture in argomento, secondo l'interpretazione letterale (ed anche logica), sembra non possano essere classificate come edifici, tuttavia il D.P.R. 380/2001, nell' art. 3 “Definizione degli interventi edilizi”, alla lettera e) definisce: *“interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica non rientranti nelle categorie definite nelle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: .omissis.. e.5)*

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;”.

Si ritiene quindi che la realizzazione di case galleggianti, o meglio il loro posizionamento, debba essere soggetto al regime autorizzatorio previsto dal D.P.R. 380/2001.

5.1.3 legge regionale n. 33 /2002 testo unico delle leggi regionali in materia di turismo

Art. 4 - Funzioni dei Comuni.

1. Il comune svolge le seguenti funzioni:

- a) formulazione di proposte alla provincia competente per territorio per l'attivazione di uffici di informazione e accoglienza turistica ai sensi dell'articolo 20 e per la realizzazione di iniziative o la fornitura di servizi di interesse turistico;
- b) realizzazione, anche in collaborazione con altri enti interessati, di iniziative e manifestazioni di interesse turistico;

- c) rilascio, rinnovo, modificazioni delle concessioni demaniali marittime a finalità turistico-ricreativa, in conformità alle leggi e ai regolamenti dello Stato e della Regione e alle indicazioni di cui al piano regionale di utilizzazione delle aree del demanio marittimo, ai sensi dell'articolo 47;
- d) rilascio del parere sull'iscrizione all'albo provinciale delle associazioni Pro Loco;
- e) rilascio delle autorizzazioni di cui agli articoli 41, 52, 53, 84.

Art. 47 - Piano regionale di utilizzazione delle aree demaniali marittime.

1. Il Piano regionale di utilizzazione del demanio marittimo a finalità turistico ricreativa è costituito dalle direttive regionali specificate nell'allegato S/1 e si attua attraverso i piani particolareggiati comunali degli arenili redatti in conformità delle predette direttive regionali.
2. Su richiesta dei comuni la Giunta regionale può concedere deroghe alle direttive regionali di cui all'allegato S/1 motivate dalle caratteristiche geofisiche e morfologiche dei luoghi.
3. L'adeguamento dei piani alle direttive deve avvenire, entro il 31 dicembre 2005, (i) attraverso la deliberazione di adozione di variante parziale del piano regolatore generale secondo le procedure semplificate previste dai commi da 10 a 14 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni.
4. Trascorso il termine di cui al comma 3, non possono essere adottati né approvati strumenti urbanistici comunali che non prevedano l'attuazione delle direttive di cui all'allegato S/1.
5. In attesa di adeguamento dei piani i comuni possono rilasciare nuove concessioni purché in conformità con le direttive contenute nel piano regionale di utilizzazione delle aree demaniali marittime.

5.1.4 Legge regionale n. 11/2013 sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto

Art. 27 ter - Strutture ricettive in ambienti naturali.

1. Sono strutture ricettive in ambienti naturali, avendone i requisiti di cui al presente articolo, le attività ricettive in edifici o manufatti, anche adattati con elementi facilmente rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali del paesaggio veneto, con capacità ricettiva non superiore a otto posti letto e non riconducibili ad una delle tipologie ricettive di cui agli articoli 24, 25, 26 e 27 della presente legge regionale e agli articoli 6 e 7 della legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario".
2. Possono essere, in particolare, avendone i requisiti di cui al presente articolo, strutture ricettive in ambienti naturali:
 - a) gli alloggi galleggianti: alloggi galleggianti saldamente assicurati in modo permanente alla riva o all'alveo di fiumi e canali;

5.1.4.1 DGR n. 993 del 06.07.2018

ALLEGATO A SPAZI E SERVIZI MINIMI DI INTERESSE TURISTICO NECESSARI PER LA CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE “ALLOGGI GALLEGGIANTI”

Art. 1 Ambito di applicazione

2. Gli alloggi galleggianti sono una autonoma tipologia di struttura ricettiva in ambienti naturali, del tutto separata dalla ricettività alberghiera, all'aperto o complementare, previste dagli articoli 25, 26 e 27 della L.R. n. 11/2013.

Art. 2 Requisiti di classificazione di interesse turistico punti:

4.La struttura ricettiva alloggi galleggianti è costituita da una o più unità abitative galleggianti, con una capacità ricettiva massima di otto posti letto complessivi per struttura.

5.L'unità abitativa è costituita almeno da un locale adibito a stanza da letto e da un bagno dotato di un lavandino, un wc, una doccia, acqua calda e fredda.

ALLEGATO B REQUISITI IGIENICO SANITARI E DI SICUREZZA DELLE STRUTTURE RICETTIVE “ALLOGGI GALLEGGIANTI”

Art.1 Requisiti e dotazioni

1. È esclusa la realizzazione degli alloggi galleggianti in alcuni particolari corpi idrici soggetti ad esondazioni o ad improvvise piene.

ALLEGATO C PRESCRIZIONI EDILIZIE, URBANISTICHE E PAESAGGISTICHE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE “ALLOGGI GALLEGGIANTI ”

Art. 1 Prescrizioni edilizie, urbanistiche e titoli abilitativi

1.La realizzazione degli alloggi galleggianti è soggetta a permesso di costruire, nel rispetto dei requisiti di cui all'Allegato igienico sanitari e di sicurezza B), ai sensi della normativa vigente, avendo acquisito il parere idrogeologico e l'eventuale autorizzazione paesaggistica.

2.L'allestimento degli alloggi galleggianti è consentito nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e dei criteri di seguito indicati:

- a) collocazione delle unità abitative saldamente assicurate in modo permanente alla riva o all'alveo di fiumi e canali in contesti con superfici acquee prossimi ad aree urbanizzate o dotate di opere di infrastrutturazione;
- b) le caratteristiche costruttive e i materiali usati per gli alloggi galleggianti devono essere compatibili e adattabili con l'ambiente nel quale sono collocati.

Art. 2 Numero massimo di strutture per ambito naturale

1. Ogni ambito naturale, individuato nello strumento urbanistico comunale, interessato dalla richiesta di realizzazione di alloggi galleggianti dovrà prevedere un numero massimo di dette strutture non superiore a otto.

5.2 NORMATIVA COMUNALE

5.2.1 Di seguito si evidenziano i riferimenti normativi pertinenti delle NTO variante n. 9 piano degli interventi (PI)

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

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

5.2.2 Il presente P.P. è disciplinato dall'art. 53 delle NTO, di seguito esplicitato per le sole parti di specifica pertinenza.

Al presente articolo viene aggiunta la norma che disciplina i pontili attrezzati coperti per attività turistico ricettive (tipologia 4), viene inoltre aggiunta, a supporto, la relativa scheda tipo nel prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale la n. 11.1.

Il medesimo art. 53 prevede al 5° comma:

Nel caso in cui vi fossero proposte legate sia al settore turistico-ricettivo, sia alla pesca professionale che prevedano progetti di intervento comportanti l'utilizzo di più unità, sarà necessario addivenire preventivamente all'approvazione di un P.U.A. o Permesso di Costruire Convenzionato. Nel caso in cui, oltre a quanto precedentemente espresso, vi sia la necessità diversa distribuzione planimetrica con più tipologie e/o con schemi aggregativi non espressamente previsti dalle schede del prontuario, sarà obbligatorio redigere un P.U.A. in Variante al Piano degli Interventi.

Il presente P.P. in variante è coerente con quanto previsto dal sopracitato articolo.

11. TIPOLOGIA 4 - PONTILI ATTREZZATI COPERTI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

La costruzione dei pontili con destinazioni per attività turistico-ricettive è subordinata al rilascio del titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e ove previsto da uno strumento urbanistico attuativo preventivo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. **Tipologie:** le costruzioni dovranno essere realizzate secondo tipologie e materiali tradizionali, seguendo quanto previsto dal presente art. 53.11 e dalla scheda tecnica 11.1, allegata al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.
- b. **Caratteristiche costruttive:** ogni intervento edificatorio è subordinato a quanto di seguito stabilito:
 - La superficie coperta massima dei fabbricati dovrà essere di mq 72. Dimensioni planimetriche del fabbricato variabili fino a un massimo di m 12,00 di larghezza e m 6,00 di profondità. Dette misure possono essere derogate mantenendo comunque la dimensione massima della superficie coperta di mq 72. Lungo il perimetro del fabbricato è consentita la realizzazione di un percorso di servizio avente larghezza massima pari a m 1,00, ad esclusione del lato fronte mare che potrà avere una larghezza massima di ml. 3,00. Nel caso di esigenze funzionali che richiedano l'accorpamento o il collegamento di più cavane, e possibile la realizzazione di passerelle, anche coperte per una larghezza massima di ml. 1,50, mantenendo comunque le volumetrie massime previste, senza che questo comporti varianti al PI. All'interno del pontile è consentita la realizzazione di pareti divisorie, servizi igienici e vani abitabili conformemente ai requisiti di cui alla D.G.R.V. n. 993 del 6 luglio 2018 recante "Requisiti di classificazione della tipologia di struttura ricettiva denominata "alloggi galleggianti", che possono costituire deroga a quanto previsto dal REC, che prevede:
 - a) altezza minima dei locali abitabili non inferiore a 2,20 ml, altezza media dei locali abitabili non inferiori a ml. 2,70;
 - b) rapporto naturale di illuminazione e di aerazione non inferiori a 1/10 della superficie di calpestio; per ogni singolo locale; per il bagno tali parametri possono essere sostituiti con illuminazione artificiale ed aerazione forzata garantendo almeno 5 ricambi d'aria/ora;
 - c) la stanza da letto deve avere le seguenti misure minime:
 - per un posto letto 8 m2;
 - per due posti letto 14 m2;
 - con più di due posti letto la misura di cui al punto precedente è aumentata di 6 m2 per ogni ulteriore posto letto;
 - d) il locale bagno deve essere dotato di acqua calda e fredda potabile, avere una dotazione minima di sanitari (lavamani, water e doccia), con adeguato sistema di raccolta e smaltimento dei reflui;
 - e) i locali devono essere dotati di impianto di climatizzazione (caldo/freddo);
 - f) dotazione di illuminazione artificiale e di emergenza;
 - g) la struttura abitativa e i materiali di arredo dei locali devono essere ignifughi o trattati con vernici ignifughe;
 - h) l'accesso deve garantire la totale sicurezza degli ospiti nelle fasi di salita e discesa e dovrà essere realizzato con modalità che consentano un sicuro e veloce esodo degli occupanti in caso di emergenza. Dovranno essere inoltre previsti adeguati parapetti lungo le scale, nelle terrazze alle finestre e lungo le passerelle di accesso, con altezza non inferiore ad un metro;

- i) un efficiente sistema di rilevamento incendio, di allarme ed un efficace estintore.
- l) almeno un'unità ricettiva deve essere accessibile attraverso il superamento delle barriere architettoniche.
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 6,00 o collegati/aderenza;
- Accesso dalla sommità arginale: con passerella ad inclinazione variabile, gradinata o piazzale in quota. La posizione dell'accesso può variare rispetto al lato del fabbricato parallelo la strada;
- Ingresso al fabbricato: è consentito su tutti e quattro i lati del pontile;
- Aperture: lungo le pareti perimetrali è possibile inserire porte e/o finestre per consentire il soddisfacimento dei rapporti di luce ed aerazione naturale;
- Struttura portante a contatto con l'acqua: la struttura di sostegno può essere realizzata con pali in legno e/o cemento e/o con strutture galleggianti;
- La costruzione della piattaforma di servizio (Ps) è facoltativa. La Ps non può essere realizzata in corrispondenza del fronte fiume/laguna/mare. E' consentita la realizzazione di una piattaforma di sbarco (Psb) collegata al piano cavane a mezzo di una scala.
- La passerella di accesso può essere al servizio fino a un massimo di due pontili.
- c. Allineamenti:** è obbligatorio l'allineamento fronte mare tra pontili, sulla base dello stato di fatto, sentiti gli organi competenti (Ufficio Genio Civile Regione Veneto, Agenzia Interregionale per il fiume PO, Amministrazione Provinciale), che dovranno essere definiti prima del rilascio dei singoli Titoli Edilizi.
- d. Materiali Impiegati:** le costruzioni dovranno essere realizzate in legno con coibentazioni interne tipo cartongesso, gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o pvc e/o alluminio con finitura tipo legno, le superfici vetrate dovranno essere in vetro o materiale sintetico, comunque trasparente. E' vietato l'uso di policarbonato alveolare a doppia parete e profilati metallici e/o pannelli lasciati a vista, color alluminio, dorati, bronzati, lucidi, specchiati, cromati o comunque riflettenti. Il pontile potrà essere isolato dal punto di vista termico ed acustico, con pannelli posizionati all'interno ed a ridosso delle pareti perimetrali. Nella costruzione dei pontili elementi di ferro, acciaio e/o calcestruzzo sono consentiti con la sola funzione strutturale. La copertura del capanno, dovrà essere realizzata a due falde con l'impiego di canna palustre e/o con lastre in fibrocemento tipo onduline di tonalità rosso mattone e/o con pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma tipo onduline con finitura tipo coppo e/o lamiera grecata e colorati rosso mattone per le parti esterne a vista e/o con pannelli solari integrati, pendenza delle falde compresa tra il 20% e 35%. Per le sistemazioni esterne nei servizi a terra le pavimentazioni dovranno essere eseguite con l'impiego di materiale calcareo sciolto e/o massetti autobloccanti, secondo le prescrizioni degli Enti preposti alle autorizzazioni in materia.
- e. Tinteggiature:** le pareti esterne dovranno essere trattate con vernici protettive trasparenti, comunque mordenzate della tonalità noce chiaro. L'opera morta di eventuali strutture galleggianti dovrà essere verniciata in colore grigio chiaro, bianco o beige chiaro; l'opera viva potrà essere trattata con vernice antivegetativa. Le strutture portanti dovranno essere verniciate, per le parti emerse fuori terra, con tinte color legno. Potranno essere valutate, in concerto con l'U.T. soluzioni alternative che prevedano colorazioni tinta a pastello anche diversificate per singole cavane.

- f. Sottoservizi:** i progetti dovranno prevedere la realizzazione dei sottoservizi a rete: acqua potabile, energia elettrica e fognature.

Indirizzi tecnici/progettuali per le progettazioni dei sottoservizi:

-la posa di cavidotti lungo l'argine lato campagna e ricoperti con terreno vegetale, i cavidotti serviranno a distribuire la rete elettrica e la rete idrica allacciati al punto più vicino all'area di intervento.

-la linea di scarico dei servizi igienici e delle cucine, saranno rilanciate con linee in pressione collegate alle vasche di depurazione posizionate alle estremità dei comparti su aree di proprietà demaniale. L'attraversamento a cavaliere dei cavidotti e delle linee fognarie in pressione, dovranno attraversare la sagoma arginale mediante un tubo protettore in acciaio, posizionato all'interno del cassonetto stradale con ricopertura dell'argine inclinato con terreno vegetale, il tutto nel rispetto delle norme di polizia idraulica.

Prescrizioni per le progettazioni dei sottoservizi: dovranno essere conformi alle indicazioni degli Enti preposti ai provvedimenti autorizzativi di competenza.

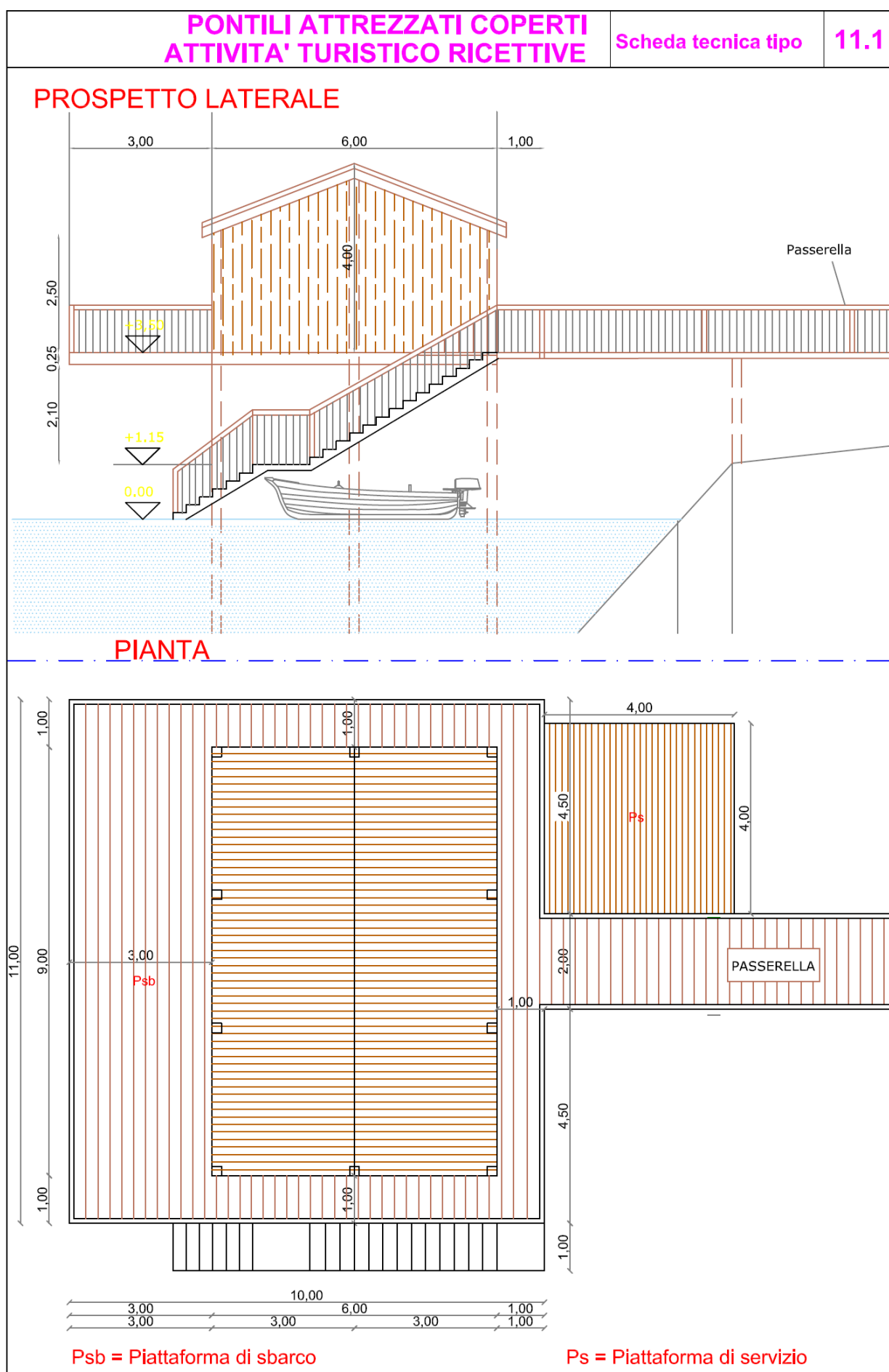
Ove non sia materialmente e tecnicamente possibile adottare le predette soluzioni di depurazione e smaltimento secondo le modalità e prescrizioni degli Enti competenti alla gestione, potranno essere adottate sistemi di smaltimento a subirrigazione o del tipo a "bottino chiuso".

- g. Parcheggi:** le aree a parcheggio dovranno essere previste lungo il sottobanca dell'argine di prima difesa lato campagna, delimitate da staccionata in legno e resi accessibili da rampe di accesso, collegate alla sommità arginale da scale in ferro poste a ridosso della scarpata arginale e da rampe disabili poste a lato delle rampe carraie. Sarà possibile stendere uno strato in ghiaia a formazione del fondo carrabile lungo il sottobanca arginale, conformemente alle prescrizioni degli Enti preposti ai provvedimenti autorizzativi di competenza.

Le presenti norme potranno essere derogate dal Piano urbanistico attuativo e a seguito delle prescrizioni degli Enti preposti ai provvedimenti autorizzativi di competenza. Dovranno essere comunque rispettate le volumetrie, dimensioni e tipologie costruttive.

5.2.3 Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.

Di seguito si riportano la scheda tecnica tipo, a cui si dovrà fare riferimento per la progettazione dei Manufatti (TIPOLOGIA 11.1 - PONTILI ATTREZZATI COPERTI PER LA ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE). Detta scheda è allegata al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale del vigente Piano che costituisce variante al Piano degli interventi.



6. NUMERO SITI – COMPARTI E UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI)

Il P.P. conformemente a quanto previsto dal vigente Piano degli interventi prevede due siti con la destinazione "Z.T.O. D10.01/B (Pontili attrezzati coperti – cavane e passerelle per attività turistico-ricettiva)", precisamente il sito in località barricata ed il sito in località Cà Mello. Precisamente i due siti prevedono dei comparti funzionali e all'interno di questi delle unità minime di intervento UMI.

- Sito Barricata:

comparto n. 1 comparti funzionali:

UMI - A n. 6 pontili attrezzati coperti;

UMI - B n. 6 pontili attrezzati coperti;

UMI - C n. 6 pontili attrezzati coperti;

UMI - D n. 6 pontili attrezzati coperti;

area n. 2 comparti funzionali:

UMI - E n. 6 pontili attrezzati coperti;

UMI - F n. 6 pontili attrezzati coperti;

UMI - G n. 6 pontili attrezzati coperti;



Ortofoto con inserimento ambiti di intervento

- **Sito Oasi Cà Mello:**

comparto n. 1 comparti funzionali:

UMI -A n. 6 pontili attrezzati coperti;

UMI- B n. 6 pontili attrezzati coperti;

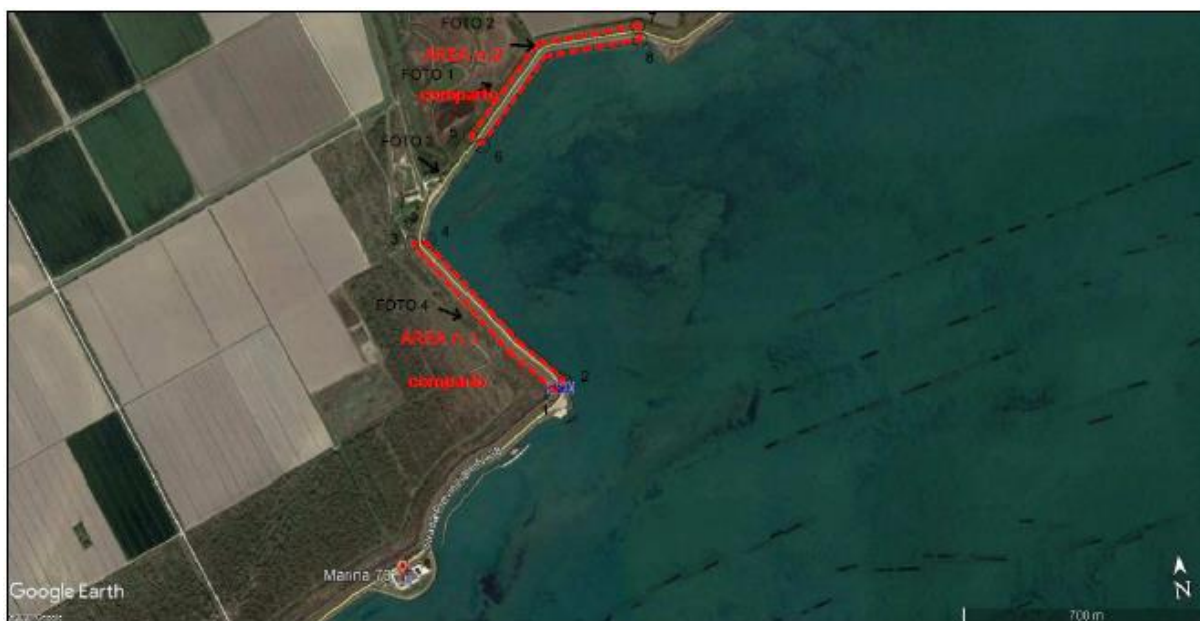
UMI - C n. 6 pontili attrezzati coperti;

comparto n. 2 comparti funzionali:

UMI - D n. 6 pontili attrezzati coperti;

UMI - E n. 6 pontili attrezzati coperti;

UMI - F n. 6 pontili attrezzati coperti;



Ortofoto con inserimento ambiti di intervento

Le indicazioni planimetriche della distribuzione dei pontili attrezzati coperti interna ad ogni singolo comparto è indicativa, si potranno attuare le dimensioni minime e massime dei manufatti descritti nella scheda tecnica 1.1(pontili attrezzati coperti) e 5.1(casa galleggiante). E' vincolate il dimensionamento in lunghezza dei comparti, per consentire una coerenza ed omogeneità progettuale degli standard e servizi tecnologici.

Non costituisce variante alle tipologie delle schede n. 1.1 (pontili attrezzati coperti), la variazione della piattaforma di sbarco (Psb) con l'allargamento del passaggio esterno scoperto a ml. 2,00 come da elaborati grafici allegati, in quanto non incide nella volumetria e sulla superficie coperta di progetto..

7. AUTORIZZAZIONI

Tra le autorizzazioni dovute per ottenere i permessi di costruire necessitano:

7.1 Tutela ambientale.

Le aree già interessate dalle case galleggianti sono tutte tutelate dalla Rete Europea “Natura 2000”, la quale individua le aree protette, denominate Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Praticamente tutte le aree di possibile posizionamento delle case galleggianti rientrano nel territorio tutelato sia come SIC che ZPS ed individuato con il codice IT 3270017 e denominato “Delta del Po: tratto terminale veneto”.

La valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) è il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze negative su un sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso. Lo studio per la valutazione di incidenza deve essere redatto secondo gli indirizzi dell' allegato G al DPR 357/97.

La valutazione di incidenza ambientale va presentata al Comune ed all'Ente Parco.

7.2 Sicurezza idraulica.

L' alveo del Po, gli argini e le sue golene rientrano nell'ambito di applicazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Po; i piani e/o gli interventi che ricadono in tale ambito devono quindi ottenere il nulla osta dell'Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO).

7.3 Concessione demaniale.

Le acque interne, sono di proprietà demaniale, per cui i piani e/o gli interventi in argomento devono essere approvati e concessionati dal Comune di Porto Tolle.

7.4 Autorizzazione agli scarichi.

Gli scarichi delle acque nere e saponate, dovranno essere adottate soluzioni di depurazione e smaltimento secondo le modalità previste dal presente Piano ed approvate dall'Ente gestore, nel caso che tecnicamente non potessero realizzate potranno essere adottate soluzioni tipiche delle strutture abitative mobili (barche, camper, roulotte), prevedendo idonei contenitori stagni da far svuotare periodicamente da ditte specializzate di raccolta “bottino chiuso”. La relazione sullo smaltimento dei reflui dovrà far parte della documentazione della richiesta di autorizzazione.

8. IL PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il prontuario della mitigazione ambientale previsto dall' art. 19 della L.R. 11/2004, nel caso del PUA in questione assume un significato diverso da quello che normalmente ha nei PUA “convenzionali”, nei quali raccoglie indicazioni per la mitigazione visiva, l'equipaggiamento a verde degli spazi esterni, la progettazione delle recinzioni e per le attrezzature leggere esterne e per l'arredamento dei giardini.

Qui tenderà a ripetere le prescrizioni in materia di paesaggio e tutela ambientale contenute nelle norme tecniche di attuazione.

9. – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica del permesso di costruire e ad ultimare entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori, eventuali proroghe potranno essere richieste ed autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non fossero iniziate o risultassero incomplete, il Sindaco può revocare l'autorizzazione o prorogare nei termini delle vigenti disposizioni di legge in materia. Le opere di finitura potranno essere realizzate successivamente al collaudo provvisorio e comunque prima dello svincolo della cauzione.

10. – SOGGETTI LEGITTIMATI ALLE RICHIESTE

Relativamente alle domande di costruzione e relativi concessioni demaniali per Pontili attrezzati coperti – cavane e passerelle per attività turistico-ricettiva, per la procedura di individuazione dei soggetti legittimati alle richieste stesse, si procederà con selezione mediante apposito bando di evidenza pubblica. Verrà rilasciato o attestato il previsto titolo edilizio nel rispetto delle previsioni di legge e riconoscendo una graduatoria stilata in base ai criteri fissati dal bando.

Tale bando dovrà garantire il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, previsti dall'art 4 del DLGS 50/2016 (Principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi) e dei principi di concorrenza e libertà di stabilimento in conformità a quanto previsto dall'art. 12 della Direttiva 2006/123/CE e dall'art 49 TFUE.

11. - PERMESSO DI COSTRUIRE E AGIBILITÀ

Tutti gli interventi qui disciplinati, da realizzarsi entro gli ambiti individuati come idonei nelle tavole di progetto, sono da considerarsi in attuazione diretta del Piano Particolareggiato e soggetti al rispetto delle indicazioni generali degli enti di competenza. Le domande per l'ottenimento dei permessi di costruire, potranno essere presentate da tutti gli aventi titolo. L'agibilità dei manufatti, qualora si renda necessaria, potrà essere rilasciata seguendo le modalità previste dall'art.24 (L) –Certificato di agibilità – del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” e successive modifiche ed integrazioni.

12. - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione è disciplinato oltre che dall'art. 16 (L) – “Contributo per il rilascio del permesso di costruire” del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni.

13. - EFFICACIA – LIMITI DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme ed il relativo Piano (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) non modificano le previsioni di interventi pianificatori e progettuali normati dal P.I. vigente. Il presente piano è da considerarsi strumento attuativo anche relativamente alle previsioni contenute negli art.53 delle N.T.O. del P.I. e dal prontuario de4lla qualità architettonica e mitigazione ambientale.

Si applicano alle aree individuate nel vigente Piano degli interventi (var n. 7 al PI) come zone territoriali omogenee (ZTO D10.01/B Pontili attrezzati coperti – cavane e passerelle per attività turistico-ricettiva).

14. – ELEMENTI COSTRUTTIVI DELLE INFRASTRUTTURE A RETE

Le infrastrutture a rete avranno le seguenti caratteristiche e comunque secondo le prescrizioni degli Enti gestori:

Lato campagna

- è previsto un tombotto scatolare da cm 100x25 che corre lungo la base arginale del primo sottobanca a margine del parcheggio;
- l'attraversamento della sagoma arginale è prevista "a cavaliere" (senza intaccare la sagoma arginale, quindi appoggiata alla scarpata), ma compresa nella spessore della massicciata stradale per non generare dossi stradali.
- nell'attraversamento stradale sarà necessario garantire la possibilità di sostituire le linee dei sottoservizi semplicemente estraendo cavi o tubature dai lati opposti della strada.
- la linea di illuminazione pubblica è stata posizionata sul lato esterno del primo sotto-banca;
- la linea di fognatura in pressione confluisce in un pozzetto terminale (ogni 6 unità) e da qui ad una vasca Imhof; sono incerto se prevederne una ogni 6 unità (= 24 abitanti equivalenti) in quanto le dimensioni contenute faciliterebbe il posizionamento e ridurrebbe il costo.
- la viabilità al parcheggio avrà finitura a stabilizzato con sottostante modesta massicciata (sp. cm 25) stesa su geo tessuto, quindi rimovibile con ripristino immediato.

Lato mare:

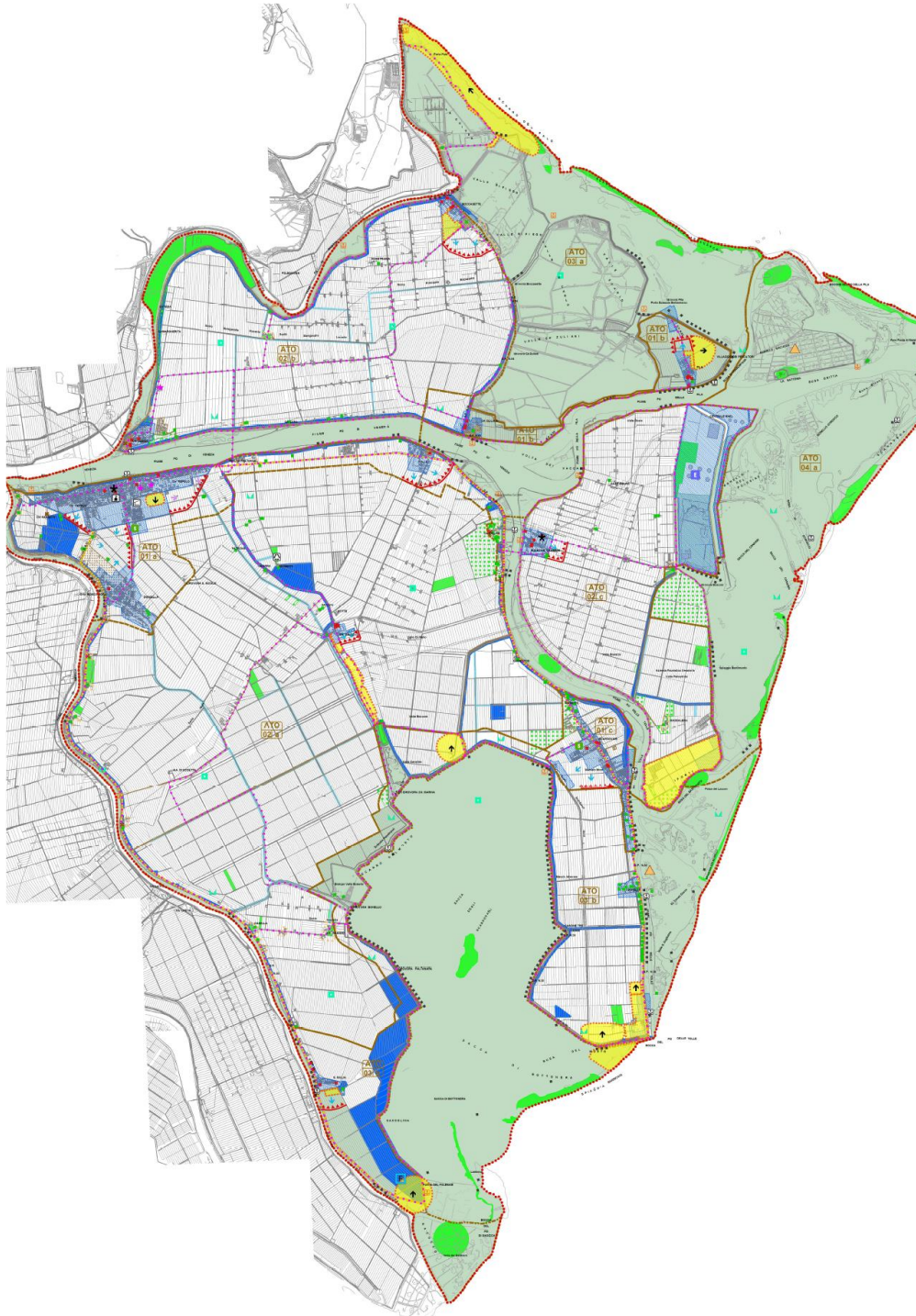
- la distribuzione dei sottoservizi avviene mediante posa di tre linee affiancate entro lo scavo della banchina stradale, a profondità di cm 50 (equivalente lo spessore della massicciata stradale); anche in questo caso non viene intaccato l'argine di 1^a difesa;
- di fronte ad ogni cavana verranno posizionati n. 3 pozzetti con predisposizione al collegamento elettrico, idrico e di fognatura. Gli allacciamenti ad ogni cavana saranno realizzati con tubazioni e linee elettriche flessibili e staccabili al bisogno.

15. COERENZA CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Porto Tolle è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati :

- La Giunta Regionale, a seguito del consenso unanime della conferenza dei servizi, con propria deliberazione n. 1163 del 25.6.2012 ha ratificato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Porto Tolle, pubblicazione sul BUR n. 56 del 17.7.2012;
- La prima variante al Piano degli Interventi è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 63 del 29.9.2016 che ha sviluppato il tematismo della pesca professionale, sportiva e del turismo delle acque interne.
- La seconda variante al Piano degli Interventi è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 12.4.2017 per il tematismo turistico-residenziale.
- La terza variante al Piano degli Interventi è stata approvata dal Consiglio Comunale n. 47 del 29.7.2017 relativamente al piano delle alienazioni.
- La quarta variante al Piano degli Interventi è stata adottata con delibera di C.C. n. 11 del 12.02.2018 che ha previsto la modifica art. 71 delle NTO (norma che disciplina le zone agricole). Il provvedimento del TAR Veneto n. 209/2018 REG. PROV. CAU del 7.6.2018 pubblicato in data 8.6.2018 ha annullato e sospeso l'efficacia di detta adozione;
- La quinta variante al PI è stata approvata con delibera di C.C. n. 48 del 27.9.2018 che ha previsto la declassificazione di aree edificabili in aree senza potenzialità edificatorie (variante verde).
- Con deliberazione n. 70 del 22.11.2018 il Consiglio Comunale ha preso atto della illustrazione del documento programmatico che il Sindaco ha redatto al fine di definire le strategie di pianificazione del territorio comunale;
- Con deliberazione di C.C. n. 11 del 26.02.2020 è stata approvata la sesta variante al Piano degli interventi che ha disciplinato le zone agricole;
- Con deliberazione di C.C. n. 16 del 17.06.2020 è stata approvata la settima variante al Piano degli interventi ;
- Con deliberazione di C.C. n. 10 del 26.02.2020 è stata approvata la variante al PAT ai sensi della L.R. 14/2017 (contenimento del consumo del suolo) e successiva DGRV n. 668/2018, con detta variante sono stati recepiti i limiti di consumo di suolo attuabile fino al 2050, precisamente ha. 49,44.I SITI
- Con deliberazione di C.C.- n. 77 del 30.12.2020 è stata adottata la variante puntuale n. 8 al piano degli interventi in corso di approvazione.
- Con deliberazione di C.C.- n. 19 del 13.04.2022 è stata adottata la variante puntuale n. 9 al piano degli interventi in corso di approvazione.

15.1 - PAT TAVOLA 4 DELLA TRASFORMABILITA'



INFRASTRUTTURE:

● ● ● itinerari turistici programmati

■ ■ ■ ■ ■ viabilità programmata

b0402092_InfrastruttureRilevanza

ART.40

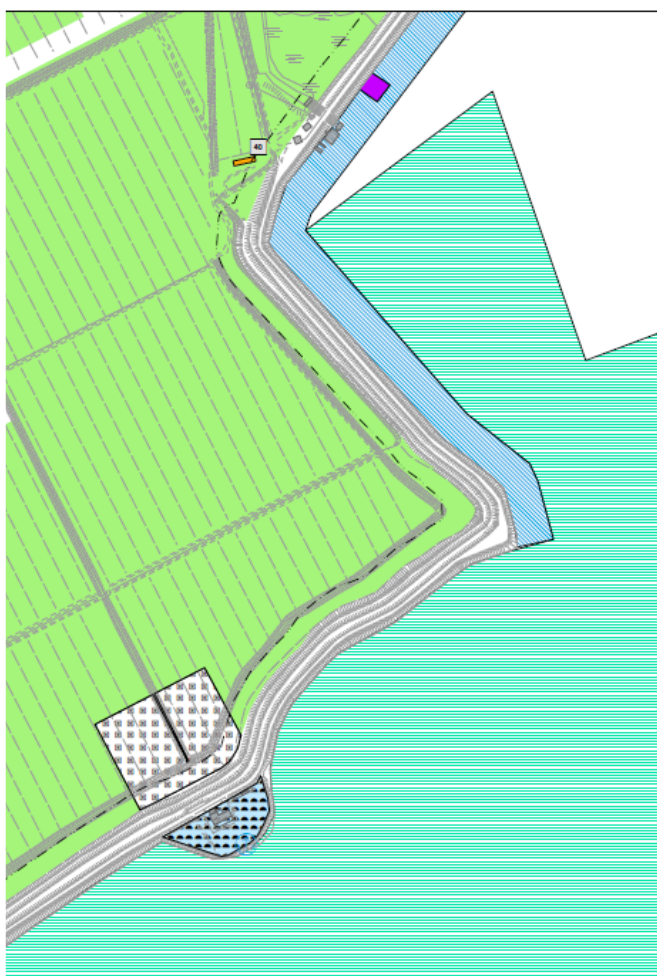
La tavola 4 del PAT (della trasformabilità) classifica i due siti di intervento nella sacca degli Scardovari come itinerari turistici programmati e viabilità programmata di cui all'art. 40 delle NTO del PI.

15.2 - ESTRATTI PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

SITO LOCALITA' "BARRICATA"



SITO LOCALITA' "OASI DI CA' MELLO"





Il Piano degli interventi vigente classifica i due siti oggetto del presente piano degli interventi come zone Zona D.10.01 *Pontili attrezzati coperti – cavane, pontili e passerelle per attività turistico-ricettive* normate dall'art. 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA).

Da quanto sopra illustrato, risulta che il presente progetto di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP in variante con il PI), risulta coerente con la strumentazione urbanistica Comunale vigente PAT.

16. - ELENCO ELABORATI

ELABORATI DI PROGETTO DI COMPETENZA COMUNALE:

ALLEGATI:

ALL. A - RELAZIONE TECNICA

ALL. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALL. C - PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

ALL. D - SCHEMA DI CONVENZIONE

ALL. E- DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA DI CONFORMITÀ AL D.P.R. 24.07.96
(ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)

ALL. F - PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA E QUADRO ECONOMICO

ALL.06 -NORME TECNICHE OPERATIVE (NTA)

ALL.07-PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE
AMBIENTALE

TAVOLE CARTOGRAFICHE:

TAV. 1 A/B - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV. 2 A/B- STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAV. 3 A/B- STATO DI FATTO: INDIVIDUAZIONE COMPARTI

TAV. 4 A/B-STATO DI PROGETTO:INDIVIDUAZIONE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

TAV.5A/B-STATO DI PROGETTO: CAVANE TIPO E SCHEMI RETI TECNOLOGICHE

TAV.6A/B-STATO DI PROGETTO: SCHEMI RETI TECNOLOGICHE – PARTICOLARI
COSTRUTTIVI

TAV.7A/B-STATO DI PROGETTO TIPOLOGIE PONTILI ATTREZZATI (CAVANE TURISTICHE)

TAV.8 A/B-STATO DI PROGETTO: SEZIONI TIPO

TAV.9 A/B- STATO DI PROGETTO: SEZIONE TIPO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

ELABORATI PER VALUTAZIONI DI COMPETENZA SOVRACOMUNALE:

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE (VAS)

DICHIARAZIONE VINCA E RELAZIONE TECNICA ALLEGATA (DGR N. 1400/17)

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (AIPO)

17. – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SITO BARRICATA

ortofoto con coni visuali



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



SITO CA' MELLO

ORTOFOTO CON CONI VISUALI

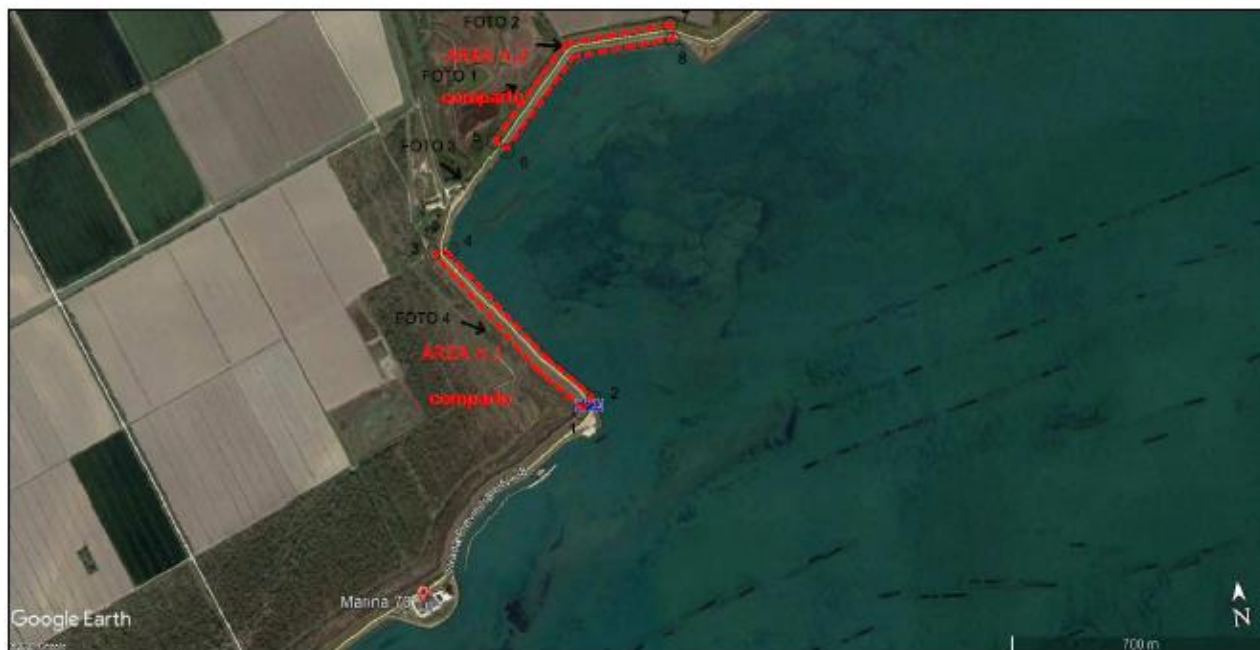


FOTO 1



FOTO 3



FOTO 2



FOTO 4



18. APPENDICE: ESEMPI DI STRUTTURE TURISTICHE-RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI

17.1 ESEMPI DI STRUTTURE TURISTICHE-RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI ALL' ESTERO

In Occidente, in Europa, ma soprattutto negli Stati Uniti, a partire dalla metà del secolo scorso, l'abitare sull'acqua ha cominciato a non essere più motivato da fattori contingenti legati a bisogni primari (pesca, scarsità di spazio in terraferma, nomadismo), ma un modo di vivere diverso, alternativo. Sono nati veri e propri quartieri sull'acqua, per citare qualche esempio, lungo i canali di Amsterdam ci sono circa 2.400 case galleggianti, lungo la Senna a Parigi quasi un centinaio, nella baia di San Francisco o nel Lake Union a Seattle gli agglomerati sull'acqua hanno le dimensioni quasi di città, ecc.

A differenza di altri luoghi, in Italia le case galleggianti non sono diffuse, praticamente ce ne sono, forse con la sola eccezione dell'area del Delta del Po, che è l'oggetto del presente Piano particolareggiato di iniziativa pubblica per regolamentare ed incentivare la loro presenza non solo a fini professionale per la pesca ma anche con destinazioni turistico-ricettive.

Di seguito si evidenziano alcuni esempi di struttura ricettive in ambienti naturali galleggianti o fisse esistenti all'estero.



Canale di Amsterdam



Canale di Amsterdam



La Senna a Parigi



Lake Union, Stati Uniti



Lake Union, Stati Uniti



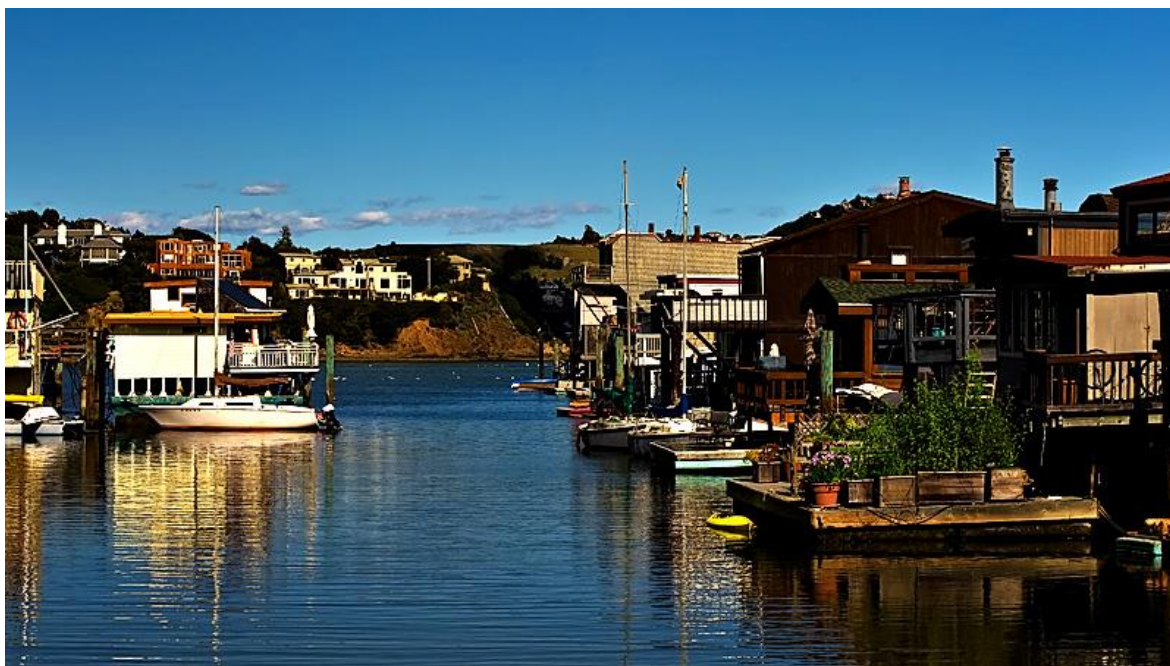
Sausalito Stati Uniti



Sausalito Stati Uniti



Alameda



San Francisco Stati Uniti

17.2 ESEMPI DI STRUTTURE TURISTICHE-RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI - NUOVE TENDENZE

Di seguito si evidenziano alcuni esempi di alloggi galleggianti di nuove tendenze.



Stati Uniti



Stati Uniti



Stati Uniti



Stati Uniti



Stati Uniti



Stati Uniti



Rimini



Rimini



Portoverde



Lignano