

**PARERE URBANISTICO E AMBIENTALE  
ALLE OSSERVAZIONI AL P.I. E AL  
RAPPORTO AMBIENTALE**

**PI.**

Comune di Rosolina

**10 gennaio 2019**



N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
1	23248	20/11/2018	Persico Filippo (CO.DE.VI. S.r.l.)	<p>1 - Possibilità di suddividere l'intero ambito destinato a campeggio in 3 sub ambiti già individuati a seguito dei diversi titoli edificatori rilasciati negli anni. Tale suddivisione consente una pianificazione indipendente dei singoli ambiti, nel rispetto della normativa vigente;</p> <p>2 - Possibilità di eseguire esclusivamente per la pineta sud con intervento diretto i servizi igienici e le reti tecnologiche connesse necessari allo svolgimento della propria attività ricettiva, precisando che, per la realizzazione di questi manufatti sarà utilizzata superficie già condonata a campeggio (Permesso di Costruire n. 5566 del 16/03/2006), senza ulteriore consumo di superficie boscata. Si evidenzia che ogni altro intervento sarà subordinato alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo, così come indicato all'art. 29 delle N.T.O.</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>1) Si individuano i 3 ambiti in cartografia e si aggiungono nelle prescrizioni puntuali all'art. 29 la seguente frase dopo il testo. Tale ambito viene sottoposto a PUA "riconoscimento tre sub ambiti indicati nelle Tavole di piano per i quali sono possibili stralci operativi".</p> <p>2) alla fine delle prescrizioni particolari si aggiunge la frase "nella pineta sud è possibile eseguire con IED i servizi igienici e le reti tecnologiche connesse all'attività ricettiva utilizzando la superficie condonata a campeggio (Permesso di Costruire n. 5566 del 16/03/2006) senza ulteriore consumo di superficie boscata".</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>in quanto le modifiche di carattere attuativo non producono impatti diversi da quelli già concessi (permesso di Costruire. 5566 del 16/03/2006) sulla rete ecologica e nel sistema ambientale più in generale</p>
2	23330	21/11/2018	Le Motte s.r.l.	<p>Richiamando quanto in riferimento e a riscontro dei documenti allegati alla 3° variante al Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 65 del 20/09/2018, si riscontra sia nella Tavola 1 (Vincoli e tutele) che nella Tavola 2.2 (Volto e Ca' Morosini) che sull'area interessata dalla proposta di P.I. di cui all'oggetto rimane il vincolo del quadro di ripristino ambientale n° 2 diversamente da come era stato richiesto con la nota di cui in riferimento.</p> <p>Alla luce di quanto sopra con la presente, ritenendo erroneamente non aggiornata la cartografia di variante, si chiede di eliminare la presenza del quadro di ripristino ambientale n° 2 per la parte che interessa le aree oggetto dalla richiesta.</p> <p>(SI VEDA ANCHE OSSERVAZIONE 9 E 14 – E' STATA DATA LA STESSA RISPOSTA)</p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p>Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il PAT è adeguato al Piano d' Area del Delta del Po;</li> <li>• il PAT, in sede di approvazione con Conferenza di servizi da atto che "la proposta del comune – Linee guida per un piano strategico di sviluppo del turismo sostenibile attraverso la tutela dei siti ambientali locali Rosolina 2030 – di cui alla Delibera di Giunta Comunale n 40 del 10.4.2014, allegata al presente verbale, pur ritenendosi condivisibile, potrà essere concretizzata in sede di Piano degli Interventi";</li> <li>• il PAT indica una linea preferenziale di sviluppo produttivo a partire dall'area denominata nel PI D1/10;</li> <li>• la legge sul consumo di suolo 14/2017 all'art. 5 prevede interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale.</li> </ul>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p>Si concorda con il Parere Urbanistico</p>

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
					<p>Il PI nel dare attuazione alle scelte del PAT, della pianificazione di livello sovraordinato e della normativa di settore, procede quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a riconoscere i quadri di ripristino ambientale e i loro ambiti e specificando all'art. 14 delle NTO che <i>“Per le aree individuate nelle Tavole di Piano così come nei Quadri di ripristino ambientale</i></li> <li>• <i>le disposizioni riportate nelle specifiche schede e lo schema grafico riportato</i></li> <li>• <i>alla fine di ogni quadro sono puramente indicativi.”</i>;</li> <li>• a dare attuazione ad alcuni Quadri riconosciuti ai sensi dell'art.5 della LR 14/2017 come zone che non consumano suolo e pianificandoli, rispettando l'insieme delle indicazioni del PAT, PdA e Rosolina 2030, secondo le linee qualitative e quantitative di sviluppo produttivo turistico e ambientale prefigurate dal Documento del Sindaco che ha dato avvio al processo del Piano degli Interventi.</li> </ul> <p>In particolare il PI ha provveduto a pianificare il Quadro di Ripristino Ambientale n.2 che comprende al suo interno anche la zona D2.</p> <p>Per quanto riguarda la scheda del Quadro 2 si procede allo stralcio del grafico in quanto rischia di generare ambiguità e si riporta solo il perimetro che viene corretto e si aggiunge un punto come di seguito definito <i>“17) Per la zona D2 devono essere rispettati i parametri definiti dall'art. 27 delle NTO”</i>.</p> <p>Per quanto riguarda la scheda rT03 si allarga il perimetro sia della scheda sia</p>	

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
					dell'ambito di ripristino ambientale al fine di consentire l'attività di B&B.	
7	24113	04/12/2018	Rossi Matteo ed Altri	<p>Nelle aree confinanti e limitrofe all'area individuata nella terza variante con la scheda n. iP 12 rilevano che la trasformazione da agricola ad "attività artigianale-commerciale", ricade nell'attuale zona E2 (PRG). Si evidenzia:</p> <p>1 - la presenza contigua a tale area di una vasta superficie con destinazione F6 - Ambiti di protezione ambientale definita dalle N.T.A. del P.R.G.</p> <p>2 - L'area individuata in 8569 mq, risulta sproporzionata ed avulsa dal contesto circostante.</p> <p>3 - Come per tale area oggetto di variante, e contermine a siti SIC e ZPS, risulti inopportuna la sua trasformazione.</p> <p>4 - Come la medesima risulti in contrasto con i principi della Legge Regionale 5 marzo 1985 n. 24.</p> <p>5 - La proposta urbanistica generale di variante al PI dovrà essere coerente con le indicazioni sovraordinate del PAT e dovrà garantire la conformità al principio stabilito dalla legge della Regione Veneto 6 giugno 2017, n. 14.</p> <p>Manifestano pertanto, il loro dissenso sulla tipologia d'insediamento proposto, nonché viva e motivata preoccupazione sulle conseguenze che tale cambio di destinazione d'uso può comportare sui sistemi ambientali</p>	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>Il PI predisponendo la nuova scheda iP12, regolamentata in termini generali dall'art. 33 delle NTO, ha riconosciuto una attività insediata ed operativa da lungo tempo. Trattandosi di una zona agricola, l'attività è stata zonizzata come "attività produttiva fuori zona" che pertanto rimane così classificata fino a che la ditta resta in attività.</p> <p>Per quanto riguarda le evidenziazioni si precisa che:</p> <p>1 - il PI, così come previsto dalla legge 11/04 ha provveduto a ridefinire le zone agricole normandole secondo quanto previsto dagli articoli 43,44 e 45 essendo superata sia la LR 61/85 che la LR 24/85 e recependo nello stesso tempo la rete ecologica ed i vincoli ambientali dal PAT e dal PTCP. Pertanto la conferma della attività esistente non contrasta con le condizioni esistenti.</p> <p>2- la dimensione dell'area è derivata dalla superficie occupata dalla attività esistente.</p> <p>3 - l'area in oggetto non è contermine a siti SIC e ZPS infatti dista precisamente 70 ml dal SIC ed è separata da edifici oltre che dalla strada via Po di Brondolo verso sud ed è esterna alla fascia di 50 ml posta a protezione delle dune non classificate come SIC verso est.</p> <p>4,5 - L'area è coerente con il PAT che consente l'individuazione da parte del PI di "attività produttive fuori zona" e non si</p>	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>Si concorda con il Parere Urbanistico</p>

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
					tratta di nuovo consumo di suolo in quanto è una attività esistente e non sono previste nuove superfici edificabili. Infatti la scheda prevede: <i>“Le superfici asfaltate devono essere ridotte alla sola viabilità di distribuzione, le rimanenti aree scoperte, da adibire a piazzali di manovra o a parcheggio devono essere sistemate con conglomerato calcareo battuto e pavimentate se richieste da disposizioni igienico-sanitarie inerenti l'attività produttiva.”</i>	
9	24284	06/12/2018	Grossato Stefano/Dott. Matteo Sgobbi Eco Studio s.r.l.	Per meglio gestire il futuro progetto B&B, viene sollevata la richiesta di cambio di destinazione d'uso da agricola a ricettiva e ristorazione dell'area a ovest dell'attuale confine della scheda rT03 esistente; non tutta l'area sarà interessata dal progetto di B&B. Inoltre si evidenzia che l'area è compresa nel “Quadro di ripristino ambientale” n. 2 si chiede pertanto di perimetrarla esternamente. (SI VEDA ANCHE OSSERVAZIONE 2 E 14 – E’ STATA DATA LA STESSA RISPOSTA)	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p>Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il PAT è adeguato al Piano d’ Area del Delta del Po;</li> <li>• il PAT, in sede di approvazione con Conferenza di servizi da atto che “la proposta del comune – Linee guida per un piano strategico di sviluppo del turismo sostenibile attraverso la tutela dei siti ambientali locali Rosolina 2030 – di cui alla Delibera di Giunta Comunale n 40 del 10.4.2014, allegata al presente verbale, pur ritenendosi condivisibile, potrà essere concretizzata in sede di Piano degli Interventi”;</li> <li>• il PAT indica una linea preferenziale di sviluppo produttivo a partire dall’area denominata nel PI D1/10;</li> <li>• la legge sul consumo di suolo 14/2017 all’art. 5 prevede interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale.</li> </ul> <p>Il PI nel dare attuazione alle scelte del PAT, della pianificazione di livello sovraordinato e della normativa di settore, procede quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a riconoscere i quadri di ripristino</li> </ul>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p>Si concorda con il Parere Urbanistico</p>

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
					<p>ambientale e i loro ambiti e specificando all'art. 14 delle NTO che <i>“Per le aree individuate nelle Tavole di Piano così come nei Quadri di ripristino ambientale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>le disposizioni riportate nelle specifiche schede e lo schema grafico riportato</i></li> <li>• <i>alla fine di ogni quadro sono puramente indicativi.”;</i></li> <li>• a dare attuazione ad alcuni Quadri riconosciuti ai sensi dell'art.5 della LR 14/2017 come zone che non consumano suolo e pianificandoli, rispettando l'insieme delle indicazioni del PAT, P.d.A. e Rosolina 2030, secondo le linee qualitative e quantitative di sviluppo produttivo turistico e ambientale prefigurate dal Documento del Sindaco che ha dato avvio al processo del Piano degli Interventi.</li> </ul> <p>In particolare il PI ha provveduto a pianificare il Quadro di Ripristino Ambientale n.2 che comprende al suo interno anche la zona D2.</p> <p>Per quanto riguarda la scheda del Quadro 2 si procede allo stralcio del grafico in quanto rischia di generare ambiguità e si riporta solo il perimetro che viene corretto e si aggiunge un punto come di seguito definito <i>“17) Per la zona D2 devono essere rispettati i parametri definiti dall'art. 27 delle NTO”</i>.</p> <p>Per quanto riguarda la scheda rT03 si allarga il perimetro sia della scheda sia dell'ambito di ripristino ambientale al fine di consentire l'attività di B&amp;B.</p>	

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
10	24423	07/12/2018	Garbi Simonetta	Parte dell'area di proprietà è stata individuata dal PI come Area ad elevata naturalità (stepping stones), caratterizzata da un grado ecologico basso, 1. Si chiede di stralciare l'area da vincoli forestali e/o ambientali in quanto non riconducibili a formazione di specie arboree di rilevante importanza si tratta infatti di Phyllostachys e di destinare tale ambito a normali usi agricoli.	<b>ACCOLTA</b> Si tratta di una porzione molto limitata così classificata dal PAT: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tavola 1 zona agricola</li> <li>• Tavola 2 formazioni boscate</li> <li>• Tavola 4 isole ad elevata naturalità</li> </ul> Che comunque non presenta specie arborea di pregio e per la quale si prevede la destinazione agricola.	<b>ACCOLTA</b> Si concorda con il Parere Urbanistico
12	24408	07/12/2018	Mengoli Sebastiano	Richiesta per il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale	<b>NON ACCOLTA</b> Si tratta di un'area in zona agricola esterna al tessuto consolidato e non interessata da linee preferenziali di sviluppo e compresa nelle aree tutelate dal punto di vista ambientale.	<b>NON ACCOLTA</b> Si conferma il parere urbanistico
14	24441	10/12/2018	Consigliere dott. Pako Massaro	il P.I. adottato in contrasto con il PAT e il Piano di Area del Delta del Po in relazione alla scelta di individuare una zona D2 entro il Quadro di Ripristino Ambientale n. 2"  (SI VEDA ANCHE OSSERVAZIONE 2 E 9 – E' STATA DATA LA STESSA RISPOSTA)	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> Premesso che: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il PAT è adeguato al Piano d'Area del Delta del Po;</li> <li>• il PAT, in sede di approvazione con Conferenza di servizi da atto che "la proposta del comune – Linee guida per un piano strategico di sviluppo del turismo sostenibile attraverso la tutela dei siti ambientali locali Rosolina 2030 – di cui alla Delibera di Giunta Comunale n 40 del 10.4.2014, allegata al presente verbale, pur ritenendosi condivisibile, potrà essere concretizzata in sede di Piano degli Interventi";</li> <li>• il PAT indica una linea preferenziale di sviluppo produttivo a partire dall'area denominata nel PI D1/10;</li> <li>• la legge sul consumo di suolo 14/2017 all'art. 5 prevede interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale.</li> </ul>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> Si concorda con il Parere Urbanistico

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
					<p>Il PI nel dare attuazione alle scelte del PAT, della pianificazione di livello sovraordinato e della normativa di settore, procede quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a riconoscere i quadri di ripristino ambientale e i loro ambiti e specificando all'art. 14 delle NTO che <i>“Per le aree individuate nelle Tavole di Piano così come nei Quadri di ripristino ambientale</i></li> <li>• <i>le disposizioni riportate nelle specifiche schede e lo schema grafico riportato</i></li> <li>• <i>alla fine di ogni quadro sono puramente indicativi.”</i>;</li> <li>• a dare attuazione ad alcuni Quadri riconosciuti ai sensi dell'art.5 della LR 14/2017 come zone che non consumano suolo e pianificandoli, rispettando l'insieme delle indicazioni del PAT, P.d.A. e Rosolina 2030, secondo le linee qualitative e quantitative di sviluppo produttivo turistico e ambientale prefigurate dal Documento del Sindaco che ha dato avvio al processo del Piano degli Interventi.</li> </ul> <p>In particolare il PI ha provveduto a pianificare il Quadro di Ripristino Ambientale n.2 che comprende al suo interno anche la zona D2.</p> <p>Per quanto riguarda la scheda del Quadro 2 si procede allo stralcio del grafico in quanto rischia di generare ambiguità e si riporta solo il perimetro che viene corretto e si aggiunge un punto come di seguito definito <i>“17) Per la zona D2 devono essere rispettati i parametri definiti dall'art. 27 delle NTO”</i>.</p> <p>Per quanto riguarda la scheda rT03 si allarga il perimetro sia della scheda sia</p>	

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
					dell'ambito di ripristino ambientale al fine di consentire l'attività di B&B.	
15  15 bis	23977  559	01/12/2018  10/01/2019	Doria Marina  Doria Marina	Cambio destinazione dell'area da agricola a residenziale B2 con capacità ammessa massima di 3.000,00 mc  Cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale per 2.400 mq da realizzare sui mappali 657 e 157 parte.	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> Si prevede in attuazione del PAT (linea preferenziale di sviluppo produttivo) una zona residenziale più coerente con il contesto per una volumetria pari a 2.400 mc da realizzare con ZTO B3 in ambito esterno al SIC.	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> Si conferma il parere urbanistico
16	591	10/01/2019	Comune di Rosolina Ufficio tecnico	<p><b>CORREZIONI/ CHIARIMENTI</b></p> <p><b>1. PERIMETRO DEL PARCO del DELTA DEL PO</b> Il PI non riporta il perimetro del Parco approvato in sede di Piano di Gestione, il segno fa riferimento alla versione del Piano di Gestione Adottato</p> <p><b>2. GRADI DI TUTELA DEGLI EDIFICI NELL'AREA DELL'EX CENTRO STORICO</b> Il PI erroneamente non ha riportato i gradi di tutela aggiornati dalla Variante n. 2 approvata nel 2005 con la quale venivano tolti oltre il perimetro del Centro Storico anche i gradi di protezione 3 e 4 attribuiti agli edifici</p> <p><b>3. NORMATIVA RIFERITA AI PALI POSIZIONABILI IN LAGUNA</b> Il PI ha provveduto con una specifica norma: art. 49.12 "Modalità di utilizzo di legno o materiali alternativi per pali o strutture marittime in laguna e nelle valli da pesca" delle NTO a definire i materiali utilizzabili, mentre non viene regolata la dimensione e l'altezza di detti pali sia per quanti servono a delimitare il perimetro sia per quelli destinati a divisioni interne o a con terminare l'area interessata.</p>	<p><b>1. ACCOLTA</b> Si provvede ad inserire il perimetro corretto modificato con il collegato alla legge di stabilità regionale 2018 articolo 58</p> <p><b>2. ACCOLTA</b> Si provvede ad eliminare in cartografia il grado di tutela 3 e 4 dagli edifici che sono compresi nell'area del centro storico ante Variante 2/2005.</p> <p><b>3. ACCOLTA</b> Si provvede a integrare l'articolo modificando il titolo come segue: 49.12 "Modalità di utilizzo di legno o materiali alternativi per pali o strutture marittime in laguna e nelle valli da pesca e definizione delle loro dimensioni" e aggiungendo alla fine dell'articolo il seguente testo: "Il perimetro delle aree perimetrale in laguna può essere delimitato da pali costituiti dai materiali sopraelencati e della</p>	<p><b>1. ACCOLTA</b> si concorda con il parere urbanistico</p> <p><b>3. ACCOLTA</b> si concorda con il parere urbanistico</p>

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
				<p><b>4. BILANCIONI DA PESCA</b> Nei Sussidi Operativi non sono state inserite indicazioni relative alle modalità costruttrici ne alle dimensioni dei bilanciamenti da pesca</p> <p><b>5. PONTILE DI ATTRACCO FLUVIALE</b> In laguna in prossimità della zona di Ca Tiepolo non è stato inserito un punto con la previsione di un attracco fluviale</p> <p><b>6. AMBITO CAMPEGGIO VITTORIA</b> L'ambito del campeggio Vittoria è regolato dall'articolo 29 delle NTO attraverso delle apposite "prescrizioni particolari". Il testo può consentire delle ambiguità interpretative pertanto se ne chiede la riscrittura in modo che sia chiaro quali sono le attività consentite nelle diverse parti anche come conseguenza delle autorizzazioni e sanatorie che si sono susseguite nel tempo.</p>	<p><i>dimensione massima di 25 centimetri di diametro e con una altezza emergente dal medio-mare non superiore a 2 metri, tali pali devono essere posti ad una distanza tra loro non inferiore a 10 metri.</i> <i>Altre divisioni possono essere effettuate con pali che devono essere più piccoli e non superare i 15 cm di diametro.</i> <i>Qualora i pali siano di diametro inferiore a 10 cm non necessitano di nessun titolo abilitativo.</i> <i>Inoltre per quanto riguarda i materiali si introduce anche la possibilità di utilizzare:</i> <i>- pali in vetro resina tipo legno</i> <i>- pali in vetro resina bianco"</i></p> <p><b>4. ACCOLTA</b> Si provvede a integrare i Sussidi Operativi con opportuni disegni esplicativi e dati dimensionali (allegato grafico da inserire nel Prontuario)</p> <p><b>5. ACCOLTA</b> Si provvede ad inserire la previsione di un attracco fluviale, coerente con le scelte di Rosolina 2030 approvate con il PAT, classificandolo come D7/b così come previsto dall'articolo 32 delle NTO</p> <p><b>6. ACCOLTA</b> Si corregge la parte dell'articolo 29 delle NTO riferita a "disposizioni particolari" come segue: <i>L'area D4/1 denominata "Campeggio Vittoria (struttura turistica esistente dagli anni '60) insiste sia su un'area destinata a complessi ricettivi all'aperto, sia in zona perimetrata all'interno della Rete natura</i></p>	<p><b>4. ACCOLTA</b> si concorda con il parere urbanistico</p> <p><b>5. ACCOLTA</b> si concorda con il parere urbanistico</p> <p><b>6. ACCOLTA</b> si concorda con il parere urbanistico</p>

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
					<p>2000. Quest'ultima parte situata all'interno della medesima struttura ricettiva è stata oggetto di due concessioni in sanatoria che da decenni consentono l'utilizzo a campeggio di tale zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area individuata come pineta nord è stata autorizzata con CE (pratica n. 732/1366 del 13.05.1996) per i lavori di costruzione delle opere inerenti il campeggio;</li> <li>- l'area individuata come pineta sud è stata autorizzata con PC (pratica n. 5566 del 16.03.2006) per la realizzazione di piazzole di sosta, stradine in terra battuta ed impianti interrati.</li> </ul> <p>Tale ambito viene sottoposto a PUA con le prescrizioni del presente ART.29 finalizzate alla sistemazione dell'area utilizzata a campeggio autorizzata con CE in sanatoria pratica n. 732/1366 del 13/05/1996 e delle piazzole di sosta, delle stradine e degli impianti interrati autorizzati con il PdC in sanatoria (pratica n. 5566 del 16.03.2006), degli impianti tecnologici, adeguando il tutto alle norme di sicurezza antincendio ed igienico sanitarie mediante la riqualificazione dell'esistente e ove necessaria anche la realizzazione di nuove strutture e/o impianti aventi tali finalità.</p> <p>Nell'area è prevista la destinazione turistico - ricettiva è quindi consentito il campeggio senza incremento, rispetto a quanto oggi esistente; per quanto concerne i fabbricati esistenti, e sempre fatta salva la possibilità di ampliamento al solo fine di rispettare la normativa vigente sul turismo e sugli</p>	

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
				<p><b>7. ZONE EDIFICATE IN VIA PO DI BRONDOLO</b> L'ambito affacciato su via Po di Brondolo nella parte verso il canale è stata classificata dal PAT e dal PI come zona agricola senza riconoscere, come si evince dalla cartografia, che si tratta di un ambito edificato in continuità con la cortina di case che si affacciano su via Po di Brondolo. Si propone di riconoscere in continuità la zona B e pertanto di stralciare anche la zona "ambito di restauro ambientale fascia dei 50 metri per la parte che risulta edificata.</p> <p><b>8. VINCOLI PAESAGGISTICI. L'ARTICOLO 53 COMPARE SU DUE VOCI DI LEGENDA</b> L'articolo 53 compare su <i>Vincolo paesaggistico Parchi riserve naturali o regionali D.Lgs. 42/2004</i> e su <i>Ambiti naturalistici di livello regionale</i></p> <p><b>9. BT E BTP</b> compaiono con la stessa definizione all'interno del DataBase dello Shape file. Nel DB del file le due zone non sono distinte.</p> <p><b>10. SCHEDA IP13</b> La Scheda IP13 non ha un collegamento con via Bassafonda</p> <p><b>11. N.T.O. Articolo 23 – zone BT</b> Il testo può consentire delle ambiguità interpretative pertanto se ne chiede la riscrittura in modo che sia chiaro quali sono i parametri di riferimento per il rapporto di copertura</p>	<p><i>standard igienico-sanitari delle strutture aperte al pubblico; è vietato l'aumento di superficie coperta e di volume se non per la realizzazione di nuove strutture destinate ai servizi igienico sanitari o antincendio così come previsto dalle normative in materia.</i></p> <p><b>7. ACCOLTA</b> Si accoglie in quanto si riconosce uno stato di fatto completamente edificato, così come risulta dalla cartografia e si classifica l'ambito affacciato alla via Po di Brondolo (nella parte compresa nell'estratto) come ZTO B3.</p> <p><b>8. ACCOLTA</b> Si tratta di aree dove insistono entrambi i vincoli: <i>Vincolo paesaggistico – Parchi riserve naturali o regionali</i> e <i>Ambiti naturalistici di livello regionale</i></p> <p><b>9. ACCOLTA</b> Si provvede a distinguere le due zone all'interno del DB dello Shape file.</p> <p><b>10. ACCOLTA</b> Si provvede a correggere l'errore di perimetrazione della scheda mantenendo la stessa superficie e tenedola invece collegata con la strada di accesso all'area.</p> <p><b>11. ACCOLTA</b> Si provvede a modificare l'articolo come segue: <b>ART. 23. Zone residenziali e turistiche di</b></p>	<p><b>7. ACCOLTA</b> si concorda con il parere urbanistico</p> <p><b>8. ACCOLTA</b> si concorda con il parere urbanistico</p>

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
				fondiario, l'altezza massima degli edifici e l'indice di edificabilità.	<p><b>completamento BT</b>  Le zone residenziali hanno come destinazioni ammesse quelle riportate all'art. 15.2.  Per quanto riguarda l'indice di edificabilità e i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si confermano i parametri esistenti alla data di approvazione del PI.  Nel caso di demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettati i parametri sulle distanze di cui all'art. <b>Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.</b> delle presenti norme.</p> <p>In ogni caso i parametri urbanistici non possono superare i seguenti valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) indice di edificabilità fondiaria 3 mc/mq</li> <li>b) altezza massima 14 m</li> <li>c) numero dei piani fuori terra 4</li> <li>d) rapporto di copertura 40%</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari</b>  <b>Le zone BTP in pineta</b> Comprendono parti del territorio, in pineta, totalmente o parzialmente edificato con destinazione residenziale  In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali.  L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e al rispetto delle</p>	

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico dell'osservazione	PARERE URBANISTICO	PARERE AMBIENTALE
				<p><b>12. Ex area PEEP/ Variante verde – Volto</b> Il PI erroneamente non ha individuato le parti dell'ex area PEEP escluse dalle aree oggetto di richiesta di variante verde</p> <p><b>13. Area verde privato Rosolina Mare</b> Vista la necessità di riqualificare e rigenerare il verde pubblico F3 tra via strada sud e via Biancospino e contemporaneamente visto che il verde privato è stato previsto in una zona edificata, si provvede a riclassificare la ZTO Verde Privato in ZTO BTP prevedendo che a perequazione di tale modifica i proprietari privati provvedano a riqualificare e mantenere la zona a verde pubblico.</p>	<p>caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona secondo quanto prescritto dall'<b>Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.</b> delle presenti norme.</p> <p>In ogni caso i parametri urbanistici non possono superare i seguenti valori:</p> <p>1) indice di edificabilità fondiaria 1,8</p> <p>mc/mq</p> <p>a) altezza massima 10 m</p> <p>b) numero dei piani fuori terra 3</p> <p>c) rapporto di copertura 40%</p> <p><b>12. ACCOLTA</b> Si provvede a correggere l'errore materiale</p> <p><b>13. ACCOLTA</b> Si provvede a riclassificare l'area come ZTO BTP e si subordina tale scelta alla sottoscrizione da parte dei privati di un atto unilaterale che preveda la riqualificazione e manutenzione della zona a verde pubblico limitrofa.</p>	

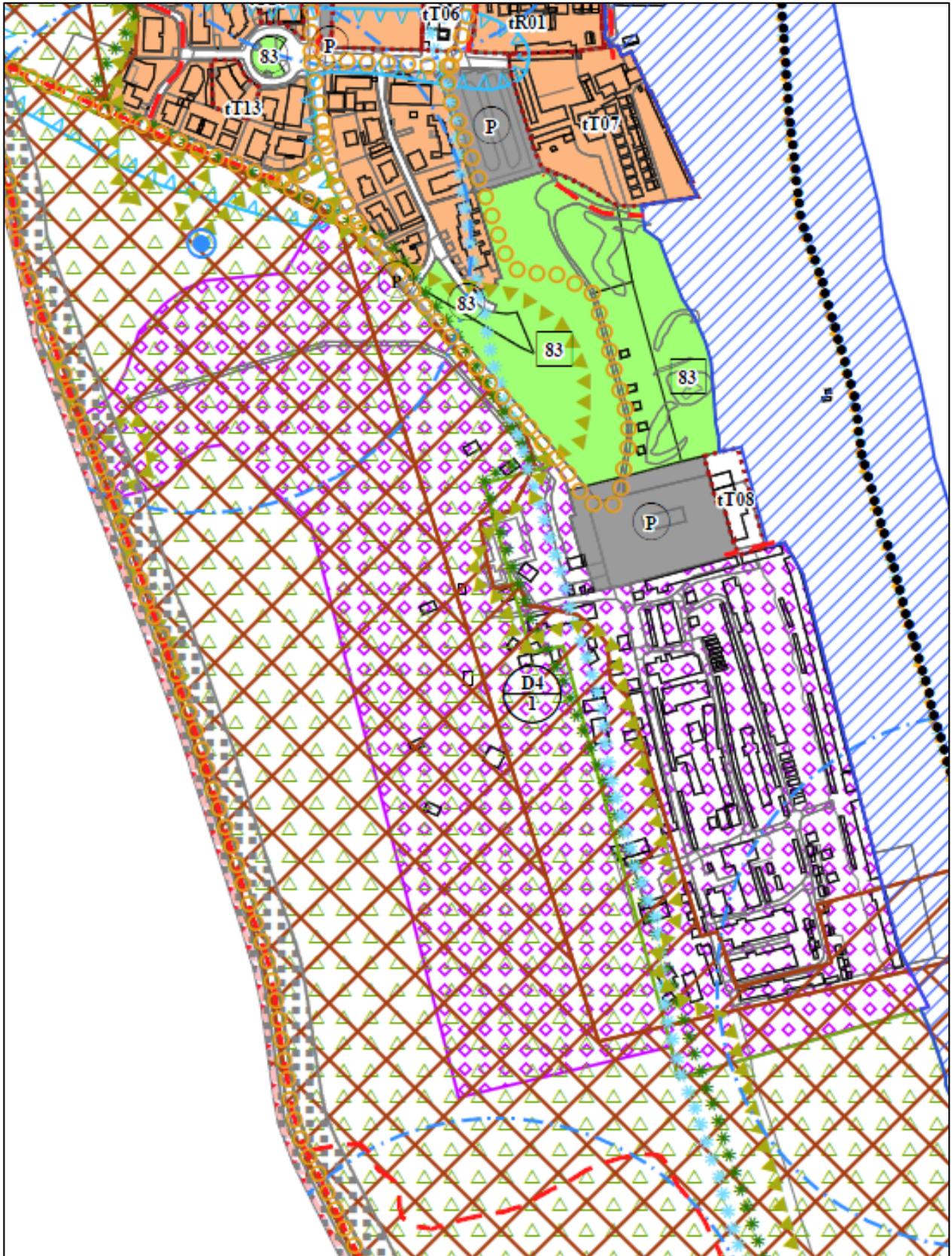


**ALLEGATI CARTOGRAFICI PER LE  
OSSERVAZIONI ACCOLTE E  
PARZIALMENTE ACCOLTE**



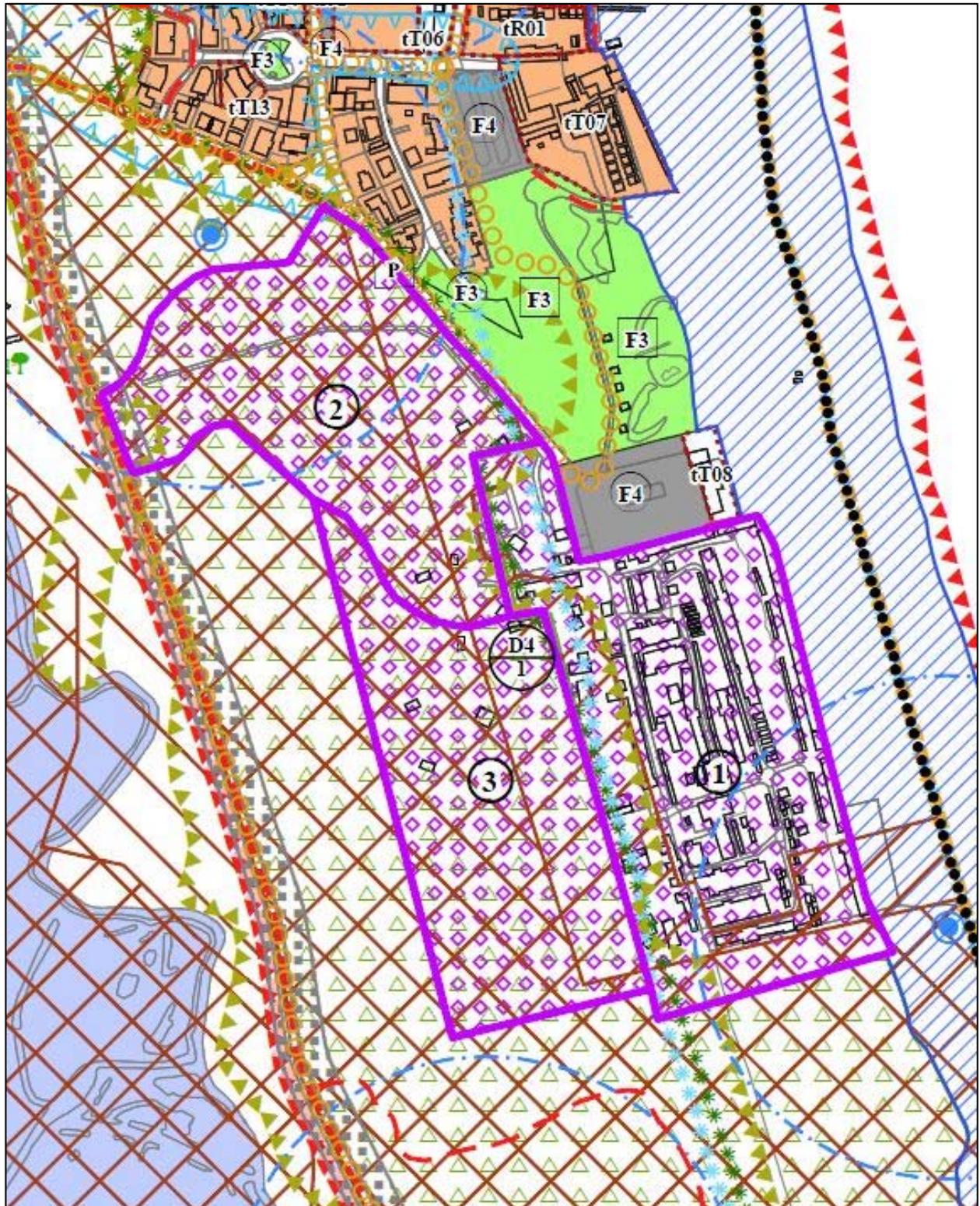
**OSSERVAZIONE n. 1**

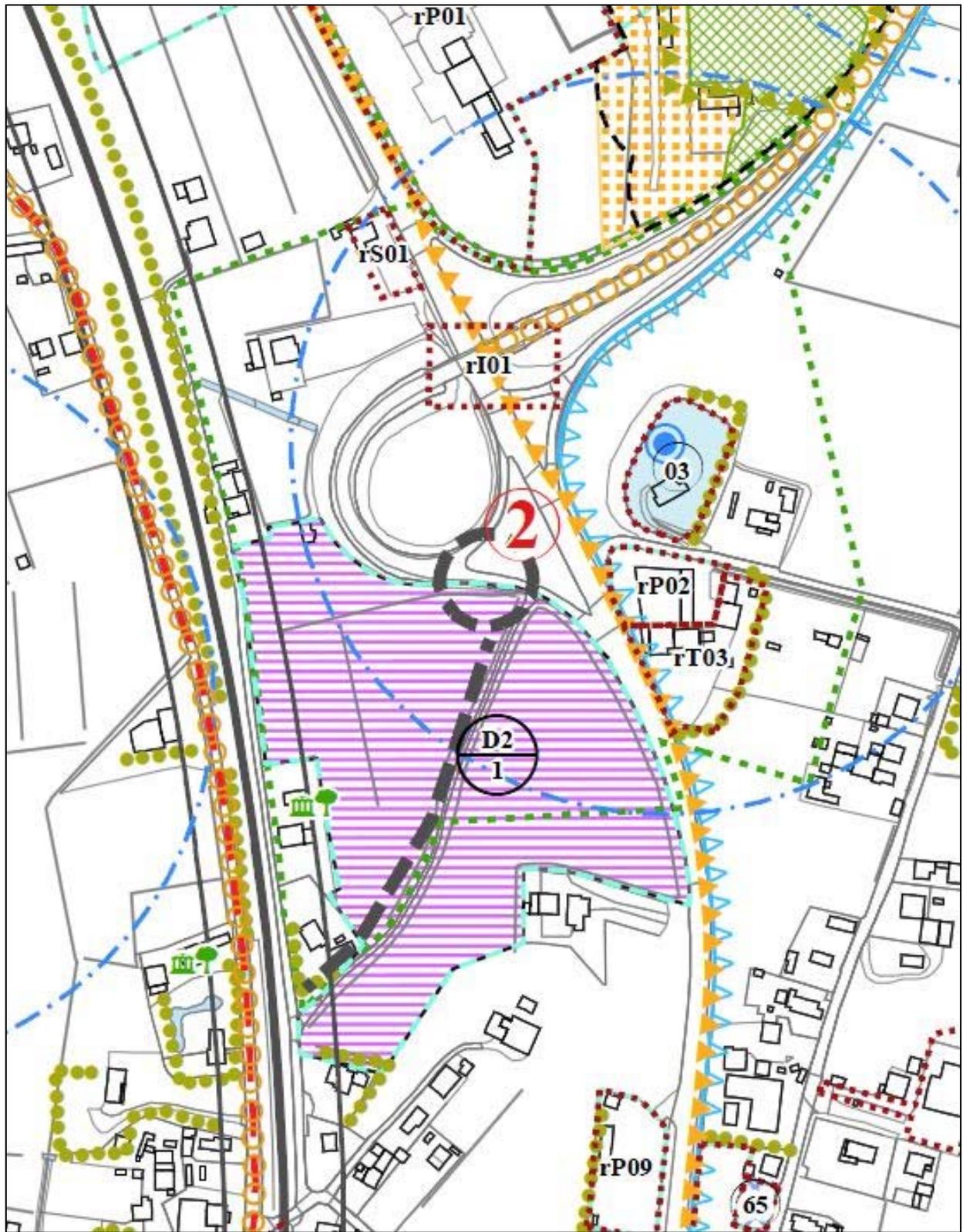
Piano degli Interventi adottato

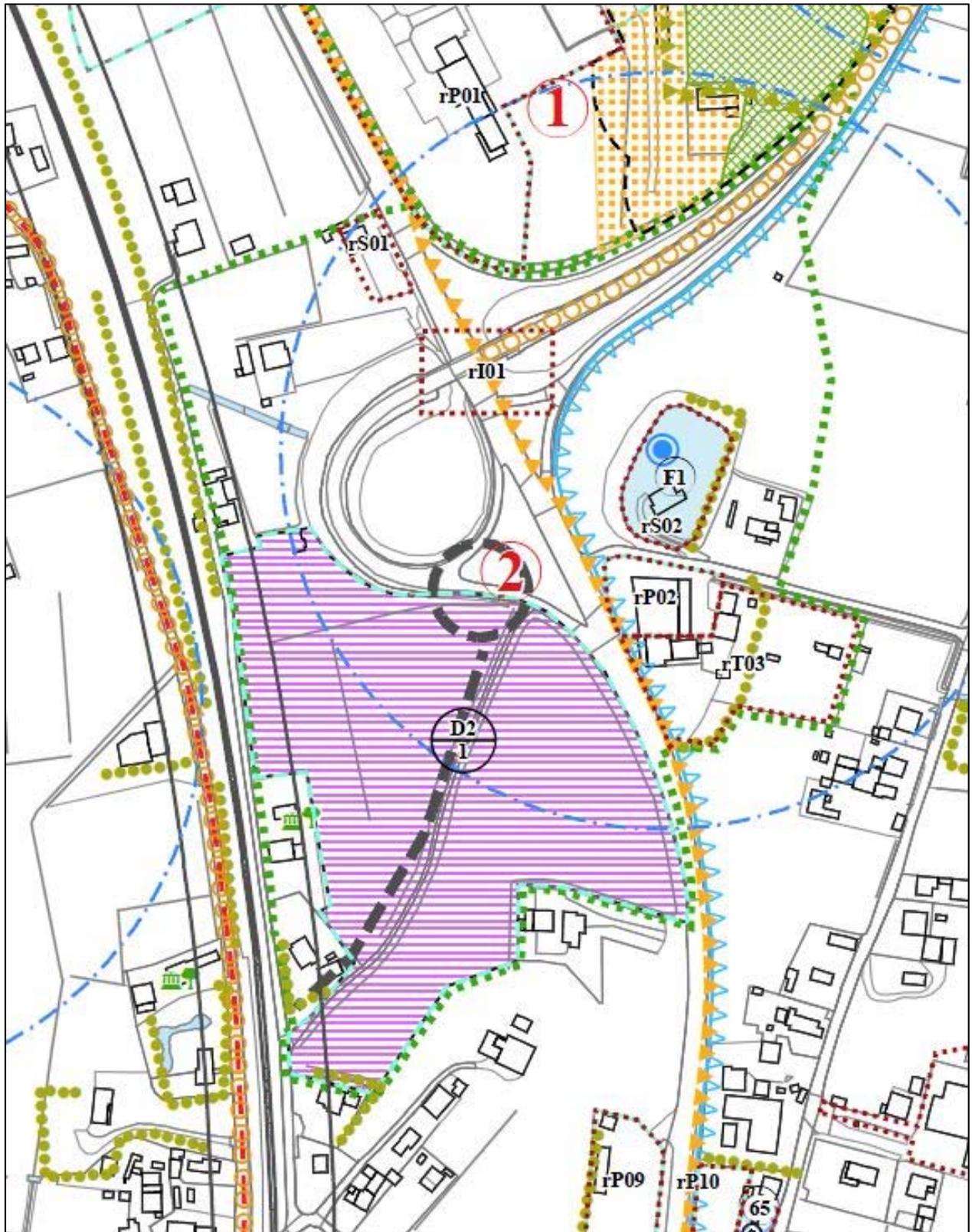


**OSSERVAZIONE n. 1**

Piano degli Interventi modificato







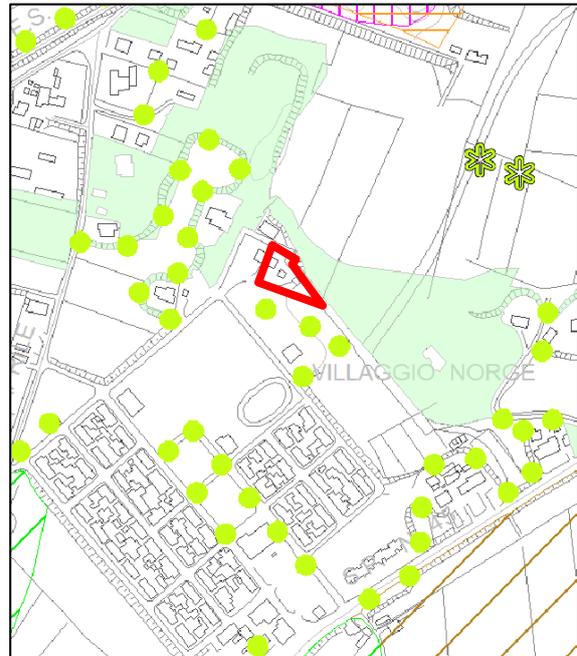
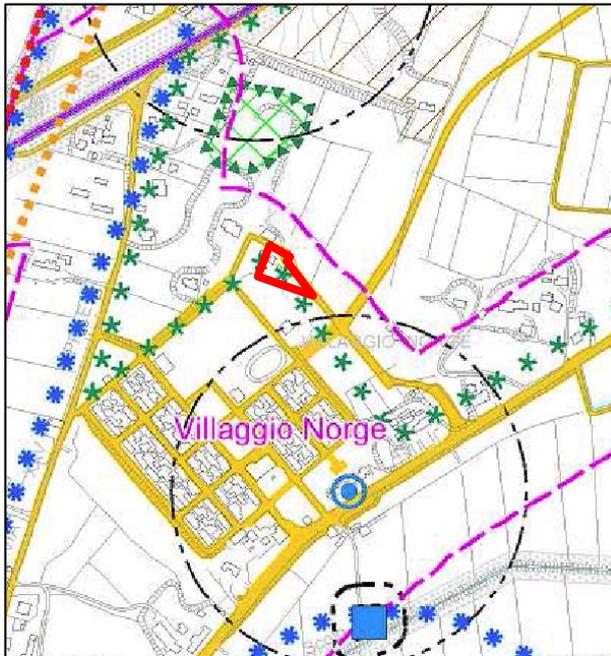
OSSERVAZIONE n. 10 - Piano degli Interventi adottato



Tavole PAT

TAV. 1 - Vincoli

TAV. 2 - Invarianti



- Rosolina Limite dei centri abitati
- \*\*\*\*\* Ambiti naturalistici di livello regionale

- Formazioni boscate
- ● ● Siepi e filari alberati



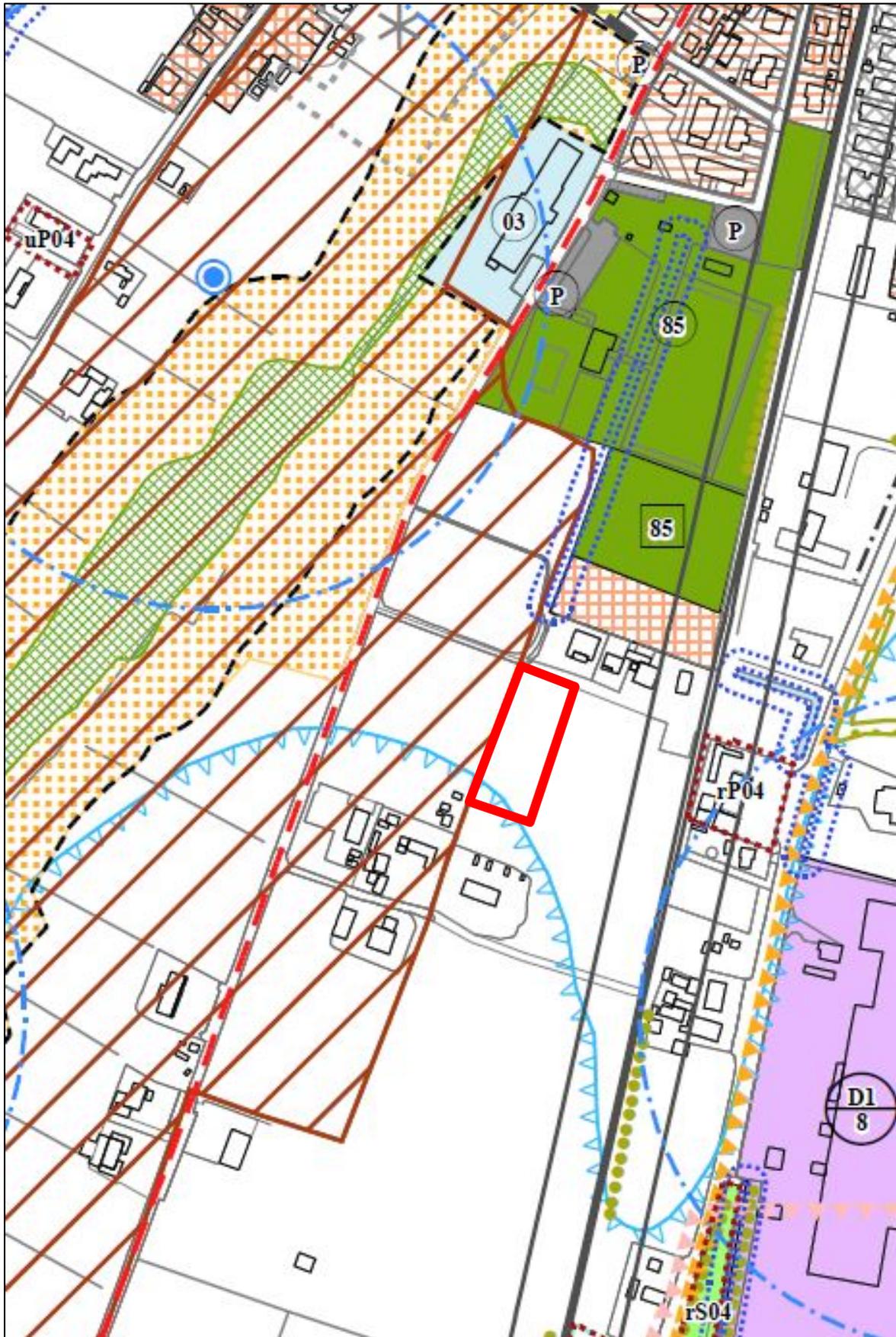
**OSSERVAZIONE n. 10**

Piano degli Interventi modificato



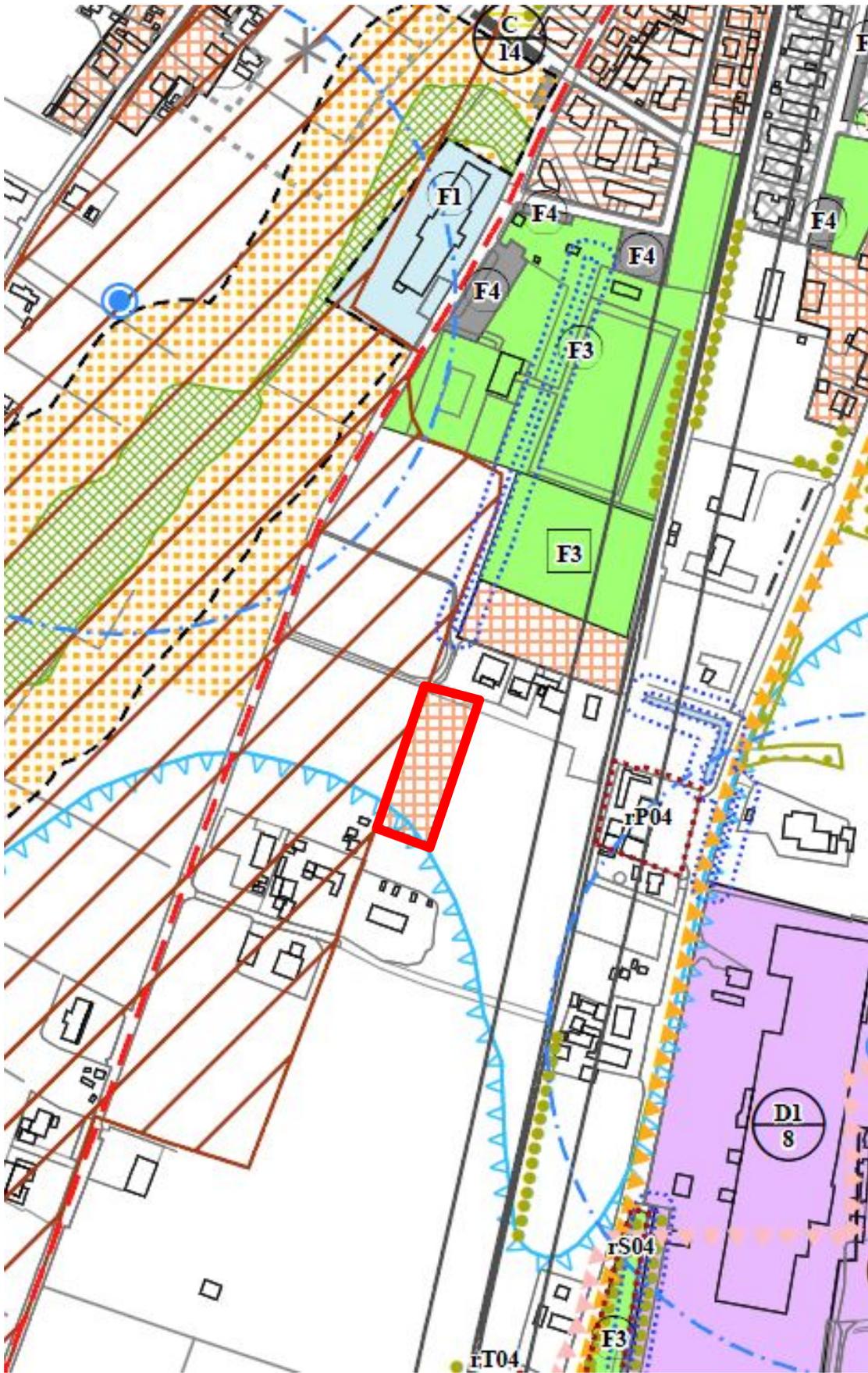
OSSERVAZIONE n. 15

Piano degli Interventi adottato



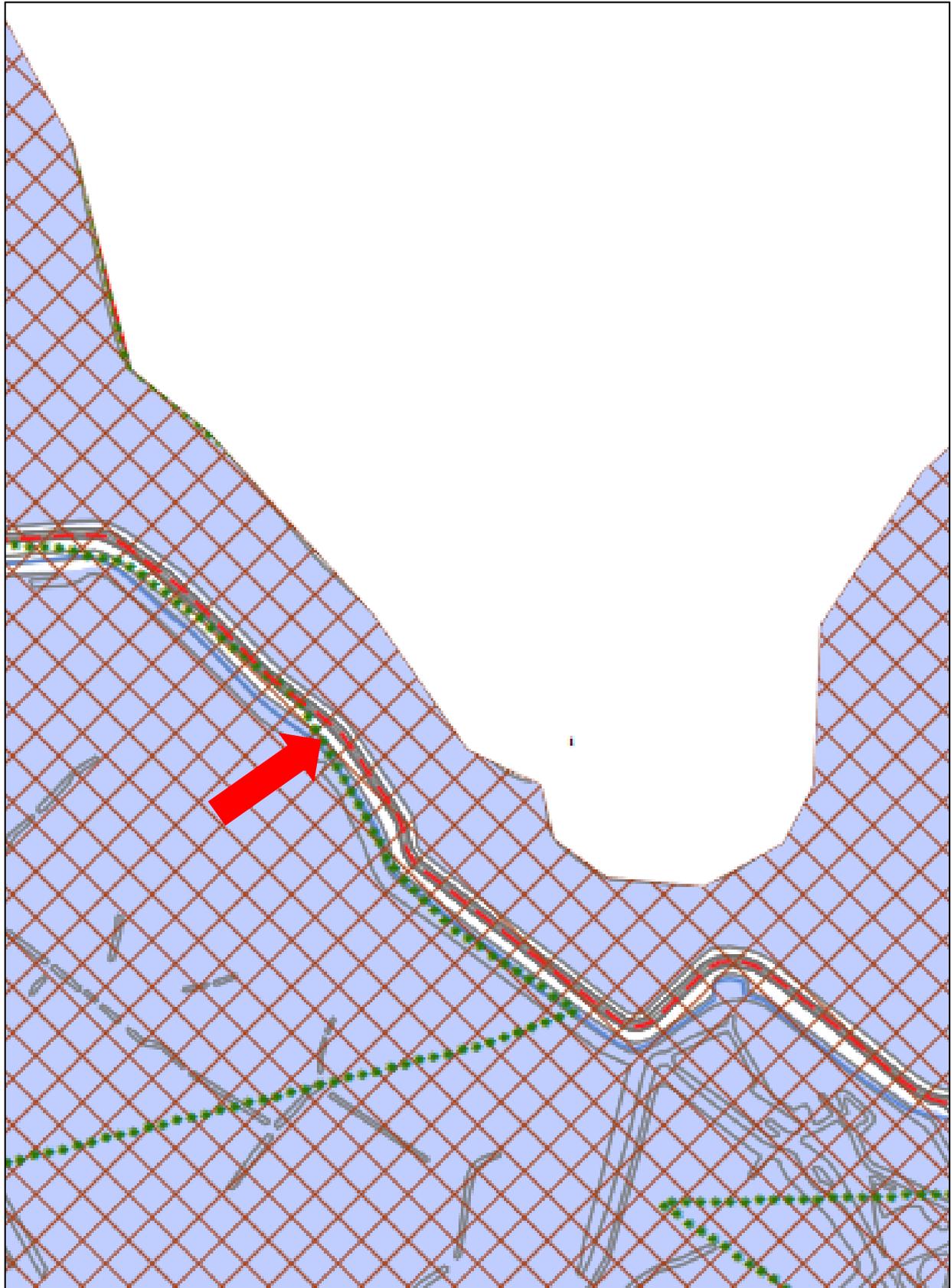
**OSSERVAZIONE n. 15**

Piano degli Interventi modificato



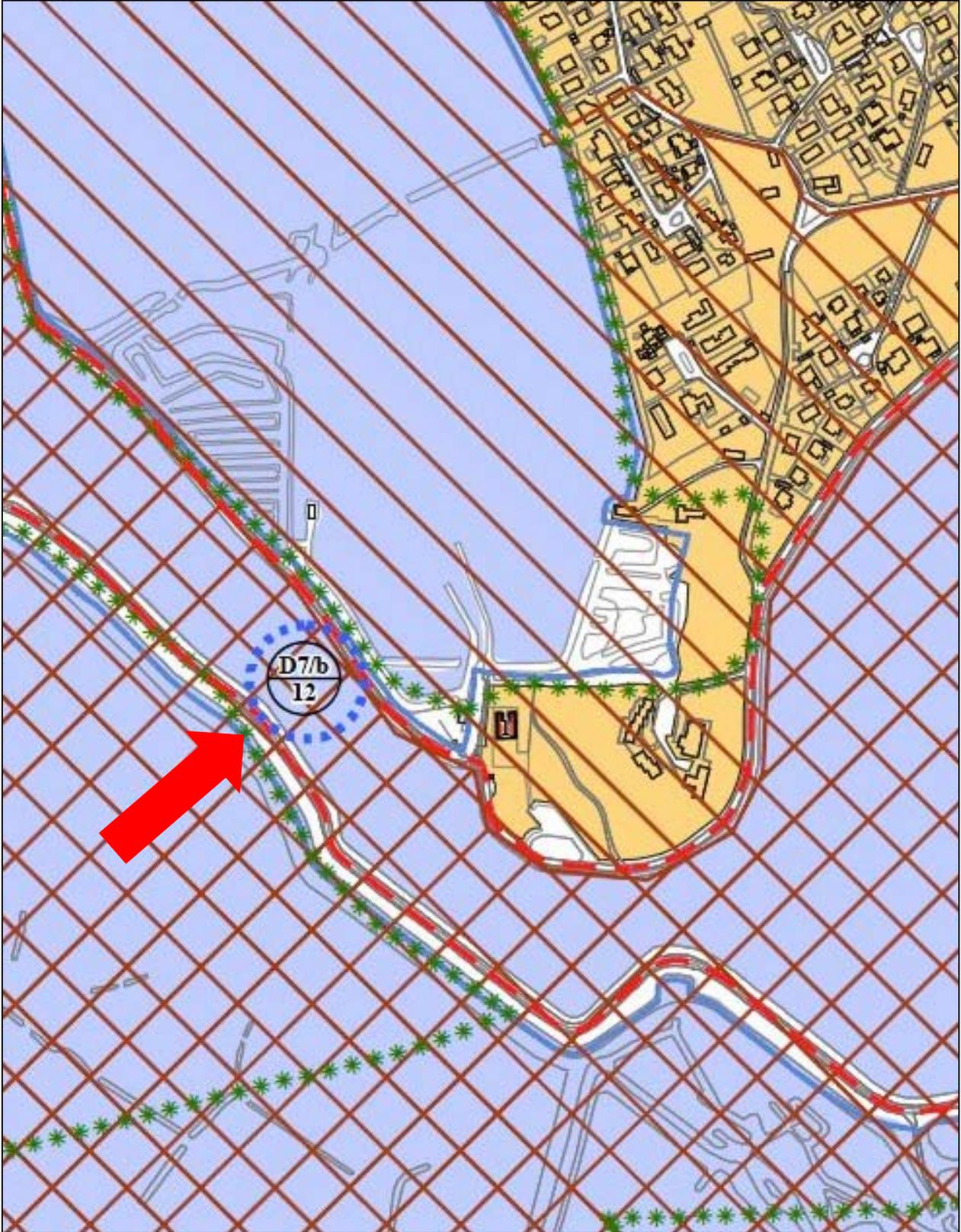
**OSSERVAZIONE n. 16.5**

Piano degli Interventi adottato



OSSERVAZIONE n. 16.5

Piano degli Interventi modificato



**OSSERVAZIONE n. 16.7**

Piano degli Interventi adottato



**OSSERVAZIONE n. 16.7**

Piano degli Interventi modificato

