



COMUNE DI ERACLEA

NUMERIA S.G.R. S.p.A.
FONDO COPIERNICO
Via Monte Grappa, 45
31100 TREVISO
Cod. Fisc. e P.IVA 03900990262

PROPRIETARIO

NUMERIA S.G.R. S.p.A.

Fondo Copernico



Via Filini, 10
31020 San Vindemiano TV

PROMISSARIO SUPERFICIARIO

Elite Vacanze Gestioni S.r.l.

Viale Generale Dalla Chiesa, 13
50136 Firenze



Elite Vacanze Gestioni S.r.l.
ELITE VACANZE GESTIONI S.R.L.
Dott.ssa Maria Bernini
Via Norcenini, 7
50063 Figline Valdarno (Fi)
P. IVA e C.F. 06196120486



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE
A
CONSERVATORI
DEI BENI
ARCH. E AMB.
Dott. Carlo Pagan
N° 3588



GRUPPO PROGETTAZIONE

AGRI,TE.CO. S.C.
Ambiente Progetto Territorio



20175 - Via Montebelluna 10 Biadene VI.
T +39 04220884 F +39 04220818
W www.agriteco.com E info@agriteco.com

Dott. Alessandro Vendramini, Dott. Urb. Alessandro
Calzavara, Dott. Roberto Rocco, Geom. Davide Folli,
Arch. Paola Barbato, Ing. Loris Lovo, Dott.ssa Francesca
Pavanetto, Dott. Urb. Federico Zaccareto

STUDIO DI INGEGNERIA
ING. FRANCO BONESSO

Via Montebelluna, 14 • 21040 MONTEBELLUNA

0331 347 1551112

Ing. Franco Bonesso

Ing. Luca Luohetta

H&A Associati srl



Via Serravalle all'Industria, 150 • 31070 Montebelluna (VI)
P. IVA n° 022099
E info@h&a.it

Arch. Carlo Pagan, Arch. Michele Carraro,
Ing. Antonio Pantuso, Arch. Piero Giovannini,
Arch. Poes, Maria Campanile
Arch. Matteo Cini, Arch. Sehyung Cho

TERRE SRL



Piazza Vaga, Via della Industria, 10
30170 Marghera • Venezia
T +39 0415022719
E info@terre-ve.com

Dott. Urb. Roberto Rossetto
Arch. Andrea Rossetto
Arch. Stefano Doardo

E.C. ENGINEERING S.R.L.



Via Vittorio Veneto, 25 • 21053 PINO DI SOGLIO (TV)
T +39 0423 457552 F +39 0423 462556
E info@ec-engineering.com

Ing. Mauro Bonesso
P.I. Giorgio Buratti

PROJECT MANAGER

DOTT. ALESSANDRO VENDRAMINI

AGRI,TE.CO. S.C.
Ambiente Progetto Territorio

PROGETTO

VALLE OSSI

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ai sensi dell'artt. 19 e 20 L.R. n° 11 del 23 aprile 2004

TITOLO

Norme Tecniche di Attuazione

REV.	DATA	FILE	OGGETTO	DIS.	APPR.
a	09/2017		Aggiornato a seguito di comunicazione Prot. 14819 del 28/05/2017		A.V.
b	12/2017		Aggiornato a seguito di comunicazione Prot. 28448 del 14/12/2017		A.V.
c	01/2018		Aggiornamento e integrazioni		A.V.
d					
e					
f					
g					
h					

ELABORATO N.

E02

DATA: GENNAIO 2018	SCALA:	FILE:	A.V.
PROGETTO PRO_17_07	DISEGNO	VERIFICA R.R.	APPROVAZIONE A.V.

Art. 1 - Ambito di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo “VALLEOSSP” è redatto ai sensi dell’Art. 19 della L.R. n° 11 del 23 aprile 2004.
2. L’ambito territoriale oggetto del presente piano di iniziativa privata così come individuato con delibera C.C. n° 53 del 15/09/2010, è urbanisticamente classificato dal Piano Regolatore Vigente, come sottozona D7.8, D7.9, D7.10, Zona E2, Zona Fc – Aree per attrezzature parco gioco sport, Zona Fb – Aree per attrezzature di interesse comune, Zona Fd – Aree a parcheggi, Area di riforestazione, parco territoriale, Zona T3 – Corsi d’acqua fluviali, canali arginati e navigabili, soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), da redigersi secondo le prescrizioni contenute all’Art. 47 sottozona D7 – Eraclea mare, località Valle Ossi – Laguna del Mort, all’art. 54 - SOTTOZONE “Parco Territoriale” e all’art. 56 zone “F”.
3. Il piano riguarda le aree private, censite al Catasto Terreni del Comune di Eraclea al Foglio 59, Catasto Terreni Mappali n. 35, 37, 45, 46, 47, 50, 55 56, 57, 59, 63, 64, 66, 130, 132, 134, 135, 154, 155, 156, 175, 176, 177, 179, 180, 181, 305, 306, 410, 411, 412, 415, 416, 427, 428, 429, 443, 446, 447, 448, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494 per una superficie di 247,583 Ha e al catasto fabbricati del Comune di Eraclea come unità collabenti al Foglio 59 Mappali 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304 per una superficie di 4,583 Ha; in totale per una superficie catastale complessiva di 252,166 Ha; come esattamente individuato nell’elaborato E08) “Estratto catastale ed elenco delle proprietà” e nell’elaborato “E14 “Piano particellare”. Conseguentemente al riscontro tra rilievo reale dell’area e perimetro di P.U.A. previsto da P.I., quest’ultimo è stato adeguato ai limiti fisici (argini, canalette, fossati, etc.) che individuano l’area d’intervento. Le modifiche sono contenute nei limiti del 10% previsto per norma.
4. Restano esclusi dalla disponibilità della Proponente, pur compresi nell’ambito dell’intervento, i mappali di proprietà demaniale censiti al Catasto Terreni del Comune di Eraclea al Foglio 59, Catasto Terreni Mappali n.60, 119, , 266, 267, 495, 496 e il mappale 207 di proprietà comunale per una superficie complessiva di 4,819 Ha meglio individuati nell’elaborato E08 “Estratto catastale ed elenco delle proprietà” e nell’elaborato “E14 “Piano particellare, nonché i mappali interessati dalle infrastrutture esterne all’ambito di PUA, meglio individuati ed “E.14.1 “Piano particellare delle opere esterne all’ambito”.
5. Il P.U.A. prevede anche alcuni interventi fuori ambito, concordati con l’Amministrazione Comunale e puntualmente individuate nella convenzione allegata e negli elaborati E13 opere di urbanizzazione ed E15 Capitolato e preventivo sommario di spesa.
6. È previsto il recupero degli edifici esistenti con destinazioni compatibili con la disciplina urbanistica di zona nella quale gli stessi sono ubicati.
7. Per quanto non previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione vale quanto previsto dalle N.T.A. del vigente P.I..

Art. 2 - Modalità di attuazione

1. Il Piano Urbanistico Attuativo, considerata la dimensione e la complessità dell'area interessata dallo stesso, è suddiviso in comparti/unità minime di intervento (d'ora innanzi, per brevità, anche solo U.M.I.), i cui perimetri sono individuati nell'elaborato E09) "Zonizzazione e individuazione delle U.M.I.". Ogni U.M.I. (a sua volta articolabile in stralci funzionali) interessa una porzione di P.U.A. che deve essere oggetto di una progettazione unitaria (d'ora in avanti denominata anche "Progetto di U.M.I."), nel rispetto della disciplina contenuta nelle presenti norme tecniche e fatto salvo quanto diversamente indicato nel contesto delle stesse. Sono individuate le seguenti cinque U.M.I., così come riportate nell'elaborato E09) "Zonizzazione e individuazione delle U.M.I.":
 - U.M.I. 1, Villaggio Turistico all'aria aperta, destinato prevalentemente al turismo "en plein air" ed alle strutture di servizio connesse, anche di interesse pubblico;
 - U.M.I. 2, Villaggio Turistico Nautico, destinato alla formazione di residenza turistica /strutture ricettivo-alberghiere ed infrastrutture a servizio del turismo nautico, salvo quanto previsto all'art. 11.3 della Convenzione;
 - U.M.I. 3, Parco Turistico Rurale, destinato ad ospitare attività, legate al turismo rurale/naturalistico, del tipo ricreative, culturali, ambientali e ludico-sportive;
 - U.M.I. 4, Parco Turistico Rurale di Riforestazione, avente le stesse finalità della U.M.I. 3, ma interessato anche dalle azioni di riforestazione previste dalla normativa e dalle prescrizioni gravanti sull'area;
 - U.M.I. 5, Parco Territoriale, avente lo scopo di mantenere la connessione con le aree naturalistiche, costituendo la necessaria mediazione/interposizione con le stesse, sia attraverso una bassa trasformabilità sia attraverso interventi mirati di riforestazione;
2. La Convenzione del P.U.A. disciplina e garantisce le opere di urbanizzazione fondamentali di P.U.A., le infrastrutturazioni esterne all'ambito oggetto di P.U.A. e le infrastrutturazioni interne di interesse generale funzionali all'ambito individuate nell'elaborato E13) "Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete", propedeutiche alla successiva realizzazione delle singole U.M.I., e loro stralci funzionali. Le opere di urbanizzazione esterne all'U.M.I. in realizzazione, ma necessarie alla sua attuazione, possono essere sempre realizzate, anche se appartenenti ad una U.M.I. diversa senza necessità di redigere il completo Progetto di U.M.I. nel cui ambito sono ubicate.
3. I perimetri delle U.M.I. potranno essere oggetto di limitate modifiche in sede di presentazione del Progetto di U.M.I., fino ad un massimo del 10% (dieci per cento) della superficie territoriale della stessa, ferma la funzionalità complessiva del nuovo perimetro individuato. Modifiche della superficie delle U.M.I. eccedenti la percentuale sopra indicata costituiscono Variante al PUA.
4. Salvo quanto sopra, il progetto esecutivo delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione in genere potrà modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri localizzativi e quantitativi del P.U.A., apportare modeste variazioni al piano e subire gli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante al Piano Urbanistico

Attuativo purché nel rispetto del dimensionamento complessivo.

Art. 3 - Contenuti ed elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo

1. Il P.U.A. indica le destinazioni d'uso, stabilisce i limiti dimensionali e le modalità degli interventi edilizi, definisce e quantifica gli standard urbanistici, individua gli interventi infrastrutturali di progetto e le modalità dell'attuazione degli interventi.
2. Fatto salvo quanto diversamente stabilito in modo espresso nel contesto delle presenti norme tecniche, costituiscono contenuto prescrittivo e vincolante del P.U.A. le norme relative ad altezza massima, destinazioni d'uso, superficie netta di pavimento (SNP) massima realizzabile, standard nonché le linee di inviluppo rappresentate nell'elaborato E11 "Progetto planivolumetrico". Ogni diverso elemento è indicativo e sarà oggetto di definizione in sede di Progetto di U.M.I. nel rispetto delle norme di P.U.A.. I render presenti nell'elaborato E01) "Relazione illustrativa" raffigurano un'ipotesi non vincolante di intervento compatibile con le norme di P.U.A..
3. Fermo quanto sopra, il sistema portuale rappresentato nell'elaborato E11 "Progetto planivolumetrico" è indicativo, essendo rimessa la sua progettazione definitiva allo specifico Progetto di U.M.I. nell'ambito del quale è ricompreso.
4. Sono elementi costitutivi del P.U.A. gli elaborati di seguito elencati:

E01) Relazione illustrativa;

E 01 A) Parere degli enti competenti riferiti al PUA Vigente

E 01 B) Rilievo manufatti principali e edifici esistenti

E02) Norme Tecniche di Attuazione;

E03) Convenzione;

E04 A) Estratto di Piano di Assetto del Territorio;

E04 B) Estratto di Piano degli Interventi e del Piano Urbanistico Attuativo vigente;

E05) Cartografia dello stato di fatto e perimetro di piano;

E06) Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;

E07) Vincoli gravanti sull'area;

E.07.1) Manufatti esistenti;

E08) Estratto catastale ed elenco delle proprietà;

E09) Zonizzazione e individuazione delle Unità Minime di Intervento;

E10) Ricomposizione e trasposizioni di zona;

E11) Progetto planivolumetrico;

E.11.1) Planivolumetrico – individuazione delle funzioni e dei sistemi;

E12) Dotazioni territoriali, standard, aree da cedere e convenzionare;

E13) Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;

E.13.1) Schema viabilità e parcheggi – particolari e sezioni
opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

E.13.2) Schema delle infrastrutture a rete;

E14) Piano particellare;

E14.1) Piano particellare delle opere esterne all'ambito;

E15) Capitolato e preventivo sommario di spesa;

E16) Prontuario per la mitigazione ambientale;

E17) Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;

E18) Verifica di compatibilità idraulica;

E19) Valutazione ambientale strategica – rapporto ambientale preliminare;
E20) Studio per la valutazione di incidenza.

5. Nel caso di contrasto tra le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici si considerano prevalenti le Norme Tecniche di Attuazione e i relativi allegati.
6. Le eventuali modifiche derivanti dalle procedure di compatibilità ambientale e/o valutazione paesaggistica non costituiscono varianti al P.U.A..

Art. 4 - Attuazione delle U.M.I.

1. Il “Progetto di U.M.I.” dovrà prevedere la verifica delle corrispettive aree a standard, l’esatta individuazione delle aree da assoggettare a servitù, a vincolo di destinazione di uso pubblico, a convenzionamento o da cedere al Comune, l’organizzazione della viabilità carrabile e pedonale, degli spazi a verde e a parcheggio pubblico, la definizione planimetrica e le regole compositive degli interventi edificatori, la definizione di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all’U.M.I. ancorché collocate esternamente alla stessa, nella misura prevista dalle presenti NTA. Dovrà inoltre contenere la definizione puntuale degli eventuali stralci e della relativa SNP e cubatura.
2. Prima di procedere all’attuazione delle singole U.M.I., la conformità del contenuto del singolo “Progetto di U.M.I.” rispetto a quanto previsto dalle presenti NTA e dalla Convenzione generale di P.U.A. è oggetto di approvazione da parte degli organi competenti (Giunta/Consiglio comunale).
3. Inoltre, sempre prima dell’attuazione di ogni U.M.I. e dopo l’approvazione del “Progetto di U.M.I.” da parte degli organi competenti, la Proponente presenterà al Comune, per l’approvazione, il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, connesse all’U.M.I., nonché il nulla osta da parte degli Enti preposti.
4. L’approvazione del Progetto di U.M.I. costituisce il presupposto per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione/ infrastrutture e degli edifici privati in esso inclusi, nonché delle opere di urbanizzazione come meglio descritte al successivo art. 6, funzionali all’attuazione dell’U.M.I..

Art. 5 - Tempi di attuazione

1. Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per 10 (dieci) anni a partire dall’approvazione definitiva dello stesso, intesa come esecutività della relativa deliberazione, fatte salve le proroghe che concederà l’Amministrazione Comunale ai sensi di legge, anche tenuto conto della dimensione e complessità del presente piano attuativo.
2. Il mancato rispetto dei termini di cui al precedente punto 1 comporta la facoltà per l’Amministrazione Comunale di procedere direttamente all’esecuzione delle opere di Urbanizzazione denominate “infrastrutturazioni esterne all’ambito di P.U.A. ma di interesse

generale”.

Il progetto del Villaggio Nautico (U.M.I.2) deve essere presentato entro 3 anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica di variante, e comunque entro i termini di validità del P.U.A.; nelle more l'ambito potrà essere utilizzato alla destinazione Villaggio Turistico En Plein Air in ampliamento di quello previsto nell'UMI 1. La destinazione a Villaggio Turistico En Plein Air oltre i primi 3 anni dalla sottoscrizione della predetta convenzione è ammessa previa Variante al P.U.A., in conformità con la strumentazione urbanistica sovraordinata. Trascorso il predetto termine, qualora non sia stata presentata e successivamente almeno adottata, entro al massimo un anno successivo dalla scadenza dei 3 anni la predetta Variante al P.U.A., si intenderà riconfermata la destinazione a Villaggio Turistico Nautico.

Titolo II – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6 - Conferimento degli standard urbanistici, realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione dell'intervento, stante la dimensione e complessità dello stesso, sono suddivise in “Opere fondamentali del P.U.A.”, “Infrastrutturazioni esterne all'ambito oggetto di P.U.A. ma di interesse generale” e “Infrastrutturazioni interne funzionali all'ambito di interesse generale”.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo dovrà avvenire a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle norme di legge per tempo applicabili. Il valore delle opere da cedere e/o da vincolare con destinazione di uso pubblico è scomputabile dal contributo degli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio del permesso a costruire per l'edificazione del villaggio turistico e dei fabbricati. Il conferimento al Comune degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con le modalità previste dalla Convenzione di P.U.A..
3. Le infrastrutture esterne all'ambito oggetto di P.U.A. ma di interesse generale, saranno realizzate indipendentemente dall'esecuzione delle opere private all'interno delle singole U.M.I. Gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori ambito non andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come meglio precisato nell'ambito della convenzione di PUA.
4. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione risulti superiore ai valori tabellari nulla è dovuto ai soggetti esecutori.
5. L'intera dotazione di aree a standard pubblici, verrà realizzata e ceduta al patrimonio comunale e/o vincolata con destinazione di uso pubblico e/o convenzionata, secondo le quantità complessive indicate nelle tabelle di tavola E09, salvo modesti aggiustamenti esecutivi mai superiori al 10% della superficie di seguito precisata e comunque nel rispetto dei limiti minimi di superficie di P.I. in relazione al dimensionamento del P.U.A. e salvo quanto diversamente indicato nel contesto della convenzione.
6. L'attivazione della U.M.I. 1 comporterà la realizzazione, la cessione, il vincolo di destinazione ad uso pubblico e/o convenzionamento delle aree a standard pubblici, generati da tutta l'area interessata dal P.U.A..

7. Il fabbisogno di standard del presente P.U.A. è determinato secondo le quantità (10 mq/100 mq) fissate dalla lettera d) dell'art.31 della lr 11/2004 per gli insediamenti turistici all'aperto, oltre a quanto previsto dall'art. 32 comma 4 della lr 11/2004 (*“Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile”*): la previsione di destinazioni con diverso fabbisogno di standard è soggetta, qualora necessario, al reperimento degli standard aggiuntivi, previa Variante al PUA.

Art. 7 - Aree private di interesse pubblico – zona FB – FC - FD - convenzionate

1. Nel contesto del piano attuativo sono comprese aree private di interesse pubblico, le cui consistenze e destinazioni sono meglio descritte nel contesto delle presenti NTA.
2. L'utilizzo aperto al pubblico delle opere e delle aree sopra indicate è oggetto di uno specifico disciplinare d'uso/convenzionamento d'uso con il Comune ai sensi dell'art. 56 delle NTA di P.I., che dovrà riproporre, anche mediante ulteriori puntualizzazioni e precisazioni, quanto previsto dall'art. 9 della Convenzione di P.U.A.. Il disciplinare d'uso di tali aree costituisce elaborato del Progetto dell'U.M.I. “1”.
3. In particolare, disciplinare d'uso /convenzione, dovrà regolare l'uso di queste zone in funzione dei seguenti obiettivi:
 - FB 62 “attrezzature e strutture ricreative a supporto del turismo all'aria aperta”: qualificazione dell'offerta turistica comunale, con la possibilità di eventi (mercatali, ricreativi, culturali, artistici) rivolti a promuovere le risorse del territorio ed aumentare il livello di servizio per l'intera popolazione;
 - FB 67 “impianto di depurazione”: impianto tecnologico in grado di garantire il servizio di depurazione oltre che al villaggio turistico anche alle aree asservite a uso pubblico, alle aree convenzionate e alle aree a standard pubblici;
 - FC 84 “impianti sportivi di base”: aumento delle dotazioni ludico-sportive del territorio comunale e miglioramento dell'offerta turistica integrata;
 - FC 91 “percorsi attrezzati” denominati “Canale Valle Ossi interno, lungo Villaggio Turistico, lungo Villaggio Nautico”: promozione della percorribilità ciclopedonale funzionale alla connessione con il sistema fluviale-costiero e della bonifica e al godimento dei beni comuni;
 - FC 92 “parchi extraurbani – parco turistico rurale”: promuovere la fruizione, la manutenzione e la qualificazione del territorio rurale della bonifica anche attraverso lo sviluppo di servizi integrati;
 - FD 95 (UMI 1) “parcheggio convenzionato”: dotare con ulteriori livelli di servizio le attrezzature sportive convenzionate (FC 84) e completare le dotazioni territoriali comunali.
 - “Percorsi perimetrali (“rosso”, “arancione”, di cui all'elaborato E12): promozione della percorribilità ciclopedonale funzionale alla connessione con il sistema fluviale-costiero e della bonifica e al godimento dei beni comuni.

Titolo III – DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO E DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Zonizzazione

1. Le aree comprese nel perimetro relativo all'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo, con riferimento all'elaborato E09) "Zonizzazione e individuazione delle U.M.I." sono così classificate:

- ZTO D7 su U.M.I. 1 (art. 47 NTA del P.I.): si tratta di una zona destinata eminentemente al turismo "en plein air", dove è prevista la realizzazione delle strutture ricettive e di tutti i servizi connessi (a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristorativi, ricreativi, direzionali, commerciali);
- ZTO D7 su U.M.I. 2 (art. 47 NTA del P.I.): si tratta di un'area destinata alla realizzazione di un polo nautico, con realizzazione di porto turistico e residenza turistica – ricettiva alberghiera, oltre a tutti i servizi connessi (a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristorativi, ricreativi, direzionali, commerciali);
- ZTO FB (art. 56 NTA del P.I.): in cessione in attuazione del P.I.;
- ZTO FB 62 (art. 56 NTA del P.I.): area destinata ad ospitare "le attrezzature e strutture a supporto del turismo all'aria aperta" con realizzazione di spazi aperti per eventi (mercatali, culturali, artistici, ricreativi), aree gioco, strutture all'aperto per rappresentazioni musicali, teatrali, ricreative da sottoporre a convenzionamento, a completare le dotazioni territoriali comunali;
- FB 67 "impianto di depurazione" (art. 56 NTA del P.I.): è l'area destinata ad ospitare gli impianti tecnologici a completare le dotazioni territoriali in grado di garantire il servizio di depurazione oltre che al villaggio turistico anche alle aree a uso pubblico, alle aree convenzionate e alle aree a standard pubblici;
- ZTO FC 84 (art. 56 NTA del P.I.): area destinata ad ospitare gli impianti sportivi con relative dotazioni di servizi (bagni, chioschi, spogliatoi, spazi ricreativi, spazi socio-culturali, ecc.) e attraverso convenzionamento, a completare le dotazioni territoriali comunali.
- ZTO FC 92 (art. 56 NTA del P.I.): prende, nell'ambito dei parchi extraurbani, la connotazione di "Parco Turistico Rurale", destinato ad ospitare attività legate al turismo rurale e naturalistico, del tipo ricreative, culturali, ambientali e ludico-sportive, all'interno di un contesto caratterizzato da ruralità diffusa; al fine di favorire tali attività vengono al suo interno previsti volumi puntuali, destinati anche al recupero degli edifici testimoniali presenti. Parte di tale area viene prevista in cessione quale beneficio pubblico,;
- ZTO FC 91 (art. 56 NTA del P.I.): trattasi di aree in cessione/vincolate a destinazione di uso pubblico e/o convenzionamento, previste quali percorsi attrezzati per la promozione della percorribilità ciclopeditone funzionale alla connessione con il sistema fluviale-costiero e della bonifica e al godimento dei beni comuni per l'aumento delle dotazioni territoriali – standard.
- ZTO FD 95 (art. 56 NTA del P.I.) di cui all'UMI 1: area parcheggio pubblico (con

vincolo di destinazione ad uso pubblico), a completare le dotazioni territoriali comunali;

- ZTO FD 95 (art. 56 NTA del P.I.) di cui all'UMI 4: area a parcheggio in cessione in attuazione del P.I. a completare le dotazioni territoriali comunali;
- ZTO FD 95 (art. 56 NTA del P.I.) di cui all'UMI 1: area a parcheggio "convenzionato" e attrezzato per dotare con ulteriori livelli di servizio le attrezzature sportive convenzionate (FC 84) e a completare le dotazioni territoriali comunali.
- SOTTOZONA "PARCO TERRITORIALE" (art. 54 NTA del P.I.): ha lo scopo di mantenere la connessione con le aree naturalistiche, costituendo la necessaria mediazione/interposizione con le stesse, sia attraverso una bassa trasformabilità sia attraverso interventi mirati di riforestazione;

2. Le succitate zone sono dimensionate nella tavola E09. Le dimensioni effettive potranno differire a seguito di rilievo puntuale del progetto definitivo delle diverse U.M.I..

Art. 9 - Edificazione nelle U.M.I. d'intervento

1. Le capacità edificatorie attribuite al P.U.A., articolate per U.M.I., sono riportate nella tabella seguente. Tali capacità sono da intendersi comprensive delle superfici degli edifici insistenti nell'area, per i quali si formula l'obiettivo di un loro recupero fisico, attraverso la rifunionalizzazione degli stessi agli obiettivi ed alle destinazioni di P.U.A..

U.M.I. 1 - VILLAGGIO ALL'ARIA APERTA S.N.P. mq				
		D7	FB 62	FC 84 FD 95
Capacità edificatoria (SNP)	56.000	44.247	1.750	10.003
di cui SNP esistente	4.877	4.877		
U.M.I. 2 - VILLAGGIO NAUTICO S.N.P. mq				
		D7		
Capacità edificatoria (SNP)	20.000	20.000		
di cui SNP esistente	0			
U.M.I. 3 - PARCO TURISTICO RURALE S.N.P. mq				
		FC 67	FC92	
Capacità edificatoria (SNP)	20.000	1.500	18.500	
di cui SNP esistente	720		720	
U.M.I. 4 - PARCO TURISTICO RURALE DI RIFORESTAZIONE S.N.P. mq				
		FC92		
Capacità edificatoria (SNP)	2.000	2.000		
di cui SNP esistente	331	331		
U.M.I. 5 - PARCO TERRITORIALE S.N.P. mq				
		Parco Terr		
Capacità edificatoria (SNP)	2.000	2.000		
di cui SNP esistente	215	215		

SOMMATORIA S.N.P. mq							
		D7	FB 62	FC 67	FC 84	FC 92	FD 95 Parco Terr
Capacità edificatoria (SNP)	100.000	64.247	1.750	1.500	10.003	20.500	2.000
di cui SNP esistente	6.143	4.877				1.051	215

La consistenza dell'edificazione esistente in termini dimensionali sopra indicata è da considerarsi indicativa e sarà verificata puntualmente nelle fasi progettuali successive.

2. Stante l'obiettivo del recupero degli edifici storico-testimoniali esistenti, è ammessa la possibilità di una rivalutazione degli interventi permessi dal grado di protezione attribuito (assumibile fino al grado inferiore), qualora ciò si rendesse necessario per la rifunionalizzazione degli stessi agli scopi delle destinazioni previste, fermo restando il fine del mantenimento dei valori storico-culturali presenti nell'area.
3. All'interno del perimetro di P.U.A., viste le caratteristiche della trasformazione, la fascia di rispetto ai fini edificatori nei confronti del Canale Revedoli è fissata in m. 10, anche ai fini dei disposti di cui all'art. 57 delle NTA del P.I. vigente.
4. Nelle U.M.I. per la nuova edificazione si dovrà rispettare la seguente disciplina:
 - Rapporto di copertura massimo (rif. Art. 10 N.T.A. del P.I.) = 50%.
 - Altezza massima dei fabbricati = 7,50 m.
 - Distanza minima tra fabbricati = da determinare con il Progetto di U.M.I. e comunque non inferiori a 10 ml tra pareti finestrate o 6 ml nel caso di pareti non finestrate.
 - Distanza minima dai confini delle U.M.I. = entro il limite di massimo inviluppo.
 - Distanza minima dalla strada e dagli spazi pubblici di ml 5, eventualmente riducibili nei casi previsti dalla legislazione vigente.
5. Le destinazioni d'uso consentite nel P.U.A. sono le seguenti: residenziale, ricettivo, commerciale, attrezzature sportive e per la nautica da diporto, darsena; dovrà comunque essere garantita una significativa dotazione ricettivo-alberghiera. Con il termine terziario diffuso ci si riferirà alle seguenti destinazioni d'uso: commerciale e darsena. Resta inteso che restano sempre ammesse le attività connesse con la destinazione d'uso principale (esemplificativamente, pubblici esercizi, uffici ed agenzie legati alla nautica e alla darsena, artigianato di servizio, magazzini, depositi, servizi alle imbarcazioni, servizi alla darsena, al turismo en plein air, etc.).
6. Nello specifico dell'U.M.I. 1 - VILLAGGIO TURISTICO ALL'ARIA APERTA (con destinazione a Villaggio Turistico all'aria aperta oltre alle strutture connesse anche di interesse pubblico), il dimensionamento deriva dall'applicazione del valore convenzionale di cui all'art. 30, comma 3, della LR 33/2002. Esso verrà, come indicato, solo parzialmente svolto, per la realizzazione delle strutture di servizio, commerciali, direzionali, sportive etc., connesse con l'attività della struttura turistica all'aperto, destinazione principale di tale area. La volumetria residua rimane comunque a disposizione per eventuale ampliamento / differenziazione, previa variante al P.U.A. dell'offerta turistica dell'U.M.I., da realizzarsi nel rispetto dei specifici disposti della LR 11/2013. Vista la peculiarità dell'intervento, gli oneri di urbanizzazione di cui al citato art. 30, comma 3, della LR 33/2002 non verranno applicati alla volumetria convenzionale attribuita ma all'effettiva dimensione delle piazzole realizzate (al netto della viabilità interna), fatte salve le quantificazioni per le volumetrie utilizzate. Tale volumetria convenzionale rimane comunque a disposizione dell'U.M.I.: qualora la sua realizzazione superi quanto versato in termini di oneri, sempre rimanendo all'interno del dimensionamento

proposto, sarà necessario ricalcolo degli stessi. Alle superfici commerciali di progetto non si applicano i disposti di cui alla LR 50/2012 e successive disposizioni ed integrazioni, in quanto strutture destinate al soddisfacimento del fabbisogno interno alla struttura ricettiva.

7. Nello specifico dell'U.M.I. 2 – VILLAGGIO TURISTICO NAUTICO (con destinazione Villaggio Turistico Nautico destinato alla formazione di residenza turistica/ricettiva e relative infrastrutture a servizio del turismo nautico), le volumetrie sono destinate alla realizzazione di un Villaggio Turistico Nautico, dove sono ammesse tutte le succitate destinazioni, anche funzionali allo sviluppo del turismo acquatico; sono comunque ammesse, in quanto ritenute compatibili, tutte le destinazioni turistico - ricettive e le destinazioni ad esse connesse (commercio, direzionale etc.), da definirsi nell'ambito del progetto di U.M.I.;
8. Nello specifico dell'U.M.I. 3 – PARCO TURISTICO RURALE (con destinazione Parco Turistico Rurale destinato ad ospitare attività legate al turismo rurale/naturalistico, del tipo ricreative, culturali, ambientali e ludico-sportive) e UMI 4 – PARCO TURISTICO RURALE DI RIFORESTAZIONE (con prevalente destinazione Parco Turistico Rurale di riforestazione - destinato ad ospitare attività ricreative, culturali, ambientali e ludico-sportive), le volumetrie sono connesse alla qualificazione degli edifici esistenti ed al completamento della scansione edificatoria lungo l'asse identificato, destinate preminentemente a supporto della fruizione del parco e delle sue attrezzature sportive e ricreative, funzionali al turismo rurale, attivo, ambientale e culturale; tali volumetrie andranno realizzate all'interno degli ambiti individuati negli specifici elaborati cartografici. Le destinazioni a servizio del Parco di cui all'elaborato E11.1 si intendono indicative e non vincolanti e saranno oggetto di definizione nelle fasi progettuali successive.
9. Nello specifico dell'U.M.I. 5 – PARCO TERRITORIALE (con destinazione Parco Territoriale, con lo scopo di mantenere la connessione con le aree naturalistiche, costituendo la necessaria mediazione/interposizione con le stesse, sia attraverso una bassa trasformabilità sia attraverso interventi mirati di riforestazione), le volumetrie sono legate alla qualificazione degli edifici esistenti e alla dotazione di servizi nei punti di controllo degli accessi alla pineta e al mare, destinate preminentemente a supporto della fruizione del parco territoriale e delle sue funzioni sportive e ricreative, ambientali e culturali; tali volumetrie andranno realizzate all'interno degli ambiti individuati negli specifici elaborati cartografici. Le destinazioni a servizio del Parco di cui all'elaborato E11.1 si intendono indicative e non vincolanti e saranno oggetto di definizione nelle fasi progettuali successive.

Art. 10 - Particolari parametri edilizi

1. Nell'U.M.I. 2 la quota (+0.00) ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, è definita dalla quota di sicurezza idraulica dei terreni successiva alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, e fissata in ml. + 2,75 s.l.m.m..
2. In tutte le U.M.I., per quanto riguarda le modalità di calcolo della SNP, altri indici e definizioni urbanistiche vale quanto prescritto dalle norme tecniche di attuazione e dal regolamento edilizio del vigente P.I..

Art. 11 - Disposizioni formali e costruttive per le U.M.I. 1, 2, 3, 4, 5

1. Gli interventi edificatori in ogni loro parte, le modifiche dello stato dei luoghi, le scelte dei materiali e in particolare le opere di finitura e completamento, dovranno essere informate alla ricerca del migliore accostamento alle preesistenze e alle migliori condizioni d'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico, avendo come riferimento la tradizione edilizia della bonifica e della laguna veneta, perseguendo come principale criterio quello dell'integrabilità con il paesaggio naturale circostante. Gli schemi compositivi dell'edificato allegati al presente P.U.A. hanno valore puramente indicativo.
2. Particolare attenzione dovrà essere data ai vari elementi prospicienti o inseriti nelle aree maggiormente tutelate, quali l'area SIC; tali aspetti troveranno specifiche indicazioni nelle relazioni dedicate, e perseguiranno comunque l'obiettivo di impattare nel minor modo possibile nel contesto circostante.
3. Gli interventi dovranno essere attuati in conformità a quanto disposto dall'art. 47 delle Norme tecniche di attuazione del Piano degli interventi.

Art. 12 - Permesso di costruire ed agibilità

1. Le domande per l'ottenimento dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovranno essere presentate unitariamente per U.M.I. o per suo stralcio funzionale; potranno essere presentate anche contestualmente alla presentazione del Progetto di U.M.I. o del suo stralcio funzionale, fermo restando che il Comune può rilasciare il Permesso solo, successivamente all'approvazione del progetto di U.M.I..
2. Contestualmente alla richiesta di titolo autorizzatorio dovrà essere prodotta la progettazione degli spazi scoperti e del verde privato di pertinenza dell'intervento.
3. L'agibilità dei fabbricati realizzati potrà essere rilasciata per singola unità immobiliare, solo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo, cessione e/o vincolo di destinazione ad uso pubblico.

Art. 13 - Viabilità

1. Il sistema della mobilità indicato nell'elaborato E13) "Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete" è soggetto a verifica in sede di progettazione di U.M.I., pertanto, nel rispetto dello schema distributivo e delle caratterizzazioni individuate, potrà prevedere marginali modificazioni, concertate con i competenti Uffici, senza che ciò rappresenti variante al P.U.A..
2. Le indicazioni e prescrizioni sul progetto esecutivo degli innesti con la viabilità ordinaria derivanti dalle competenti amministrazioni non costituiscono varianti al P.U.A..

3. La localizzazione degli attraversamenti ciclo-pedonali dovrà essere esattamente determinata in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.