



PROPRIETARIO

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

Fondo Copernico



Via Friuli, 10  
31020 San Vendemiano TV

PROMISSARIO SUPERFICIARIO

**Elite Vacanze Gestioni S.r.l.**

Viale Generale Dalla Chiesa, 13  
50136 Firenze



GRUPPO PROGETTAZIONE

**AGRI.TE.CO. S.C.**

Ambiente Progetto Territorio



30175 - Via Mezzacapo n.15 Marghera VE  
T +39 041520454 F +39 041930105  
W www.agriteco.com E info@agriteco.com

Dott. Alessandro Vendramini, Dott.Urb. Alessandro Calzavara, Dott. Roberta Rocco, Geom. Davide Folin, Arch. Paola Barbato, Ing. Loris Lovo, Dott.ssa Francesca Pavanello, Dott.Urb. Federico Zoccarato

**STUDIO DI INGEGNERIA**

**ING. FRANCO BONESSO**

Via Natasone, 14 - 310440 MONTEBELLUNA  
T +39 347 790112  
Ing. Franco Bonesso  
Ing. Luca Luchetta

**H&A Associati srl**



Via Sanchina dell'Azolo, 15/d - 30175 Marghera VE  
T +39 041 92288  
E info@hastudio.it

Arch. Carlo Pagan, Arch. Michele Carrano, Ing. Antonio Pantuso, Arch. Piero Giovannini, Arch. Paes. Marta Campanile, Arch. Matteo Cibin, Arch. Sehyung Cho

**TERRE SRL**



Parco Vega, Via delle Industrie, 15  
30175 Marghera - Venezia  
T +39 0415093216  
E terre@terre-srl.com

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

**E.C. ENGINEERING S.R.L.**



Via Vittorio Veneto, 26 - 31053 PIEVE DI SOLIGO (TV)  
T +39 0438 837602 F +39 0438 842986  
E info@ec-eng.com

Ing. Mauro Baessato  
P.I. Giorgio Buralin

PROJECT MANAGER

**DOTT. ALESSANDRO VENDRAMINI**

**AGRI.TE.CO. S.C.**

Ambiente Progetto Territorio

PROGETTO

## VALLE OSSO

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

TITOLO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REV.	DATA	FILE	OGGETTO	DIS.	APPR.
a	09/2017		Aggiornato a seguito di comunicazione Prot. 14619 del 28/06/2017		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.

**E 01**

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

NUMERIA S.G.R. S.p.A.  
FONDO COPERNICO  
Via Monte Grappa, 45  
31100 TREVISO  
Cod. Fisc. e RIVA 03900990262

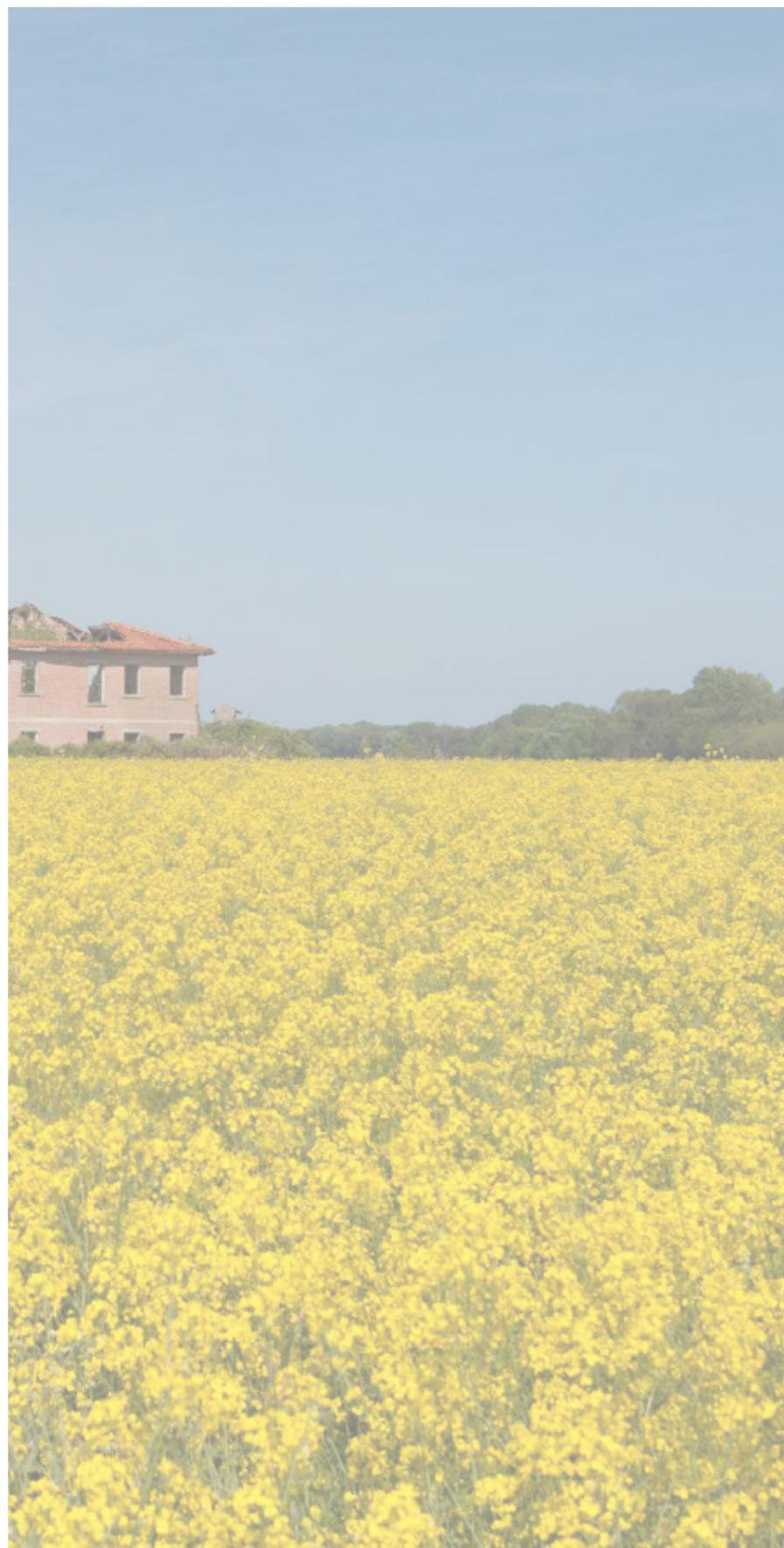
Elite Vacanze Gestioni S.r.l.  
**ELITE VACANZE GESTIONI S.R.L.**  
Via Norcenti, 7  
50065 Figline Valdarno (Fi)  
P. IVA e C. F. 06196120486



COMUNE DI ERACLEA  
Protocollo Generale  
Protocollo N.0004147/2018 del 15/02/2018

## Indice

1	INTRODUZIONE	01
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	02
2.1	Localizzazione e contesto territoriale dell'intervento	02
2.2	La disciplina urbanistica	03
2.3	Il PUA vigente	04
2.3.1	Articolazione generale del progetto elaborato a seguito dell'approvazione del PUA	05
3	LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PUA VIGENTE	07
3.1	Analisi dello stato di fatto	08
3.2	Immagini del contesto paesaggistico	09
3.3	Sintesi dei vincoli gravanti sull'area	10
3.4	I principali manufatti esistenti	11
3.5	Linee guida adottate per la Variante al PUA di Valle Ossi	12
4	LA NUOVA ZONIZZAZIONE	16
4.1	La disciplina attuativa	21
4.2	La verifica del dimensionamento	22
4.4	Le dotazioni territoriali	23
4.5	Il beneficio pubblico della Variante	24
4.6	Opere di urbanizzazione e infrastrutturazioni	25
4.6.1	Accessibilità e viabilità	26
4.6.2	Sistemi tecnologici centrali e reti dorsali	30
5	LA PROPOSTA DI PROGETTO	33
5.1	Il villaggio turistico integrato	36
5.1.1	Il Villaggio all'aria aperta	36
5.1.2	Il Villaggio nautico	38
5.1.3	Parco turistico rurale	39
5.1.4	Il Parco territoriale	40



Con la redazione della Variante al PUA vigente di Valle Ossi si avvia una ulteriore fase di attuazione del nuovo insediamento turistico dislocato in Comune di Eraclea, su un'area di circa 250 ha ubicata in sinistra orografica del fiume Piave, in posizione strategica di connessione tra il litorale di Eraclea, la "Laguna del Mort", il Fiume Piave e il canale Revedoli.

Il PUA vigente di Valle Ossi, che sottendeva la realizzazione di un articolato progetto denominato "Laguna del Doge" quale nuovo insediamento turistico - residenziale e portuale, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 24.02.2011 e successivamente convenzionato (rif. Convenzione del 14.09.2012 Rep. 24533).

Nell'ambito del PUA approvato e vigente, sono state parzialmente realizzate delle opere di urbanizzazione extra ambito previste nella convenzione, quali la sistemazione e adeguamento della rotatoria via Dei Pioppi – via dei Fiori, con realizzazione del collegamento alla pista ciclo-pedonale esistente di via dei Fiori; e l'asfaltatura della strada comunale via dei Pioppi dalla rotatoria di via dei Pioppi via dei Fiori al parcheggio della pineta.

Il progetto "Laguna del Doge" nell'ambito della procedura regionale integrata V.I.A. è stato diniegato con motivazioni legate all'inserimento paesaggistico delle opere e delle trasformazioni territoriali proposte (rif. DECRETO DEL DIRETTORE DELLA DIREZIONE COMMISSIONI VALUTAZIONI n. 33 del 21 dicembre 2016 pubblicato sul BUR della Regione del Veneto n. 1 del 03.01.2017).

Per superare le criticità emerse dal punto di vista autorizzativo e in considerazione delle mutate condizioni di mercato del settore residenziale turistico e del settore della nautica, il proponente ha attivato una Variante al PUA vigente di Valle Ossi proponendo una diversa forma dell'occupazione insediativa volta a conservare ampi spazi agricoli della bonifica, al mantenimento della percezione visiva lungo l'asse principale della Valle Ossi, e alla percezione degli spazi aperti e continui e prevedendo lo **sviluppo di servizi turistici all'aria aperta** anche con funzioni relative alla nautica.

L'individuazione di questa strategia di sviluppo e valorizzazione è stata preliminarmente supportata da uno studio specifico sviluppato da Ciset (Università di Ca' Foscari), dal quale è emerso che il settore del turismo all'aria aperta rappresenta uno dei principali driver di sviluppo dell'economia turistica dell'Alto Adriatico e che il litorale Veneto rappresenta una delle mete preferite per l'incoming del nord Europa e del territorio nazionale.

Per avviare questa proposta di Variante è stato inoltre individuato un operatore diretto e specializzato nell'erogazione dei servizi turistici all'aria aperta (villaggi turistici) ed in data 01.02.2017 è stata specificatamente sottoscritta una convenzione fra:

- **Numeria SGR - Fondo Copernico**, Proprietario dell'area ;
- **Elite Vacanze Gestioni SRL** controllata da Elite Club Vacanze Group in qualità di Superficiario;

che sono i proponenti della Variante al PUA .

Il Fondo Copernico è proprietario della quota del 99 % dell'area, il rimanente 1% è di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato con il quale erano già state raggiunte le intese preliminari di assenso per le modifiche delle destinazioni d'uso e delle opere esistenti (si allegano relativi pareri nell'allegato E 01A PUA vigente "Parere Enti Competenti"), anche se nella presente proposta tali aree non sono soggette a trasformazioni.

### 2.1 Localizzazione e contesto territoriale dell'intervento

L'area in esame, ricadente nel Comune di Eraclea, è situata in prossimità della foce del Fiume Piave, lungo la costa orientale della Provincia di Venezia, ed è composta da un appezzamento unitario di ca. 2.550.000 mq, delimitato a ovest da due corsi d'acqua (Fiume Piave e canale Revedoli); a sud-est dalla "Laguna del Mort" e dal mare (spiaggia – demanio); a nord-est dalla viabilità provinciale di accesso al nucleo residenziale e turistico di Eraclea Mare (Venezia).

L'accessibilità all'area è garantita dall'immediata vicinanza dell'aeroporto di Venezia "Marco Polo" (circa 30 minuti di auto) e dell'autostrada A4 Torino - Trieste (circa 20 minuti di auto). Il centro storico di Venezia si raggiunge in circa 45 minuti via terra e via mare.

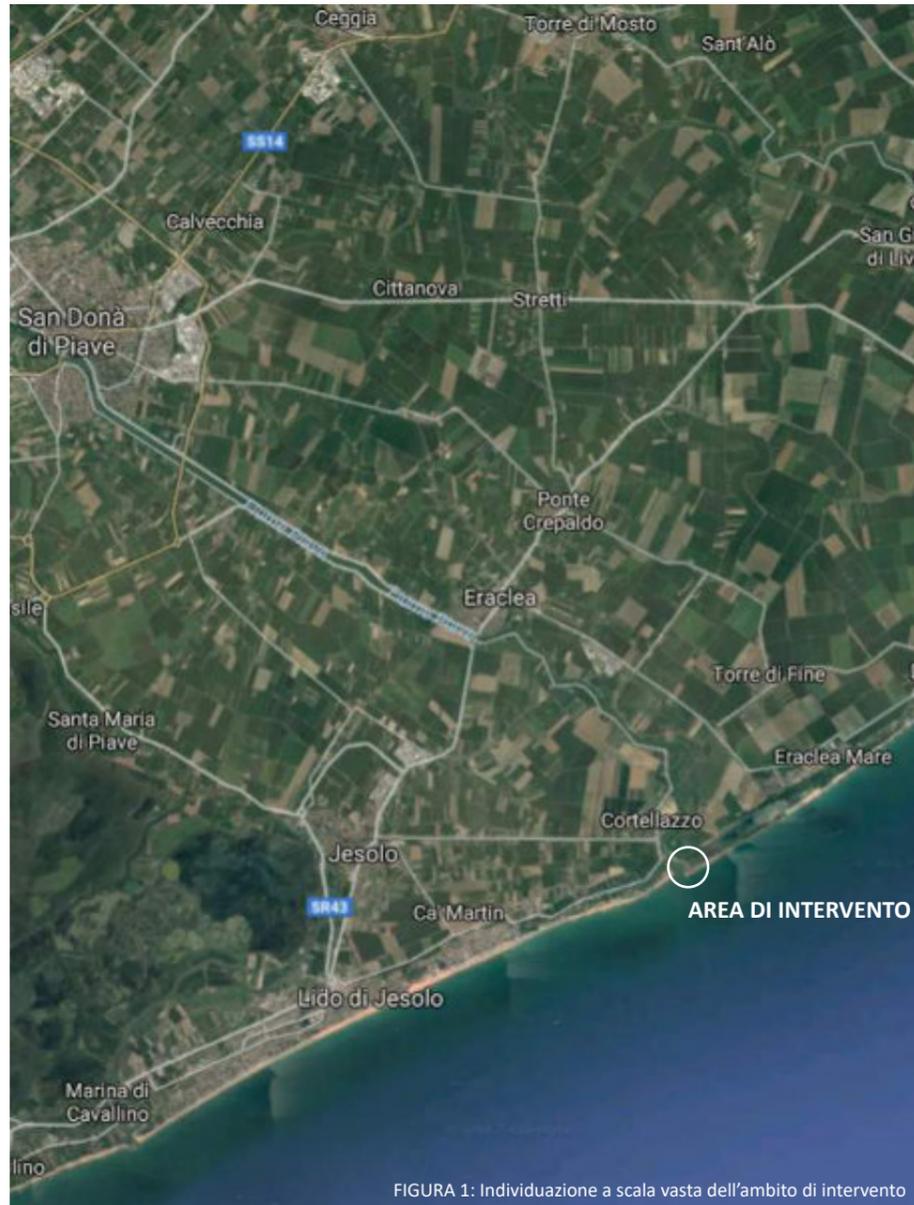


FIGURA 1: Individuazione a scala vasta dell'ambito di intervento



FIGURA 2: Individuazione locale dell'ambito di intervento

## 2.2 La disciplina urbanistica

L'intero ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo comprende le zone urbanistiche di PRG normate dagli articoli 47 e 54 e 56 delle NTA del PRG Vigente ora Piano degli Interventi.



Figura 3: Individuazione su ortofoto dell'ambito di PUA

### Art. 47- SOTTOZONA D 7 – Eraclea Mare, località Valle Ossi – Laguna del Mort

Tutta l'area corrispondente all'ambito territoriale delle schede n. D7.8, D7.9, D7.10 - comparti 1, 2 e 3 del Settore T - come perimetrata nelle tavole di P.R.G. è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo unitario.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.), oltre alle aree per servizi di legge, in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste, dovrà garantire la realizzazione di una fascia di tutela con funzione anche di fitodepurazione, per una profondità di ml 200 dall'attuale pineta, come delimitata dalla canaletta consorziale irrigua (così come indicato nella planimetria esplicativa allegata alle proposte di modifica) in conformità con gli habitat considerati nella scheda di descrizione generale data per il Sito Interesse Comunitario (SIC) IT 3250013.

Un rilievo alberato con specie autoctone, largo almeno 30 m, e ricavato all'interno della fascia dei 200 metri, dovrebbe dividere la zona umida naturale ripristinata immediatamente sul retroduna, dall'area antropizzata situata più a monte, consentendo comunque il collegamento idrico.

La localizzazione dell'accesso acqueo, da ricavare nei pressi dell'attuale conca sul canale Revedoli, sarà puntualmente definita nello S.U.A. sulla base delle risultanze dello specifico studio idraulico, nonché della Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.).

Lo studio idraulico dovrà pure verificare la compatibilità dell'attuale assetto delle

linee navigabili con la tipologia dei natanti (pescaggio, lunghezza, ecc.) per i quali è previsto l'attracco all'interno della darsena.

Va definito un piano di gestione, che comprenda tutta l'area d'interesse naturalistico e quella comprensiva della fascia di tutela, tenendo conto dell'unicità del SIC, nonché dei programmi in atto di riconversione a bosco termofilo tipico (Orno-Leccea) della pineta esistente sulle dune consolidate. In particolare deve essere eliminata ogni specie arborea non autoctona presente sui cordoni dunosi più recenti, come pure sulle zone umide di retroduna, sulle lande xerofile retrostanti, e pure attorno agli stagni d'acqua più dolce esistenti, interessati dal fragmiteto e dalla vegetazione igrofila più tipica.

La S.n.p. massima ammessa per l'intero ambito è di mq 100.000.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Residenziale,
- Commerciale,
- Ricettivo,
- Attrezzature per la nautica da diporto,
- Darsena.

In ogni caso dovrà essere garantita una significativa dotazione ricettivo-alberghiera e di servizi tale da riferirsi all'intero insediamento di Eraclea mare.

- H max = 7,5 ml (altezza massima)
- Df = 10 ml (distanza minima dai corsi d'acqua)
- Dc = 5 ml (distanza minima dai confini)
- Ds = 20 ml (distanza minima dalla strada di P.R.G., negli altri casi secondo Nuovo Codice della Strada (DM 1444/68).

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

- La progettazione esecutiva, redatta sulla base di un Piano urbanistico-attuativo, di ogni singolo intervento dovrà contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno approfonditi tutti gli aspetti e i dati inerenti, sopra richiamati e considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte, ovvero, se prevista dalla normativa in vigore, anche dalla relativa predisposizione della V.I.A.;

- La esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";

- Sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto. A tal proposito dovrà essere eseguito un pre-monitoraggio al fine di rilevare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti dello stato attuale della falda, del grado di salsedine del terreno, del tipo di rumori attualmente presenti per avere un'utile base di confronto per le successive indagini, da compiere in modo sistematico e costante nel tempo;

- Il periodo di esecuzione dei lavori dovrà tener conto del ciclo biologico dell'avifauna (corteggiamento, nidificazione, svernamento e migrazioni), essendo l'area propriamente lagunare importante per migrazioni e svernamento;

- Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;

- Trattandosi di interventi vicini ad area tutelata come S.I.C., si ritiene debba essere predisposto, come peraltro proposto anche nella relazione di incidenza, un appro-

priato piano di gestione del SIC stesso, specifico o integrato ad altri piani di sviluppo secondo le linee guida per la gestione dei siti Natura 2000, emanate dal Ministero Ambiente con decreto 3.9.2002. Nello specifico, tale "( ) piano è lo strumento che determina l'uso di tutte le risorse presenti in un dato territorio e di conseguenza la pianificazione integrata è quella che può maggiormente considerare l'insieme delle esigenze di tutela e valorizzazione dei sistemi ambientali ( )".

Questo piano, dovrà essere corredato da un regolamento per l'uso e l'accesso all'area protetta; inoltre; è opportuno per salvaguardare l'efficienza e la funzionalità ecologica degli habitat e delle specie alle quali il sito è "dedicato", contribuendo così, a scala locale, a realizzare le finalità generali della direttiva ed a rafforzare una rete di interconnessione fra le aree protette, tutto ciò necessario al raggiungimento della coerenza complessiva della rete stessa all'interno del continente europeo:

- La fascia boscata proposta dalla Regione, a confine dell'area protetta e per mitigare gli effetti degli insediamenti, dovrà essere attuata nelle aree di interconnessione e lungo le sponde dei prati umidi e degli stagni salmastri previsti, laddove la struttura e la composizione del terreno lo permettono. Nelle aree dove maggiore è la concentrazione di salsedine, dovranno essere utilizzate le specie alofile, tipiche della colonizzazione dunale. Tale fascia potrà avere caratteristiche di "fascia tampone per la fitodepurazione delle acque".

#### ART. 56 - ZONE "F"

Sono zone destinate agli standard urbanistici. In tali zone sono ammessi gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, che saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.

- F b) Aree per attrezzature di interesse comune
- Istituzioni religiose
- 9 - Chiese
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 11 - Conventi
- 12 - Oratori
- 13 -
- Istituzioni culturali ed associative
- 14 - Museo
- 15 - Biblioteca
- 16 - Centro culturale
- 17 - Centro sociale
- 18 - Sale riunioni, mostre, ecc.
- 19 -
- 20 -
- Istituzioni per lo svago, spettacolo, ecc.
- 21 - Cinema
- 22 - Teatro
- 23 - Sala manifestazioni
- 24 - Sala da ballo

- 25 - Piazza per rappresentazioni
- 26 - Luna Park
- Istituzioni assistenziali
- 27 - Case per anziani
- 28 - Colonie marine
- 29 -
- Istituzioni sanitarie
- 30 - Farmacia
- 31 - Servizio sanitario di quartiere
- 32 - Centro sanitario poliambulatoriale
- 33 - Casa di cura
- 34 -
- 35 -
- 36 -
- Servizi amministrativi
- 37 - Municipio
- 38 - Delegazione Comunale
- 39 - Uffici per Enti Pubblici
- 40 - Banche, borse, sportelli bancari.
- 41 -

- 42 -
- Servizi pubblica sicurezza
- 43 - Carabinieri
- 44 - Pubblica sicurezza
- 45 - Vigili del fuoco
- 46 - Caserme
- 47 - Carceri
- 48 - Guardia di finanza
- 49 - Guardia forestale
- 50 - Vigili Urbani
- 51 -
- Servizi telecomunicazioni
- 52 - Ufficio postale
- 53 - Telefono pubblico
- 54 - Impianti telefonici
- 55 - Radio e televisione
- 56 -
- 57 -
- Servizi commerciali
- 58 -
- 59 - Mercato
- 60 - Esposizione e fiere
- 61 - Consorzio agrario
- 62 -
- Servizi tecnologici
- 63 - Impianti idrici
- 64 - Impianti gas
- 65 - Impianti enel
- 66 - Mattatoi
- 67 - Impianti depurazione
- 68 - Impianti incenerimento
- 69 - Impianto trattamento rifiuti
- 70 - Pubbliche discariche
- 71 - Magazzini idraulici
- 72 - Magazzini comunali

- Attrezzature di interscambio
- 73 - Stazione ferroviaria
- 74 - Stazione autolinee extraurbane
- 75 - Stazione rifornimento e servizio
- 76 - Porto
- 77 - Porto turistico
- 77/bis - Darsene e attracchi fluviali
- 78 - Autoporto
- 79 - Aeroporto
- 80 - Campo nomadi
- 81 -
- F c) Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport
- 82 - Area gioco bambini
- 83 - Giardino pubblico di quartiere
- 84 - Impianti sportivi di base
- 85 - Impianti sportivi agonistici
- 86 - Parco urbano
- 87 - Campi da golf
- 88 - Campi da tennis
- 89 - Piscine
- 90 - Galoppatoi
- 91 - Percorsi attrezzati
- 92 - Parchi extraurbani
- 93 - Verde e parcheggio pubblico
- 94 - Spazi pubblici attrezzati
- F d) Aree per parcheggi
- 95 - Area parcheggio (contrassegnate da una "P")
- 96 - Autorimesse
- 97 - Autosilos
- 98 -
- 99 -

**ART. 54 – SOTTOZONE “PARCO TERRITORIALE”**

Sono zone destinate a parco territoriale.

Sono previste le sole attrezzature per la sosta e il ristoro, con il recupero degli edifici esistenti. Rilevati ed avvallamenti del terreno dovranno essere valorizzati dai progetti di realizzazione. Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento dei percorsi interni ai parchi con quelli ad essi prossimi.

## 2.3 Il PUA vigente

Il Piano Urbanistico Attuativo Valle Ossi interessa l’area delimitata a Nord, dal canale Revedoli, a Ovest dal canale Revedoli e dal fiume Piave, a Sud dal litorale marino e ad Est dalla strada comunale Via dei Pioppi .

L’ambito territoriale oggetto del piano urbanistico attuativo è stato individuato con variante di individuazione perimetro approvata il 15/09/2010 con delibera di C.C. n° 53, come sottozona D7, zona Fc, area di riforestazione, parco territoriale, soggetta 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 e all’art. 56 zone “F”, nonché ai sensi dell’art. 19 della L.R.n° 11 del 23/4/2004. Dato lo scostamento esistente tra il rilievo reale dell’area e perimetro di P.U.A. previsto da P.R.G., il perimetro veniva adeguato ai limiti fisici (argini, canalette, fossati, etc.) che individuano l’area d’intervento; in ogni caso le modifiche erano contenute nei limiti del 10% previsto per norma.

La tabella sotto riportata riporta il dimensionamento del PUA confrontato con le dimensioni delle aree a diverse destinazioni urbanistiche relative al PRG vigente.

La tabella confronta le superfici da PRG su CTR e le superfici di progetto su rilievo (misurate e verificate). Complessivamente il Piano Urbanistico interessa circa 2.500.000 mq, di cui 900.000 mq circa destinate all’antropizzazione dell’area (bacino d’acqua, superficie fondiaria, aree per urbanizzazioni primarie: verde attrezzato, parcheggi e viabilità). Come si evince dai dati riportati, in conseguenza della trasposizione delle aree, la zona edificabile D7 è stata ridotta, mentre sono aumentate le aree a destinazione Fb, Fc e Parco territoriale rispettivamente.

L’accesso acqueo, come prescritto dalla DGR n. 764 del 2003, veniva ricavato nei pressi dell’attuale conca sul canale Revedoli, sulla base delle risultanze dello specifico studio idraulico e del positivo parere del Genio Civile.

Venivano inoltre previsti alcuni interventi fuori ambito ma funzionali allo stesso ed in particolare:

- a) sistemazione e adeguamento della rotatoria via Dei Pioppi – via dei Fiori, con realizzazione del collegamento alla pista ciclo-pedonale esistente di via dei Fiori;
- b) realizzazione porta d’accesso al bacino e sistemazione conca sul canale Revedoli.
- c) ricalibratura della strada comunale via dei Pioppi dal sovrappasso sul canale Revedoli alla rotatoria di via dei Pioppi- via dei Fiori;
- d) asfaltatura della strada comunale via dei Pioppi dalla rotatoria di via dei Pioppi- via dei Fiori al parcheggio della pineta.

PRG VIGENTE		PROGETTO	
ZONA URBANISTICA vigente	PRG	DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICIE PROGETTO (mq reali)
D7	706.181	superficie fondiaria	286.825
		superficie fondiaria per cantiere e rimessaggio	32.300
		viabilità, marciapiedi e banchine pubbliche	51.245
		standard minimi- spazi aperti ad uso pubblico	8.700
		standard minimi - parcheggi	15.475
		standard minimi - verde attrezzato	46.960
		verde e viabilità privata	81.504
		bacini e canali d’acqua	370.816
		parcheggi pertinenziali (marina e unità abitative) <sup>1</sup>	12.500
		D7 con vincolo di riforestazione	216.049
parcheggio pubblico	5.838	-	-
bianca+viabilità	11.722	-	-
sommario	938.790		906.325
FB	3.505		3.520
FC	955.196	87- campi da golf	655.350
		84 - impianti sportivi di base	22.882
		92 - parco privato di interesse pubblico giochi/sport	248.323
		86 - parco urbano	36.025
sommario	955.196		962.580
parco territoriale	636.410		639.250
totale	2.534.901		2.511.685

<sup>1</sup> sono riportati solo i parcheggi previsti in superficie

Figura 4: Dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo “Valle Ossi”

## 2.3.1 Articolazione generale del progetto elaborato a seguito dell'approvazione del PUA

L'intervento denominato "Laguna del Doge" prevedeva la realizzazione di un porto turistico e di un complesso turistico-residenziale con prevalenza di tipologia abitative terra-mare, caratterizzato da una elevata valenza ambientale e paesaggistica. A fronte di una superficie fondiaria di circa mq 320.000 destinata all'edificazione.

Il progetto prevedeva:

- circa 650.000 mq dedicati a campo da golf 18 buche con club house e servizi di ospitalità specifici;
- uno specchio acqueo complessivo di estensione pari a circa 380.000 mq, in cui erano previsti circa 1.500 posti barca "in porto" oltre ai posti barca pertinenziali della terra-marea (+/-10%), abbinati alle unità immobiliari o localizzati nelle darsene previste;

- un parco territoriale di circa 640.000 mq con funzione di schermo verso l'area maggiormente antropizzata all'interno del quale, a tutela dell'area SIC, era previsto un piano di Gestione volto alla salvaguardia degli habitat e delle specie protette limitando e controllando gli accessi da parte del pubblico alla parte privata del parco nell'ottica di una fruibilità sostenibile;

Il progetto si articolava in modo da creare un nuovo insediamento caratterizzato dalla presenza di canali e percorsi d'acqua in cui spostarsi prevalentemente in barca, all'interno del quale si distinguevano diversi luoghi rappresentativi dei differenti stili di vita dei nuovi abitanti e connessi all'edificato esistente di Eraclea Mare.

L'accesso al bacino di veniva collocato in prossimità della confluenza tra il Canale Revedoli e il Piave, nella zona di maggiore sicurezza idraulica e regolato da un sistema di porte vinciane. Da qui si procedeva attraverso un canale principale, interamente navigabile che conduceva verso il nuovo insediamento.

Il progetto poteva essere sintetizzato in 4 grandi macro aree:

- la parte a Nord, con gli impianti sportivi privati di interesse pubblico;
- l'area centrale, accessibile e fruibile dagli ospiti provenienti anche dall'esterno;
- l'ambito residenziale privato, ad accesso controllato verso Sud;
- l'ampio spazio a parcheggio e verde pubblico all'accesso dell'area sud.

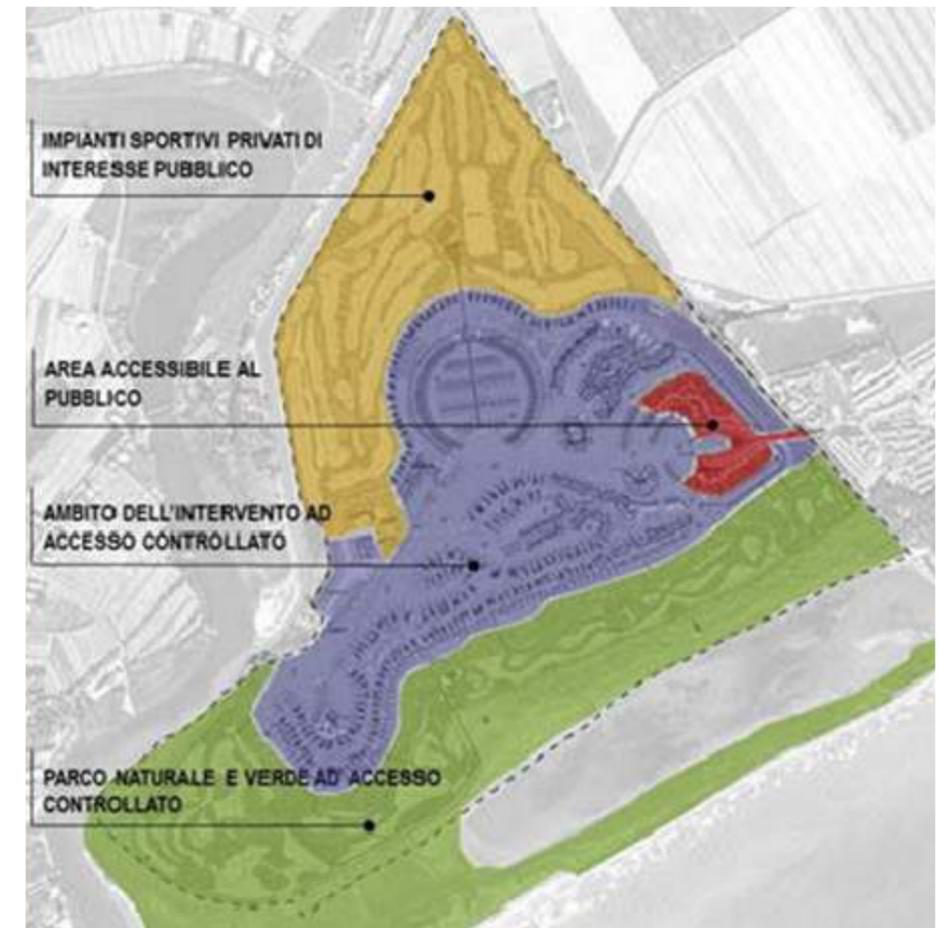
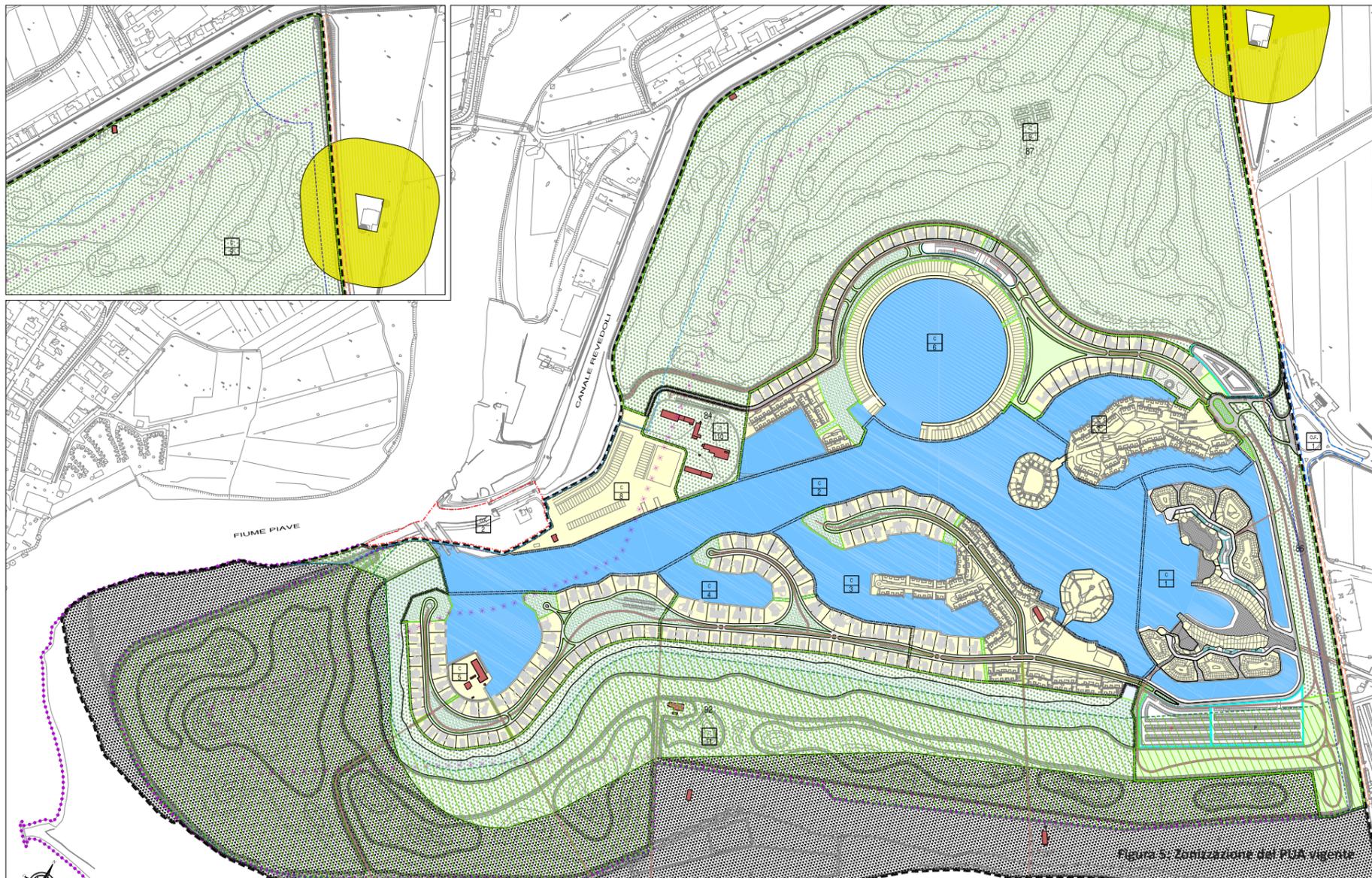


Figura 6: Regime delle aree del PUA vigente

## 2.3.2 Consumo di suolo

La D.G.C. numero 110 del 17/08/2017 "Approvazione elaborati previsti per gli adempimenti alla L.R. 14/2017 recante ad oggetto: Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R. 23/04/2004 N°11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" - individuazione ambiti di urbanizzazione consolidata e scheda informativa di cui all'allegato A della L.R. 14/2017" individua l'area di intervento come "Ambito ad urbanizzazione consolidata".

La stessa L.R. 14/2017 all'Art. 2 definisce tali ambiti come: "l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola".



### 3.1 Analisi dello stato di fatto

La Variante al PUA vigente è stata condotta avendo come riferimento i vincoli presenti nell'area, le analisi ambientali, paesaggistiche e storico-culturali condotte nella precedente fase urbanistica e progettuale. Molti degli elementi emersi in sede di procedimento amministrativo del precedente progetto sono stati considerati per migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico delle trasformazioni territoriali proposte.

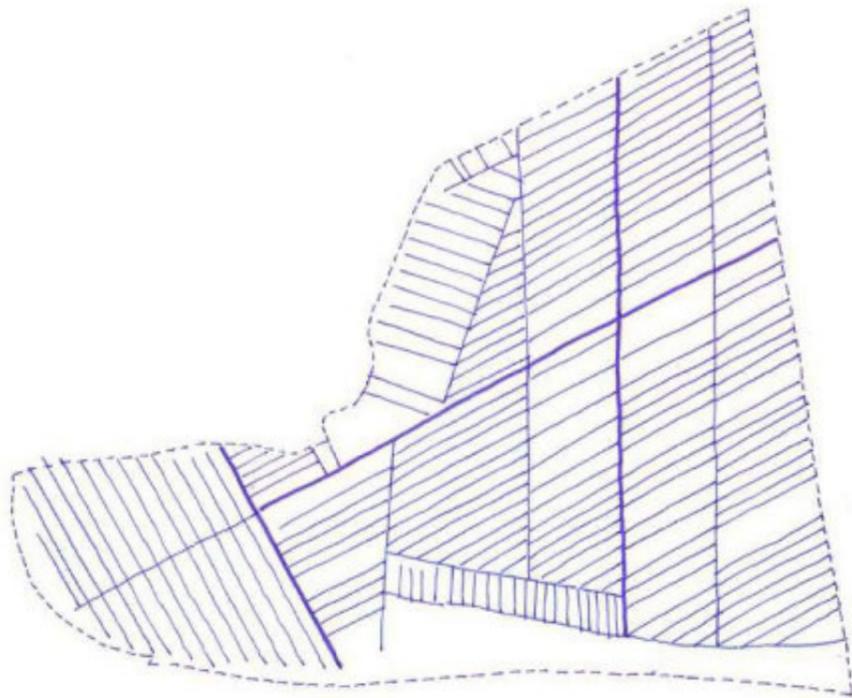
L'evoluzione del territorio in esame riportato nelle immagini di seguito, evidenzia numerose permanenze riconoscibili ed individuabili che diventano temi portanti del progetto in esame. Le fasce boscate, il paesaggio della bonifica e l'orditura dei campi, il sistema delle acque, il litorale, la laguna del Mort sono tutti segni ordinatori che devono essere colti e rispettati. L'analisi delle foto aree disponibili mostra l'evoluzione e la permanenza di tali elementi che vengono di seguito riproposti in modo isolato.



Il progetto si ispira e riconosce i seguenti elementi di analisi:

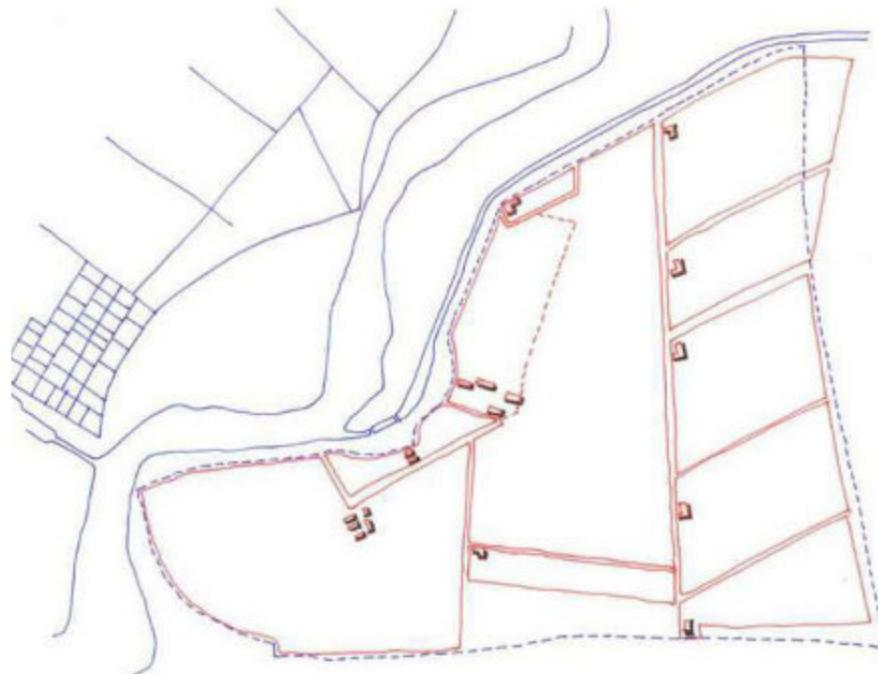
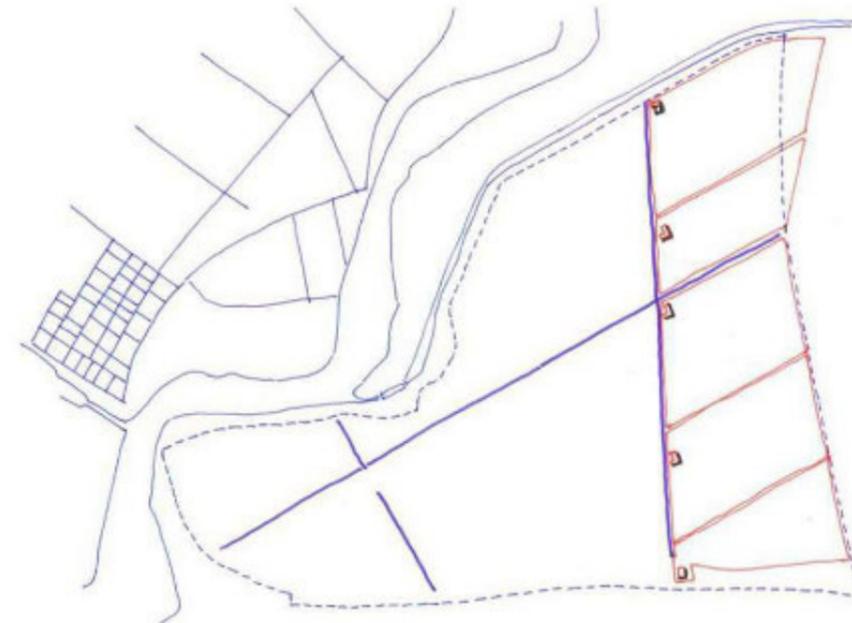
**A) il sistema delle acque di bonifica che, attraverso i canali irrigui e di scolo, definisce la struttura di riferimento per l'ordito agrario ed il sistema delle scoline**

Il canale Ossi definisce l'asse portante del sistema agrario di valle Ossi, Ordito delle scoline. La texture della superficie agraria si distribuisce sull'ossatura dei canali irrigui e di scolo



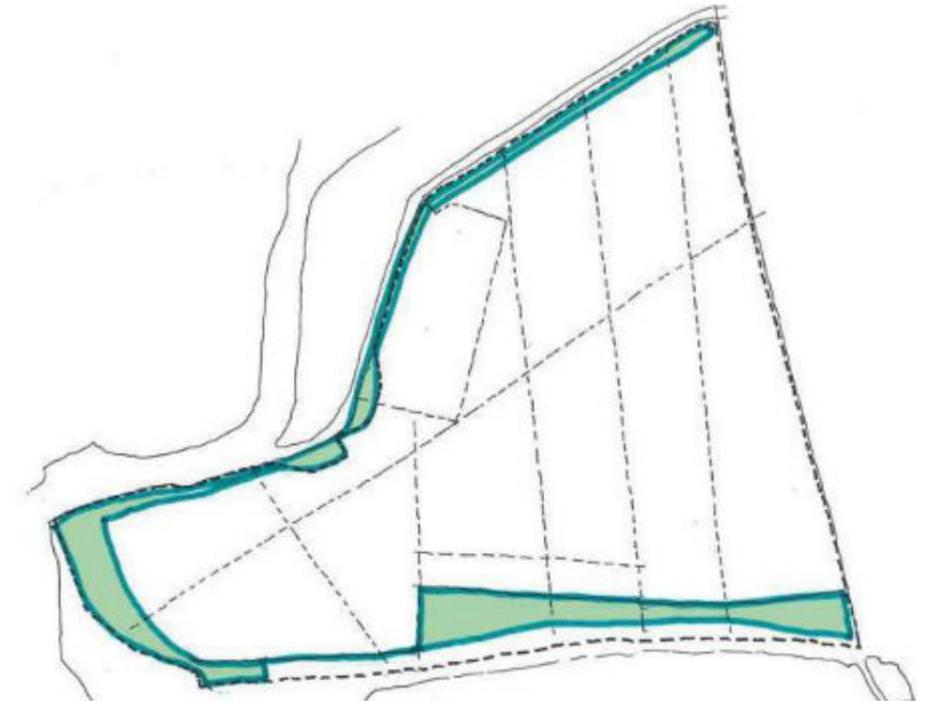
**B) l'organizzazione insediativa si articola secondo una gerarchia costituita da diversi elementi declinanti una varietà di figure**

La somma delle figure insediative spiega l'articolazione degli appoderamenti e le relazioni tra le forme del paesaggio, gli orientamenti, trame e le dimensioni dei vari appezzamenti.



**C) le strutture vegetali conformano e delimitano i bacini visivi, articolando sostanzialmente due tipologie di assetto:**

Filari arborei: il fondale alla scena agraria costituito dal continuum della pineta litoranea e dalla vegetazione ripariale alla foce del Piave e lungo il Canale Revedoli



i filari alberati che costeggiano, nella forma più rilevante il Canale Ossi e, in misura di minore effetto, sporadici scoli della maglia agraria a monte del medesimo canale, rinforzano visivamente alcuni assi percettivi.

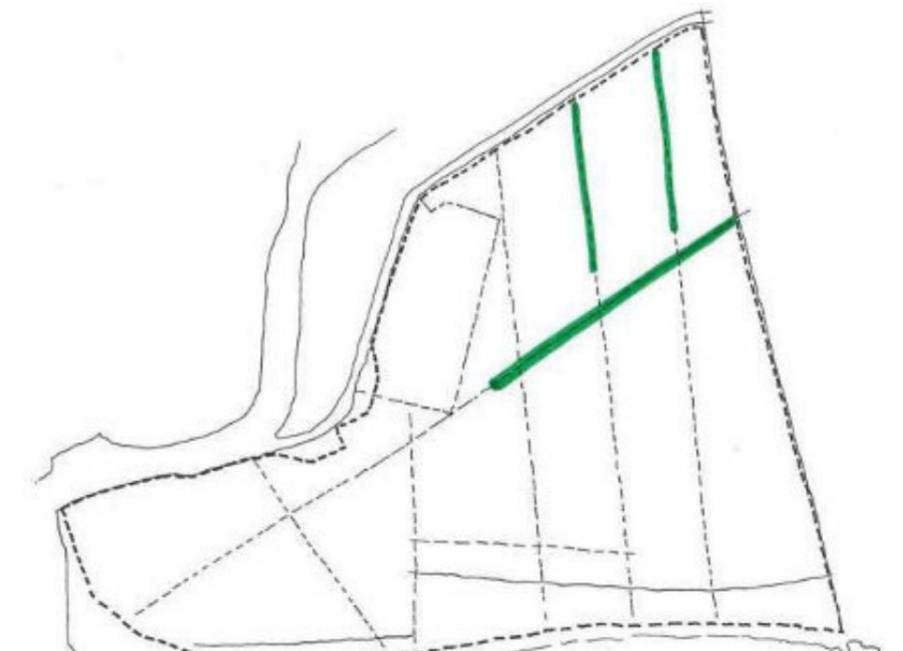


Figura 10: Esempio di appoderamento

## 3.2 Immagini del contesto paesaggistico

Per quanto riguarda le unità di paesaggio il contesto locale presenta l'articolazione caratteristica di tutto lo spazio costiero veneto arricchito in questo caso dalla presenza della laguna retrodunale. Nell'immagine seguente è riportata l'articolazione del contesto locale nelle diverse unità di paesaggio che caratterizzano il transetto costiero: A) Arenile (suddiviso in A1: spiaggia e A2: prime dune e laguna retrodunale), B) Pineta, C) Sistema Urbano, D) Fiume, E) spazio agricolo e della bonifica.



Figura 11: Ambiti di paesaggio

### A) arenile

L'unità di paesaggio comprende lo spazio della battigia ed il bordo esterno della pineta può essere suddiviso in due sottounità:

A1) la spiaggia;

A2) le prime dune e la laguna retrodunale.

Il paesaggio della naturalità è prevalente all'interno di tale unità ed è caratterizzato dalla sequenza tipica degli ambienti litoranei arricchita dalla presenza della laguna del Mort. La laguna salata è separata dal mare da una duna ricoperta da vegetazione erbacea psammofila, tipica dei suoli sabbiosi e da una palude dolce di stagni permanenti circondati da un fitto canneto. La spiaggia in questo tratto è "libera", priva quindi di infrastrutture fisse o mobili funzionali alla balneazione. La parte lagunare e l'intorno correlato come pure la pineta sono fruibili grazie ad un sistema di sentieri organizzati per una fruizione di tipo escursionistico.

### B) pineta naturalizzata ed antropizzata

L'unità di paesaggio comprende lo spazio occupato dalla Pineta litoranea, la quale in relazione al grado di antropizzazione può essere articolata in due tipi prevalenti:

B1) Pineta Naturalizzata;

B2) Pineta Antropizzata.

Con il termine "pineta naturalizzata" ci si riferisce a parte della pineta costiera che ha conservato i caratteri originali ed un basso grado di antropizzazione. Tale tipologia caratterizza tutta la fascia boscata antistante la laguna del Mort, ove "l'infrastrutturazione" fa riferimento alle opere predisposte per la fruibilità escursionistica dell'area: sentieri, staccionate, punti di osservazione.

La pineta antropizzata è un sistema paesaggistico tipico litorale veneto ed è caratterizzato dalla compresenza tra naturalità e antropizzazione. All'immagine della naturalità propria della pineta si accompagnano le figure e le forme dell'insediamento turistico realizzato al suo interno: campeggi, villaggi turistici, attrezzature per lo sport ed il tempo libero. Il risultato estetico è quello di un paesaggio singolare, proprio di questo tratto costiero. Dall'esterno, considerato il carattere prevalentemente "leggero" e rado dell'insediamento, l'immagine percepita è quella di un bosco mentre all'interno della pineta il paesaggio del bosco e quello turistico

si integrano e si confondono. Le relazioni tra le due componenti sono quindi dotate di una certa stabilità in quanto fondate su di un principio di reciprocità ove l'insediamento trae vantaggio dalla presenza del verde e degli spazi aperti, siamo sostanzialmente in una situazione di equilibrio figurativo. Si tratta quindi dal punto di vista paesaggistico di aree ove nuove assetti e nuove forme si sono sovrapposte ai tessuti preesistenti senza però cancellarne completamente i segni strutturali che conservano leggibilità.

### C) città turistica

La città turistica è caratterizzata da un paesaggio urbano contemporaneo: corrisponde ai luoghi di recente antropizzazione occupati dai tessuti residenziali o attività ed usi di tipo urbano. Si tratta di aree ove il processo di trasformazione in senso urbano o usi complementari si è ormai completato e può ritenersi stabilizzato. E' questo il caso dei tessuti urbani di Eraclea Mare caratterizzati dalla tipologia edilizia della "seconda casa" e del residence. Si tratta di un paesaggio che ha completamente sostituito quello preesistente cancellandone ogni traccia e che presenta attualmente deboli relazioni formali e singolari con i paesaggi contermini, relazionandosi esclusivamente con l'antistante litorale.

### D) corridoi fluviali

L'unità di paesaggio fluviale si riferisce al corridoio del Piave e si estende lungo tutto il bordo ovest dell'area di intervento. In corrispondenza della foce le due sponde del fiume sono caratterizzate da un diverso grado di antropizzazione. Il versante Jesolano è interessato dalla presenza di strutture per la pesca, approdi più o meno organizzati e darsene in corrispondenza dell'affaccio dell'abitato turistico di Cortellazzo. La sponda est si caratterizza per un maggior grado di naturalità, con la presenza degli habitat naturalistici tipici della foce dei fiumi ed una antropizzazione bassa limitata a poche, isolate e improvvisate strutture per la pesca e la sosta. Si tratta in sostanza di un paesaggio della compresenza ove aspetti naturali ed antropici (prevalentemente destinati alla nautica) tendono a convivere con netta prevalenza comunque degli aspetti naturalistici.

### E) spazio agricolo della bonifica

Il paesaggio del territorio di Eraclea è in prevalenza di tipo agrario, in larga parte definito dalle recenti bonifiche e con la diffusione di grandi aziende agricole. Le opere di bonifica, effettuate al fine di migliorare le condizioni dei vasti terreni acquitrinosi e depressi, furono portate a termine nei primi decenni del '900 mediante una serie di interventi che hanno visto il concorso dello Stato. Il paesaggio agrario ha, quindi una duplice caratterizzazione, legata alla presenza di campi estesi ed aperti, caratterizzati da una scarsa presenza di alberature, e da seminativo con presenza di frutteti, con maggior numero di filari alberati lungo gli appezzamenti, in altri. Verso il litorale e i corsi fluviali, le dimensioni degli appezzamenti diventano più contenute. Lo schema di appezzamento che prevale è, quindi, geometrico a maglie larghe, con scarsa presenza di alberature. L'ambito risulta quasi completamente servito da una fitta rete di canali ad esclusivo scopo irriguo, costellata da chiaviche, fossi ed impianti idrovori e integrata da canali ripartitori principali con funzioni alternate irrigue e di scolo.

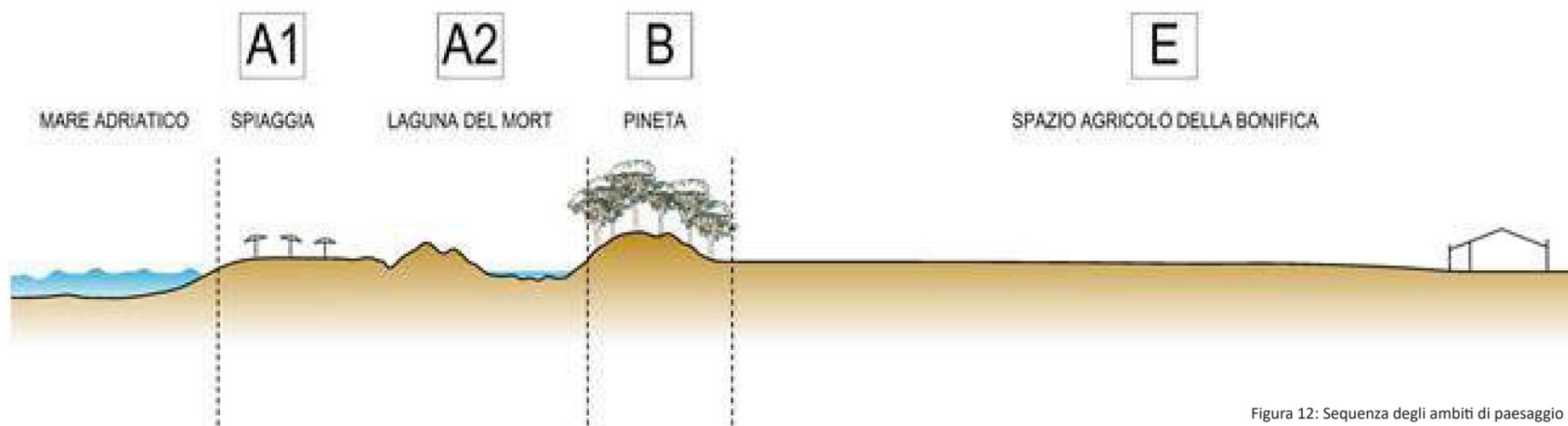


Figura 12: Sequenza degli ambiti di paesaggio



### 3.3 Sintesi dei vincoli gravanti sull'area

Si riportano di seguito la sintesi dei vincoli presenti sull'area.

NORMATIVA COMUNITARIA E NAZIONALE	
D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 modificato ed integrato dal D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120	Rete NATURA 2000 - Aree SIC e ZPS
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO REGIONALE	
<b>P.T.R.C. Vigente</b>	<p><b>Vincolo idrogeologico</b> (art. 7 N.T.A.) Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267, individuate negli elaborati nn.1 e 10 di progetto, al fine di salvaguardare la sicurezza di cose e persone e prevenire ogni alterazione della stabilità dell'ambiente fisico e naturale, gli strumenti territoriali e urbanistici prevedono destinazioni d'uso del suolo e ogni altro provvedimento volto a ridurre il rischio e i danni agli enti derivanti dai dissesti.</p> <p><b>Vincolo paesaggistico</b> (art. 19-33 N.T.A.) Il P.T.R.C. individua nelle Tav. n. 2 e 10 il "Sistema degli ambiti naturalistico ambientali e paesaggistici di livello regionale", articolato in: - ambiti naturalistici di livello regionale; - aree di tutela paesaggistica, vincolate ai sensi delle leggi 29.6.1939, n. 1497 e 8.8.1985, n.431; - zone umide; - zone selvagge. Tutte le aree così individuate costituiscono zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.</p> <p>Il P.T.R.C. individua le "aree di tutela paesaggistica" nella Tav. di progetto n. 5 relativa a "Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologia e di aree di tutela paesaggistica"</p> <p><b>PALAV</b> (art. 3 N.T.A.) La tavola n.8 "Articolazione del Piano" indica gli ambiti di pianificazione di interesse regionale con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali, da attuare tramite piani di area o nell'ambito del P.T.P. per la parte interessata</p> <p><b>Ambito per l'istituzione di parchi</b> (art. 33 delle N.T.A.) Il P.T.R.C. individua gli ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali ai sensi della L.R. 16.8.1984, n.40, negli elaborati n. 5 "Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologia e di aree di tutela paesaggistica", (scala 1:250.000) e n. 9 (scala 1:50.000) di progetto. In ogni singolo ambito sono applicate le Norme specifiche di tutela. Ai fini della valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 16.4.1985, n. 33, i parchi, le riserve naturali e le aree di tutela paesaggistica sono considerate zone ad alta sensibilità ambientale, ai sensi dell'art.51 delle norme.</p>
<b>P.T.R.C. Adottato</b>	<p><b>Vincolo idrogeologico</b> (tavola 1* - art. 19 N.T.A.) Le Province e i Comuni individuano, secondo le rispettive competenze, gli ambiti di fragilità ambientale quali le aree esondabili e soggette a ristagno serico, le aree di erosione costiera. In tali ambiti le Province e i Comuni determinano le prescrizioni relative alle forme di utilizzazione del suolo ammissibili.</p> <p><b>Sistema delle città costiere</b> (tavola 8 - art.70). Il PTRC riconosce il sistema delle città costiere, lacuali e marine, come risorsa per la difesa e la gestione degli ambiti storici, paesaggistici e ambientali nonché per l'offerta di servizi alle popolazioni insediate e il miglior esercizio delle attività turistica.</p> <p><b>Rete ecologica</b> (tavola 9 - art. 24). Al fine di tutelare e accrescere la biodiversità il PTRC individua la Rete ecologica quale matrice del sistema delle aree ecologicamente rilevanti della Regione Veneto. La Rete ecologica regionale è costituita da: a) aree nucleo quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/91; b) corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione; c) cavità naturali meritevoli di tutela e di particolare valenza ecologica in quanto connotate dalla presenza di endemismi o fragilità degli equilibri, da scarsa o nulla accessibilità o da isolamento.</p>
<b>Piano Regionale di Sviluppo della Regione Veneto</b>	Tutela dell'ambiente, della risorsa idrica e del suolo
<b>Piano d'Area della Laguna e dell'Area Veneziana</b>	Sviluppo del sistema infrastrutturale per la mobilità
<b>Piano di Tutela delle Acque</b>	Le aree d'intervento appartengono alla zona di protezione omogenea denominata zona di pianura.
<b>Piano stralcio di assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Sile e della pianura tra Piave e Livenza (PAI)</b>	<b>Grado di pericolosità idraulica P2 e P3, Grado di rischio R2 e R1.</b>
<b>P.G.E.T.T.R. del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale</b>	Il Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio prevede: a) la ripartizione del comprensorio in zone distinte caratterizzate da livelli omogenei di rischio idraulico e idrogeologico; b) l'individuazione delle opere pubbliche di bonifica e delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio ivi comprese le opere minori, con ciò intendendosi le opere di competenza privata ritenute obbligatorie di cui all'art. 34 della L.R. 12/2009, stabilendo le priorità di esecuzione; c) le eventuali proposte indirizzate alla competenti autorità pubbliche.
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE	
<b>P.T.C.P. della Provincia di Venezia</b>	<p><b>Vincolo paesaggistico</b> ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (tavola 1)</p> <p><b>Vincolo archeologico</b> ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (tavola 1)</p> <p><b>Vincolo ambientale</b> (SIC/ZPS) Rete Natura 2000 (tavola 1)</p> <p><b>Sistema ambientale - rischio idraulico per esondazione</b> (tavole B e C)</p>
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	
<b>P.A.T. del Comune di Eraclea</b>	<p><b>Vincolo paesaggistico</b> ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (tavola 1)</p> <p><b>Vincolo ambientale</b> (SIC/ZPS) Rete Natura 2000 (tavola 1)</p> <p><b>Area idonea a condizione</b> (tavola 3)</p>
<b>Piano degli Interventi del Comune di Eraclea</b>	Il PI definisce i criteri di trasformazione dell'area di Valle Ossi, indicandone dimensioni e modalità di trasformazione attraverso la stesura di un Piano Urbanistico Attuativo.
<b>Il PUA "Valle Ossi" vigente</b>	Il Piano Urbanistico Attuativo interessa l'area delimitata a Nord, dal canale Revedoli, a Ovest dal canale Revedoli e dal fiume Piave, a Sud dal litorale marino e ad Est dalla strada comunale Via dei Pioppi. L'area è urbanisticamente classificata come sottozona produttiva D7 (art. 47 delle NTA del PRG vigente), zona a standard Fc (art. 56 delle NTA), e parco territoriale (art. 54).
<b>Piano delle acque del Comune di Eraclea</b>	Nella tavola di progetto è previsto l'adeguamento del manufatto idraulico cui fa capo il Canale Ossi.
<b>Piano di Classificazione Acustica del Comune di Eraclea</b>	Fornisce indicazioni ai sensi dell'art. 6 della Legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" dettando i limiti di emissione, immissione, attenzione e qualità sonora nei differenti ambiti di zonazione.

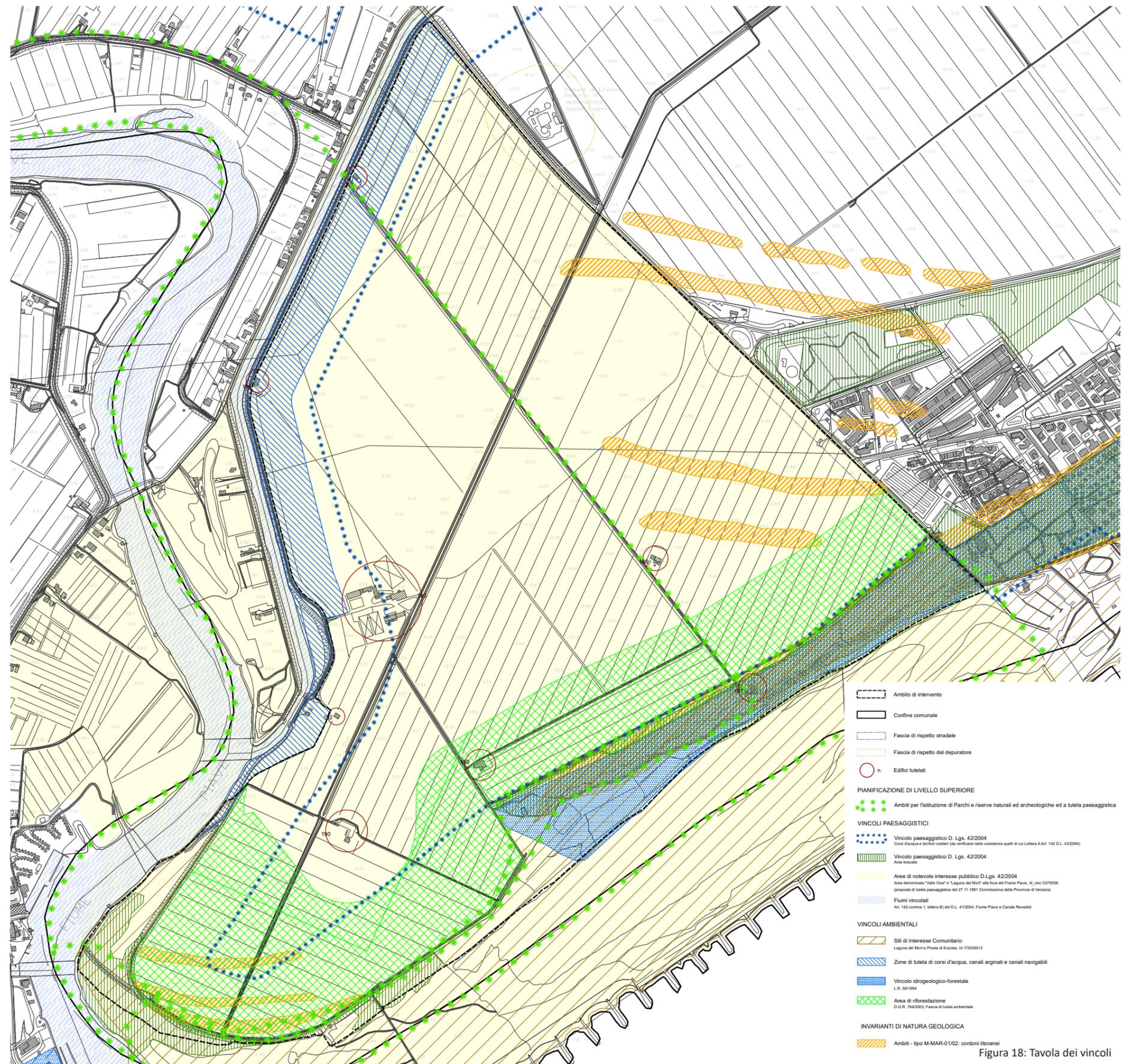


Figura 18: Tavola dei vincoli

### 3.4 I principali manufatti esistenti

Gli edifici esistenti presenti nell'area e oggetto di valorizzazione e recupero nell'ambito della Variante al PUA di Valle Ossi hanno le seguenti caratteristiche dimensionali e le modalità di recupero saranno determinate in funzione dello sviluppo specifico dell'ambito di intervento:

Codifica fabbricato vincolato	Grado di protezione	Destinazione d'uso consentita	Parte	Superficie lorda m <sup>2</sup>	h di gronda	h media	Volume m <sup>3</sup>	Volume tot m <sup>3</sup>				
187	3	R,*(=), Sb	a	9,03	2,94		26,55	1.291,50				
			b	11,08	2,61		28,92					
			c	205,32	6,02		1236,03					
188	4	R, (=), +	a	233,69	7,48		1748,00	1.748,00				
189	4	R, (=), +	a	12,28	2,50		30,70	3.130,48				
			b	208,96	10,00		2089,6					
			c	76,43		8,50	649,66					
			d	31,35		11,50	360,53					
190	3	R, (=), +	a	517,00	6,53		3376,01	4.116,66				
192	4	R, (=), +	a	103,00	5,75		592,25	592,25				
			193	2	R, Ar, CSA, +	3a	253,06		4,80	1214,69	14.569,90	
3b	268,30		11,49			1933,77						
194	3	R, *(=), (-)	R, CSA, + (corpo principale)	5a	386,78	10,31		3999,31	1.018,31			
			R, Ar, CSA, +	6a	14,80	2,00		29,60				
197	3	R, *(=), (-)	6b	38,75	9,41		364,64	1.053,32				
			6c	75,12	7,31		549,13					
			6d	305,38		7,65	2336,16					
			6e	23,62	10,55		249,19					
			6f	202,87	7,31		1482,98					
			7a	196,20		4,80	941,76					
			7b	41,55	6,59		273,81					
			7c	16,03		2,93	46,89					
			7d	16,18	2,05		33,17					
			8a	36,04		4,56	164,34					
			8b	144,89	6,56		950,48					
			194	3	R, *(=), (-)	a	97,82		10,41		1018,31	1.018,31
			197	3	R, *(=), (-)	a	109,95		9,58		1053,32	1.053,32
			<b>27.520,42</b>									

\*La consistenza volumetrica dell'esistente è da ritenersi indicativa e sarà verificata puntualmente nelle fasi progettuali successive.

L'identificazione dei fabbricati con le lettere di cui alla colonna "parte" sono riportate nell'allegato E01 C Rilievo manufatti principali e edifici esistenti

legenda	
R	Residenza, servizi alla residenza
Ar	Annesso rustico
*	Agriturismo
+	Tertziario diffuso
(.)	Artigianato di produzione
CSA	Centro servizi aziendali
RC	Centro servizi tertziario e commerciale ricettivo (compresa la ristorazione)
CST	Centro riferito al settore agricolo
Sa, Sb, Sc	Standard urbanistici
(*)	Casa e appartamenti per vacanze



Figura 19: Edifici esistenti

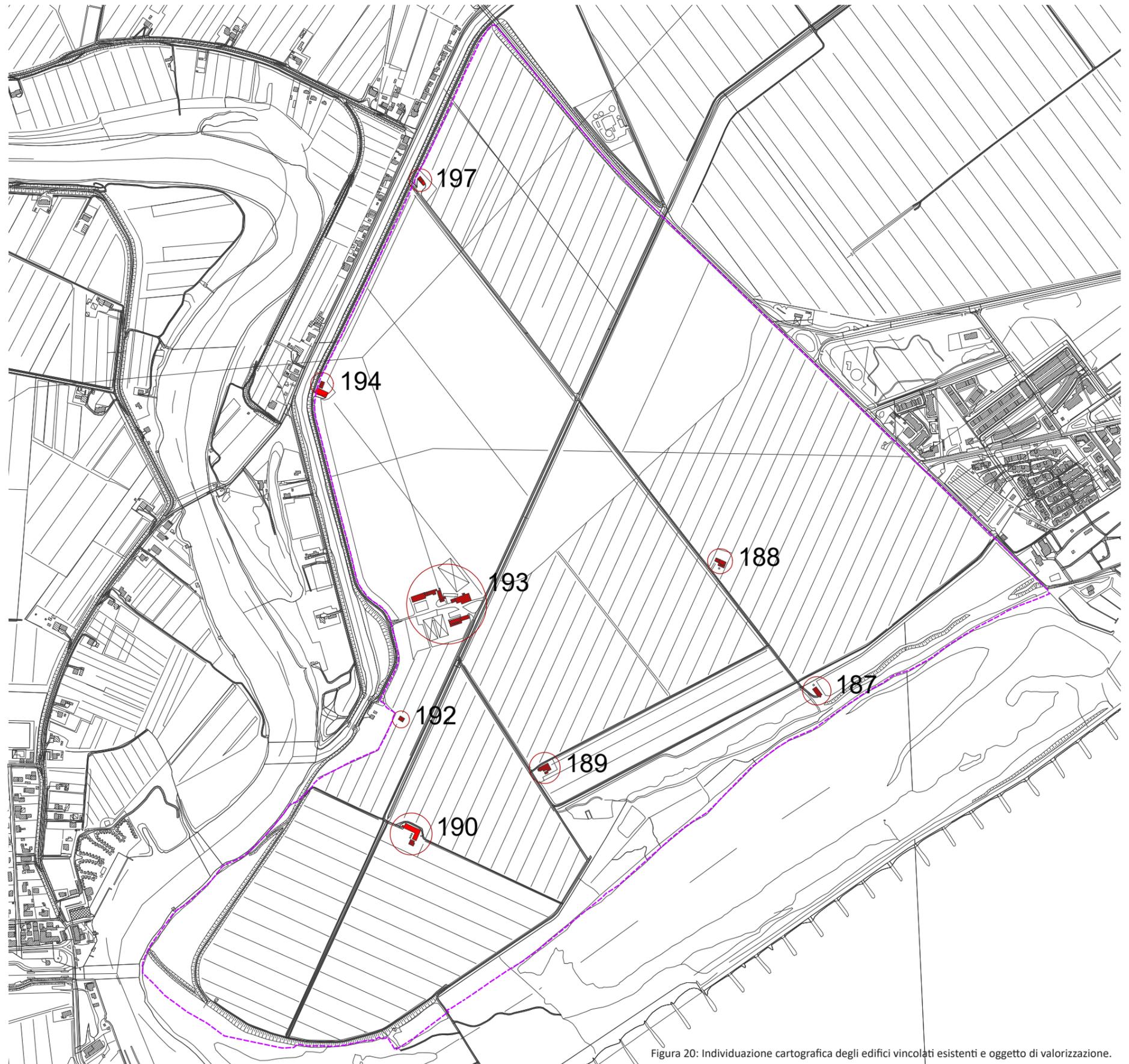


Figura 20: Individuazione cartografica degli edifici vincolati esistenti e oggetto di valorizzazione.

### 3.5 Linee guida adottate per la Variante al PUA di Valle Ossi

La Variante al PUA, aderisce ai criteri guida di:

- riconoscibilità volti al rispetto delle gerarchie percettive del paesaggio con l'obiettivo di conservare la leggibilità delle componenti strutturali originarie;
- continuità fisica e percettiva dell'ambito paesaggistico mantenendo il cannocchiale visivo corrispondente all'asse principale di Valle Ossi.
- conservazione, volti a mantenere l'immagine della bonifica con le visuali e le sequenze degli spazi vuoti/aperti delle superfici agrarie con il sistema litoraneo della pineta.

La variante al PUA, nella revisione paesaggistica tiene assieme tutte le previsioni di aree a servizi, prevedendone un progetto unitario e in armonia con le previsioni del PAT laddove stabilisce che "le aree destinate a verde pubblico ricadenti in aree agricole, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita la fruizione da parte della cittadinanza."

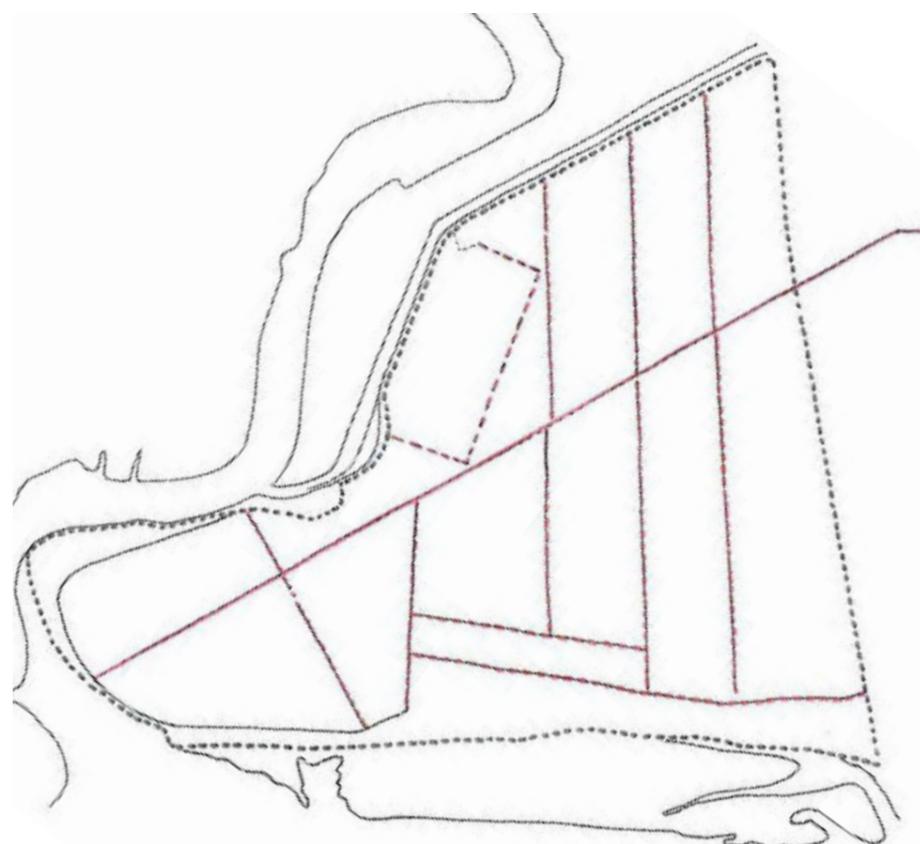


Figura 21: Elementi strutturali per la riconoscibilità paesaggistica

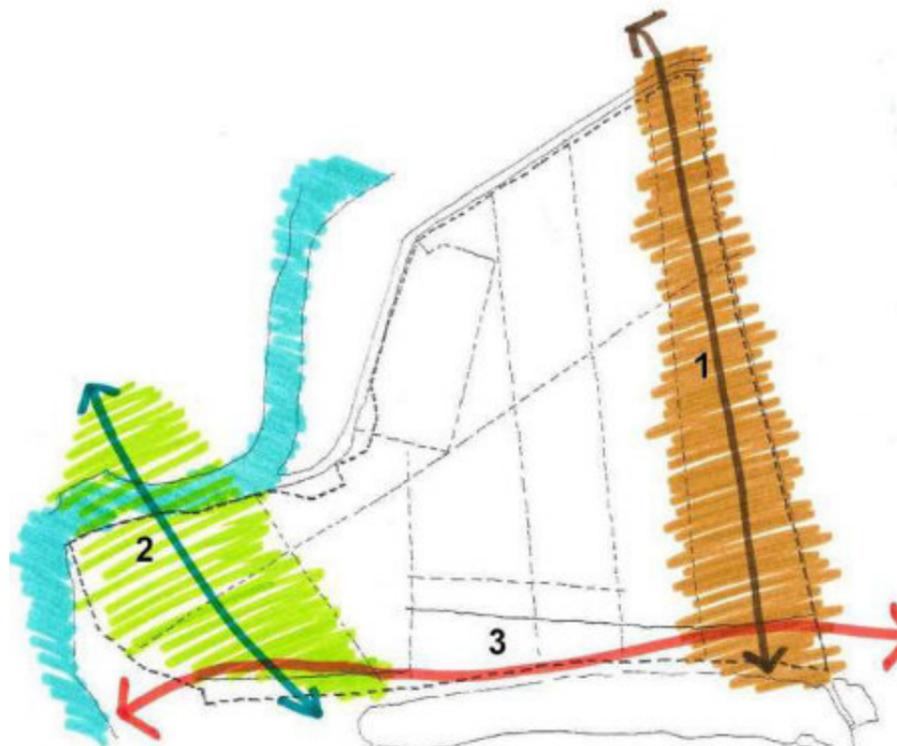


Figura 22: Elementi portanti per la conservazione dei caratteri paesaggistici

La forma dell'occupazione insediativa è volta a conservare ampi spazi agricoli della bonifica, al mantenimento della percezione visiva lungo l'asse principale della Valle Ossi, e alla percezione degli spazi aperti e continui.

L'iniziativa di valorizzazione dell'ambito di Valle Ossi, sulla base delle considerazioni precedenti si basa sull'individuazione e lo sviluppo dei seguenti ambiti principali:

- il **villaggio turistico integrato** che si estende per circa 90 ettari ove verranno promossi servizi turistici all'aria aperta diversificati quali: l'area camper, l'area family, l'area dell'albergo diffuso, l'area villaggio, l'area della nautica e della residenza turistica per il diporto turistico, nella quale è prevista anche una funzione alberghiera e residenziale;
- un'area del **Parco turistico rurale** di circa 95 ettari ove è chiaramente distinguibile l'ambito della bonifica posto a lato della direttrice principale di Valle Ossi nel quale sviluppare servizi legati alla nuova ruralità;
- un'area a **parco territoriale** compreso fra la foce del fiume Piave e la Pineta litoranea che rappresenta una importante area con funzioni di connessione del villaggio turistico con gli ambiti ad elevato pregio ambientale quali la pineta litoranea, la Laguna del Mort, la spiaggia e l'affaccio fluviale sulla foce del fiume Piave.

Il villaggio turistico all'aria aperta interessa circa il 35% della superficie di Valle Ossi, il resto dell'area resta ad indirizzo agricolo o a parco turistico rurale.

Il progetto prevede la realizzazione di un villaggio turistico all'aria aperta con classificazione a 5 stelle (ai sensi della DGRV 1000 del 17.06.2014) integrato con un sistema di servizi ambientali, sportivi e di ricreazione che concorrono ad ampliare il livello delle dotazioni di tutta l'area.

Il Villaggio Turistico ottimale, prevede la presenza di strutture commerciali di supporto e viabilità con un numero di piazzole compreso fra 3.200 e 3.500, di superficie compresa fra i 150 e i 180 m<sup>2</sup> ciascuna, tale da soddisfare, secondo i parametri previsti dalla normativa regionale Veneta sul Turismo, una capacità insediativa teorica di circa 12.800-14.000 presenze giornaliere.

Sono altresì presenti impianti sportivi, ricreativi funzionali al villaggio turistico quali piscine, campi da tennis, campi da calcetto e per attività polivalenti.

L'intero impianto punta, a livello urbanistico, ad un modello di basso impatto ecologico a partire dalla scelta insediativa di minimizzare i volumi e la presenza delle auto. Sarà favorito il movimento all'interno dell'area di intervento: a piedi, in bicicletta, a cavallo, in barca. Una serie di percorsi pedonali - ciclabili e l'ippovia posti a quote diverse collegheranno le diverse attività e garantiranno una fruizione degli spazi e degli scorci lagunari e del mare.

Eraclea Camping Village aderirà al protocollo di certificazione LEED for Neighborhood Development (LEED® ND), sistema di certificazione sviluppato da USGBC con il Congress for the New Urbanism e il Natural Resources Defence Council per i progetti di aree oggetto di riqualificazione o di nuove espansioni, che promuovono tra gli obiettivi primari le prestazioni di sostenibilità ambientale del territorio, delle infrastrutture, delle dotazioni e degli edifici sostenibili. Il protocollo riconosce il valore degli interventi che promuovono un approccio integrato alla qualità della vita, alla salute pubblica e al rispetto per l'ambiente. Il livello di certificazione auspicato è il terzo (certificazione LEED oro).

Il progetto dell'opera sarà accompagnato da un piano di monitoraggio relativo alle diverse componenti ambientali realizzato ante, durante e post-opera che sarà coordinato dal RESPONSABILE AMBIENTALE. In particolare è prevista l'implementazione del Piano di Gestione ambientale durante la fase di cantiere.

Il progetto prevede inoltre interventi di gestione attiva, programmi di ricerca e didattici. Tali interventi saranno concordati con gli Enti competenti per la RETE NATURA 2000 ed i Servizi regionali Forestali anche in convenzione con le locali associazioni ambientaliste.

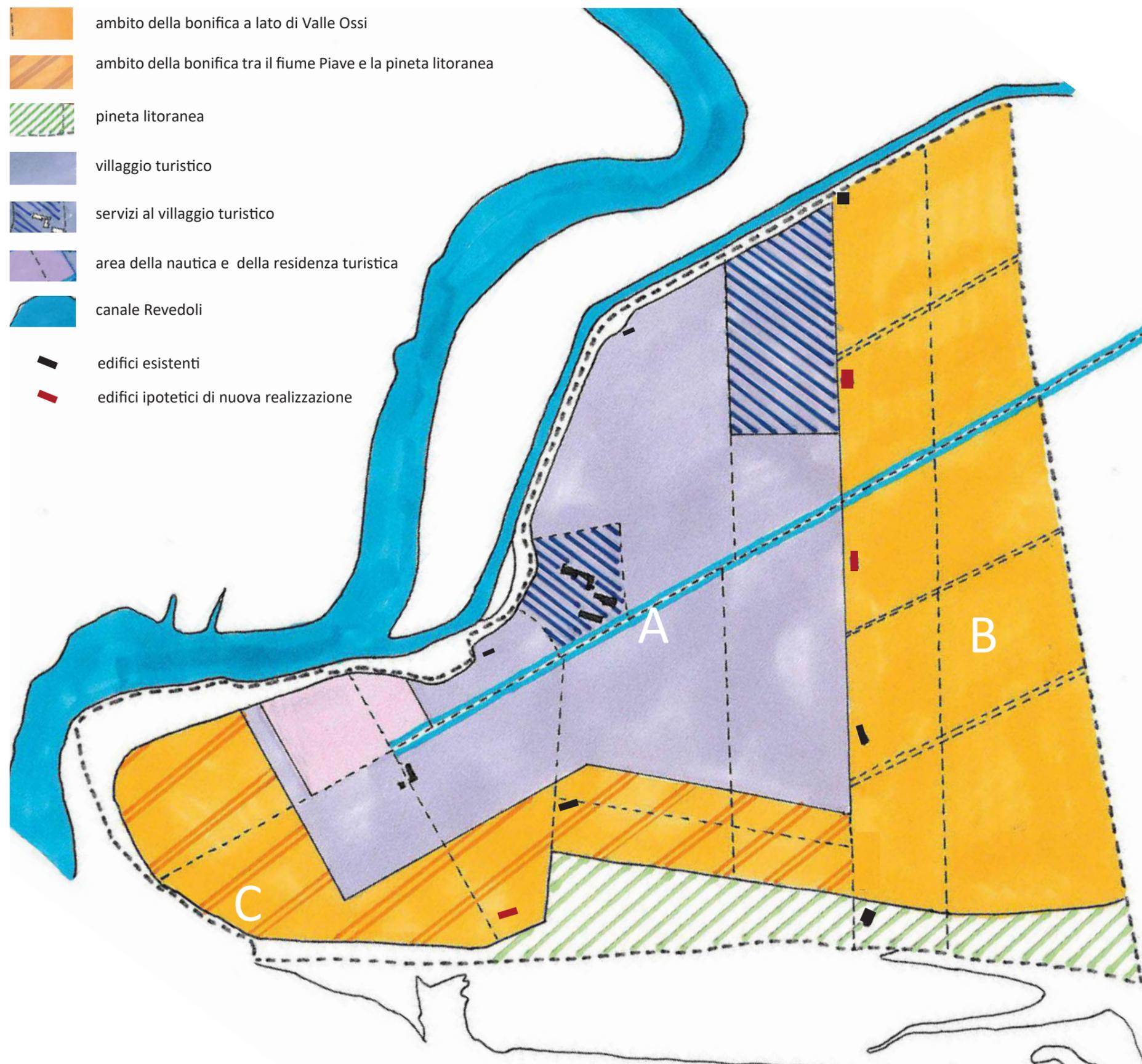


Figura 23: Macroaree e schema di sviluppo del P.U.A.

I principali riferimenti progettuali per il villaggio turistico possono così essere identificati:



Figura 24: Schema progettuale

1. la prima parte del sistema Canale Ossi organizzato per garantire l'accesso al villaggio e a tutte le funzioni presenti nell'area;
2. la parte centrale rappresenta la passeggiata di collegamento fra le diverse funzioni, ricettive, sportive e di collegamento agli spazi comuni ;
3. la parte terminale che collega il centro del villaggio al canale Revedoli e alla foce del fiume Piave e al polo nautico l'ex centro aziendale come centro del nuovo villaggio turistico.

L'ex centro aziendale è situato alla fine del viale alberato che costeggia il canale Ossi e rappresenterà il punto centrale del villaggio su cui si insedieranno le funzioni di natura commerciale, ricreativa e di aggregazione. Il progetto prevede il recupero fisico degli edifici esistenti riservando agli stessi quelle funzioni di carattere collettivo che necessitano nei villaggi turistici.



Figura 25: Bordo pineta

Lo sviluppo del progetto delle opere a verde e delle aree esterne è basato sugli elementi esistenti e strutturanti del paesaggio .

Nell'ambito della realizzazione del Villaggio Turistico circa il 70% della superficie sarà interessata dal progetto di opere a verde per garantire l'inserimento ambientale e paesaggistico delle opere, l'ombreggiamento nelle piazzole, la gerarchia della viabilità, la riservatezza fra funzioni diverse e il migliore confort possibile per gli ospiti.

Il Villaggio Turistico Eraclea Camping Village verrà realizzato nello spirito di un vero e proprio Progetto di Paesaggio in grado di dialogare con gli elementi del paesaggio della bonifica, con quelli della pineta litoranea e gli spazi costieri.

I criteri di progettazione adottati e la scelta delle specie vegetali per i nuovi impianti fanno riferimento alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida e Prontuario tecnico per l'impianto" della Legge Regionale n. 13/2003 "Norme per la realizzazione di boschi nella pianura veneta" considerando in particolare le specie indicate come utilizzabili nell'ambito geografico di progetto. La struttura ideata si pone come elemento di connessione tra l'ambito agricolo della bonifica e la pineta litoranea con l'obiettivo di sviluppare ulteriormente le relazioni del contesto con il sistema fluviale del Canale Revedoli e della foce del fiume Piave.

Sono individuate le seguenti tipologie principali:

-  filari alberati lungo le principali ripartizioni fondiarie
-  filari alberati esistenti
- impianti a macchie alberate e arbustive:
  -  bosco litoraneo ornolecceta
  -  bosco di pianura quercocarpineto
  -  bosco di pianura igrofilo
  -  fasce arbustive arboree di transizione
  -  colture tipiche della bonifica
  -  pineta litoranea



Figura 26: Tipologie vegetali

All'interno del perimetro del PUA, analogamente a quanto condotto nella redazione del PUA vigente e nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.", è stata effettuata una trasposizione e ricomposizione di zone urbanistiche, ferme restando le quantità massime realizzabili di S.N.P.

Le superfici delle diverse Zone del PRG, determinate su carta tecnica regionale, sono state riparametrate al rilievo reale sul territorio e la superficie complessiva del PUA è di mq 2.511.685

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,

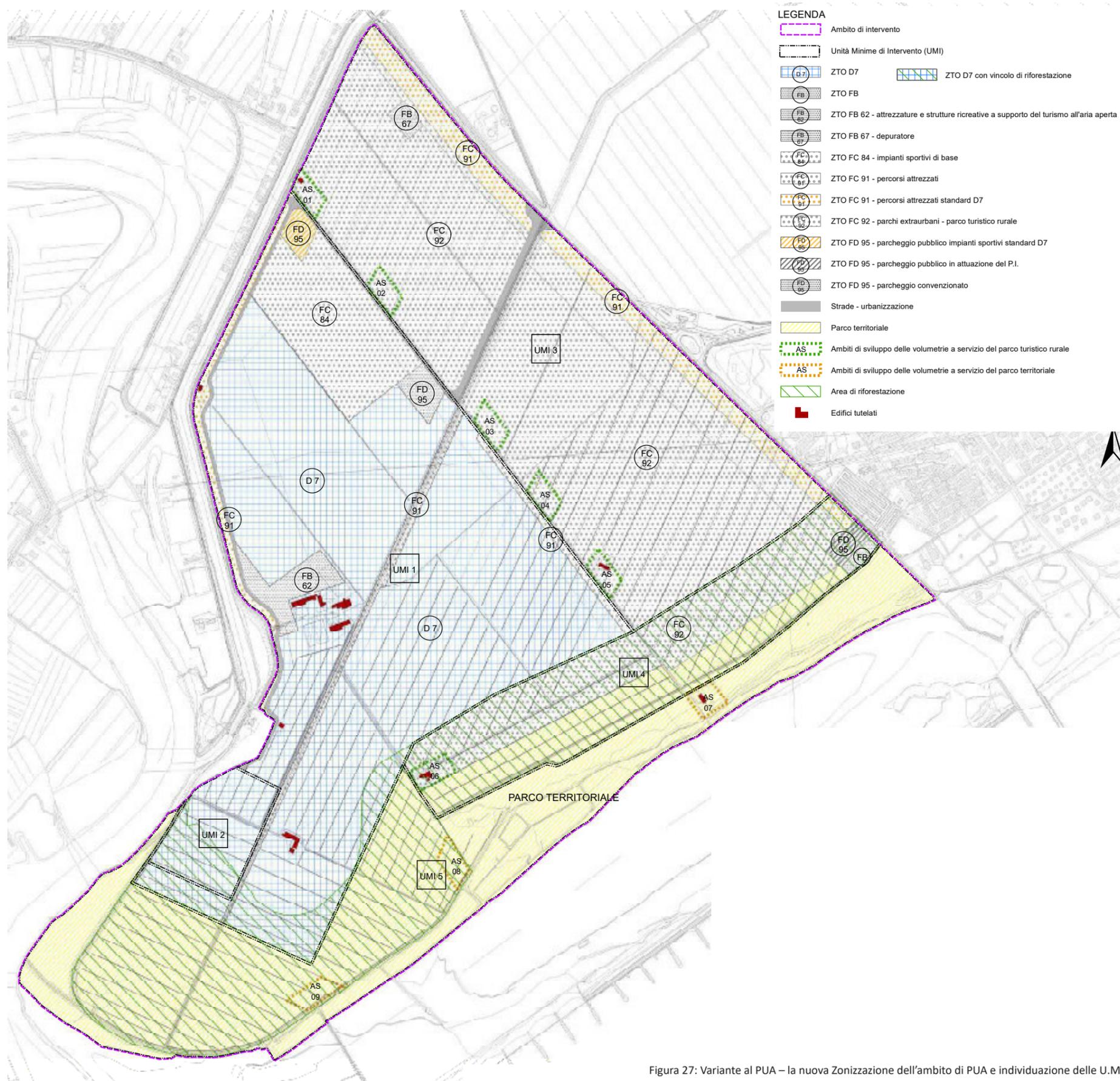


Figura 27: Variante al PUA – la nuova Zonizzazione dell'ambito di PUA e individuazione delle U.M.I.

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 ciclopedonale 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.

Le succitate zone sono dimensionate nella tavola E09, il cui estratto è riportato alla pagina precedente.

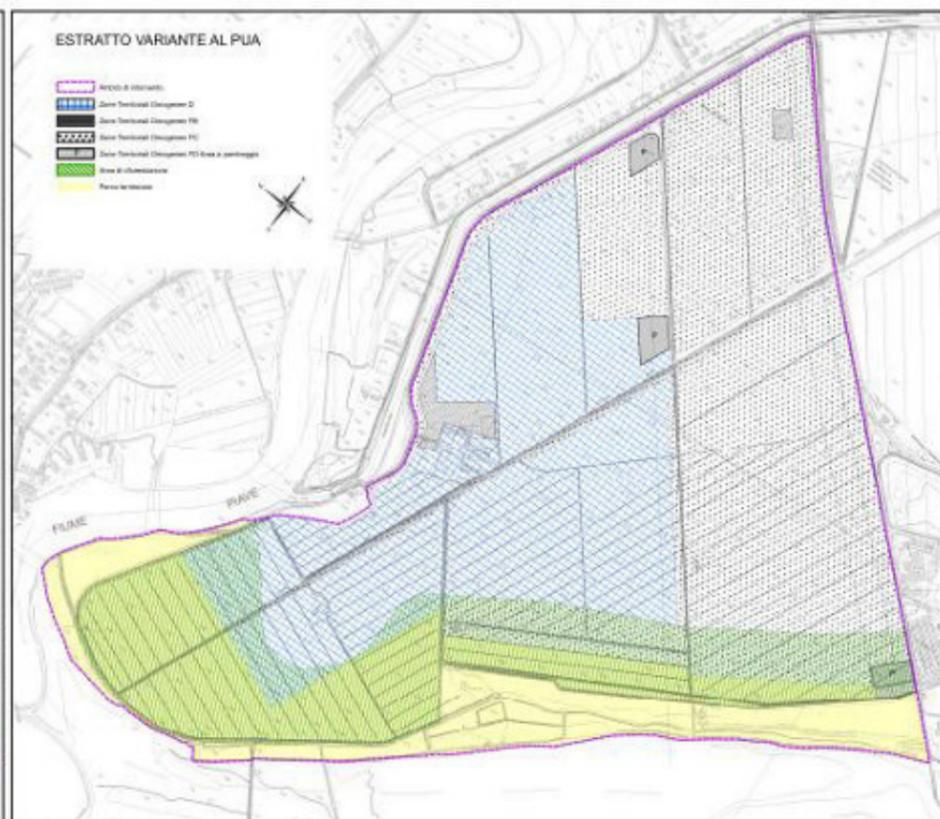
Le dimensioni effettive potranno differire a seguito di rilievo puntuale del progetto definitivo delle diverse U.M.I.

Nella tabella a lato è riportata la verifica delle operazioni di trasposizione e ricomposizione delle zone urbanistiche, e nella pagina successiva l'estratto della Tavola E10: Ricomposizione e trasposizione di zona.

PRG VIGENTE su CTR		PRG VIGENTE parametrato su rilievo reale		PUA 2012 su rilievo reale	
ZONA	SUPERFICIE (mq)	ZONA	SUPERFICIE (mq)	DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICIE (mq)
D7	706.181	D7	699.713	superficie fondiaria	286.825
D7 con vincolo di riforestazione	216.049	D7 con vincolo di riforestazione	214.070	sf per cantiere e rimessaggio	32.300
				verde e viabilità privata	81.504
				bacini e canali d'acqua	370.816
				parcheggi pertinenziali (marina e unità abitative)	12.500
sommatoria D7	922.230	sommatoria D7	913.784	sommatoria D7	783.945
FB	3.505	FB	3.473	FB	3.520
parcheggio pubblico	5.838	parcheggio pubblico	5.785	standard minimi - spazi aperti ad uso pubblico	8.700
				standard minimi - parcheggi standard minimi - verde attrezzato	46.960
sommatoria STD	9.343	sommatoria STD	9.257	sommatoria STD	74.655
bianca + viabilità	11.722	bianca + viabilità	11.615	viabilità, marciapiedi e banchine pubbliche	51.245
FC	955.196	FC	946.448	87- campi da golf	655.350
				92- parco privato di interesse pubblico	248.323
				86- parco urbano	36.025
				84- impianti sportivi di base	22.892
sommatoria FC	955.196	sommatoria FC	946.448	sommatoria FC	962.590
Parco territoriale	636.410	Parco territoriale	630.581	Parco territoriale	639.250
<b>totale</b>	<b>2.534.901</b>	<b>totale</b>	<b>2.511.685</b>	<b>totale</b>	<b>2.511.685</b>

VARIANTE PUA 2017 su rilievo reale ZONIZZAZIONE	
ZONA	SUPERFICIE (mq)
D7 Villaggio turistico	790.436
di cui D7 con area di riforestazione (77.110mq)	
D7 su U.M.I. 1 (733.323mq)	
D7 su U.M.I. 2 (57.113mq)	
Standard D7 (FC 91 - percorsi attrezzati) Lungo Revedoli	19.727
Standard D7 (FC 91 - percorsi attrezzati) Lungo Via dei Pioppi	77.317
Standard D7 (FD 95 - parcheggio)	6.500
sommatoria D7	893.980
FB (in cessione)	3.708
FD 95 - parcheggio pubblico (in cessione)	6.055
sommatoria STD	9.763
strade - urbanizzazione	30.670
FC 92 - parchi extraurbani - parco turistico rurale	701.619
FC 92 - parchi extraurbani - parco turistico rurale	80.000
FC 91 Percorso attrezzato Canale Ossi interno	22.236
FC 91 Percorso attrezzato Lungo Villaggio nautico	1.892
FC 91 Percorso attrezzato lungo Villaggio Turistico	12.591
FCD 95 Area a parcheggio entratta Villaggio Turistico	8.715
FC 84 - impianti sportivi di base (convenzionati) STD	95.265
FB 62 - attrezzature e strutture ricreative a supporto del turismo all'aria aperta	20.362
FB 67 - depuratore	4.000
sommatoria FC	946.680
Parco territoriale	630.592
<b>totale</b>	<b>2.511.685</b>

Figura 28: Variante al PUA – Verifica delle superfici nell'operazione di trasposizione e ricomposizione delle aree urbanistiche



### ESTRATTO PRG

- Perimetro piano urbanistico attuativo
- Comparti di intervento
- Parco territoriale
- Area di riforestazione
- Zone a standard "Fb"  
Aree per attrezzature di interesse comune
- Zone a standard "Fc"  
Aree per attrezzature parco, gioco, sport
- Zone a standard "Fd"  
Aree a parcheggio
- Zone territoriali omogenee "D"
- Zone territoriali omogenee "D" con vincolo di riforestazione

### ESTRATTO PUA VIGENTE

- Perimetro piano urbanistico attuativo
- Comparti di intervento
- Parco territoriale
- Area di riforestazione
- Zone a standard "Fb"  
Aree per attrezzature di interesse comune
- Zone a standard "Fc"  
Aree per attrezzature parco, gioco, sport
- Zone a standard "Fd"  
Aree a parcheggio
- Zone territoriali omogenee "D"

### ESTRATTO VARIANTE AL PUA

- Ambito di intervento
- Zone Territoriali Omogenee D
- Zone Territoriali Omogenee FB
- Zone Territoriali Omogenee FC
- Zone Territoriali Omogenee FD Area a parcheggio
- Area di riforestazione
- Parco territoriale

Figura 29: Variante al PUA – Trasposizione e ricomposizione delle aree urbanistiche

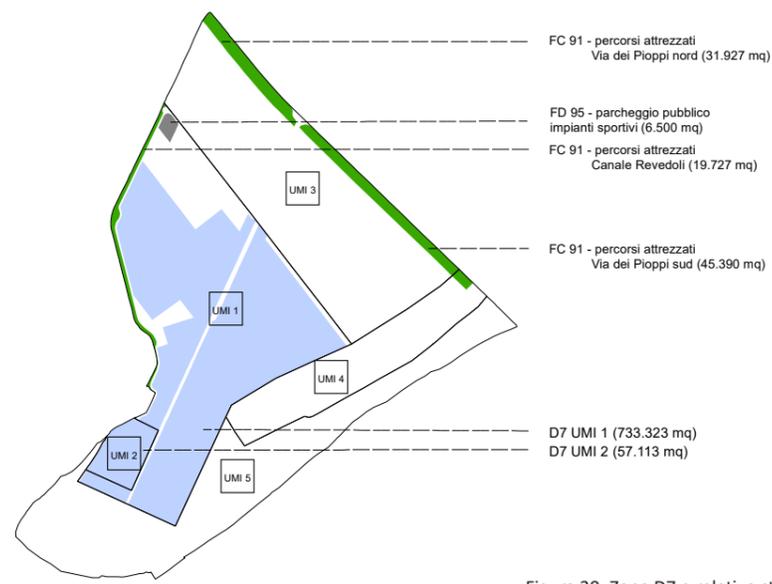


Figura 30: Zona D7 e relativo standard

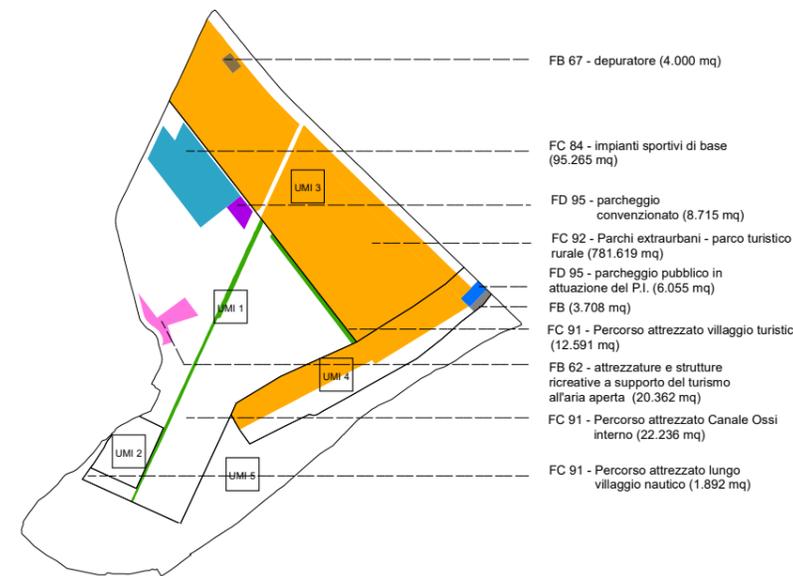


Figura 31: Zone a standard FB, FC, FD

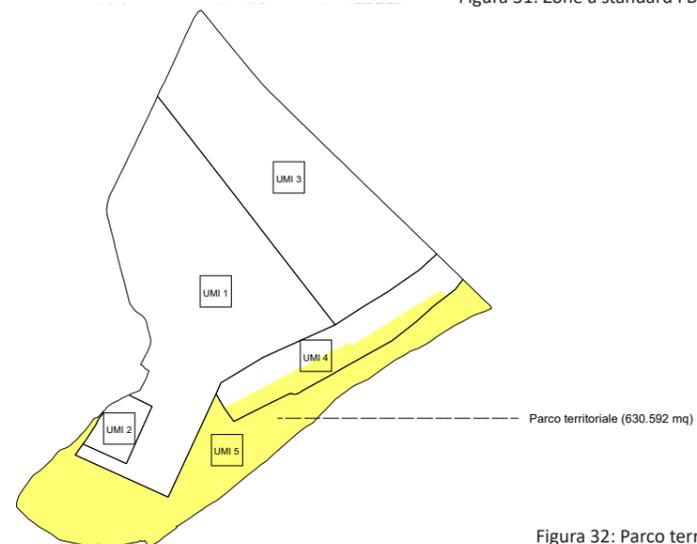


Figura 32: Parco territoriale

Lo “sconfinamento” dell’area D7 nei confronti della sottozona “Parco Territoriale” è dettata dalle necessità di rispondere alle esigenze espresse dalla competente Soprintendenza, determinante vaste aree da mantenere / valorizzare paesaggisticamente, oltre alla necessità di mantenere dimensioni economicamente sostenibili per l’intervento in oggetto.

Tale possibilità viene ritenuta ammissibile in base alla normativa di PRC vigente, nonché in base alla normativa sovraordinata. Va valutata innanzitutto la natura della “Sottozona Parco Territoriale”, normata dagli articoli 53-54 delle NTA del vigente PI. Si riporta qui di seguito lo specifico art. 54:

**ART. 54 - SOTTOZONE “Parco Territoriale”**

*Sono zone destinate a Parco Territoriale. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie delle zone E1. Sono previste le sole attrezzature per la sosta ed il ristoro, con il recupero di edifici esistenti. Rilevati ed avvallamenti del terreno dovranno essere valorizzati dai progetti di realizzazione. Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento dei percorsi interni ai parchi con quelli ad essi prossimi.*

Come si vede, si tratta di una zona “atipica”, in quanto non facente parte dello zoning così come articolato nell’art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (non per nulla viene fatto, da un punto di vista urbanistico, riferimento alle ZTO E1).

Non si configura neppure come un vincolo codificato di tipo ambientale o paesaggistico, così come rilevabile dalla documentazione afferente al Quadro Conoscitivo. Si tratta quindi della definizione di una ulteriore “attenzione protettiva” nei confronti del sistema della “Laguna del Mort” (fatto peraltro rilevabile dalla lettura della documentazione amministrativa che ha generato tale “fascia”), che riveste (come si evince dalla norma citata) da un punto di vista della fruizione una funzionalità assimilabile alle ZTO F (assolutamente assimilabile alla F 92 - Parchi extraurbani di cui all’art. 56 delle NTA).

A fronte di tale sottozona si interfaccia la Sottozona D7, a destinazione turistica. Tale destinazione presenta delle evidenti particolarità da un punto di vista urbanistico: già all’art.8 la (ora “parzialmente abrogata”) l. 217/1983 “Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell’offerta turistica” definiva il patrimonio ricettivo rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, indirizzo condiviso da tutta la giurisprudenza, che considera le strutture turistiche quali “edifici ed impianti ... di interesse pubblico ... trattandosi di un servizio offerto alla collettività, caratterizzato da una pubblica fruibilità”, addirittura accedente alla correlativa possibilità di concessioni in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici in vigore (cfr. Consiglio di Stato, V Sezione, n. 4518 del 5 settembre 2014; Cons. Stato, sez. V, 20 dicembre 2013, n. 6136; Cons. Stato, Sez. IV, 29 ottobre 2002 n. 5913; Cons. Stato, sez. IV, 28 ottobre 1999, n. 1641).

Tali riflessioni si pongono come propedeutiche alla possibilità della presente Variante al PUA di accedere alla flessibilità prevista dalle NTA del PI all’ART. 29 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE, ovvero:

*Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizione di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.*

Appare evidente che la Variante si trova all’interno del perimetro stabilito e accede, quindi, alla possibilità di trasposizione di aree al suo interno, facendo ricomprendere nel concetto di “infrastrutture ed attrezzature pubbliche” anche la Sottozona “Parco Territoriale” (anche se, come visto, anche la Sottozona D7 potrebbe essere considerata come tale). Tale possibilità è garantita dal fatto che non si è in presenza di una riduzione dell’area di protezione (anzi, di una sua estensione, di oltre tre volte tanto, come si vede nei cartogrammi allegati), benché attribuita ad una ZTO differente (F, assolutamente compatibile e riducibile a quella indicata dal piano, anzi più “stringente” ed “attuativa” delle indicazioni di PRC). Inoltre va tenuto in considerazione il fatto che la nuova disposizione si propone come maggiormente “protettiva” nei confronti della risorsa che si intende tutelare (la Laguna del Mort, nelle intenzioni della introduzione di tale area-tampone), in quanto ne aumenta le distanze complessive dall’intervento trasformativo. Si ritengono, quindi, soddisfatte le limitazioni poste dalla normativa.

Una tale flessibilità appare ancora più evidente tenendo in considerazione le (sovraordinate) NTA del PAT che all’art. 5 - Efficacia e attuazione – definisce il Rapporto tra PAT, PI e PUA:

*Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti di variazione tra PAT e PI precedentemente indicati, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata dal PI (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell’area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell’altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.*

Come si vede, viene fatto esplicito riferimento alla possibilità (all’interno dello strumento attuativo) a possibili “trasposizioni di zona”, estese anche ad una più razionale organizzazione dell’area, fattispecie rilevabile nello specifico contesto.

# PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO



# TRASPOSIZIONE AREE DI URBANIZZAZIONE PROGRAMMATA DI PAT

- Area in aumento 112.697 mq
- Area in sottrazione 196.585 mq

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- ZTO D7 di progetto
- ZTO FC 84 di progetto
- ZTO FD 95 parcheggio pubblico di progetto

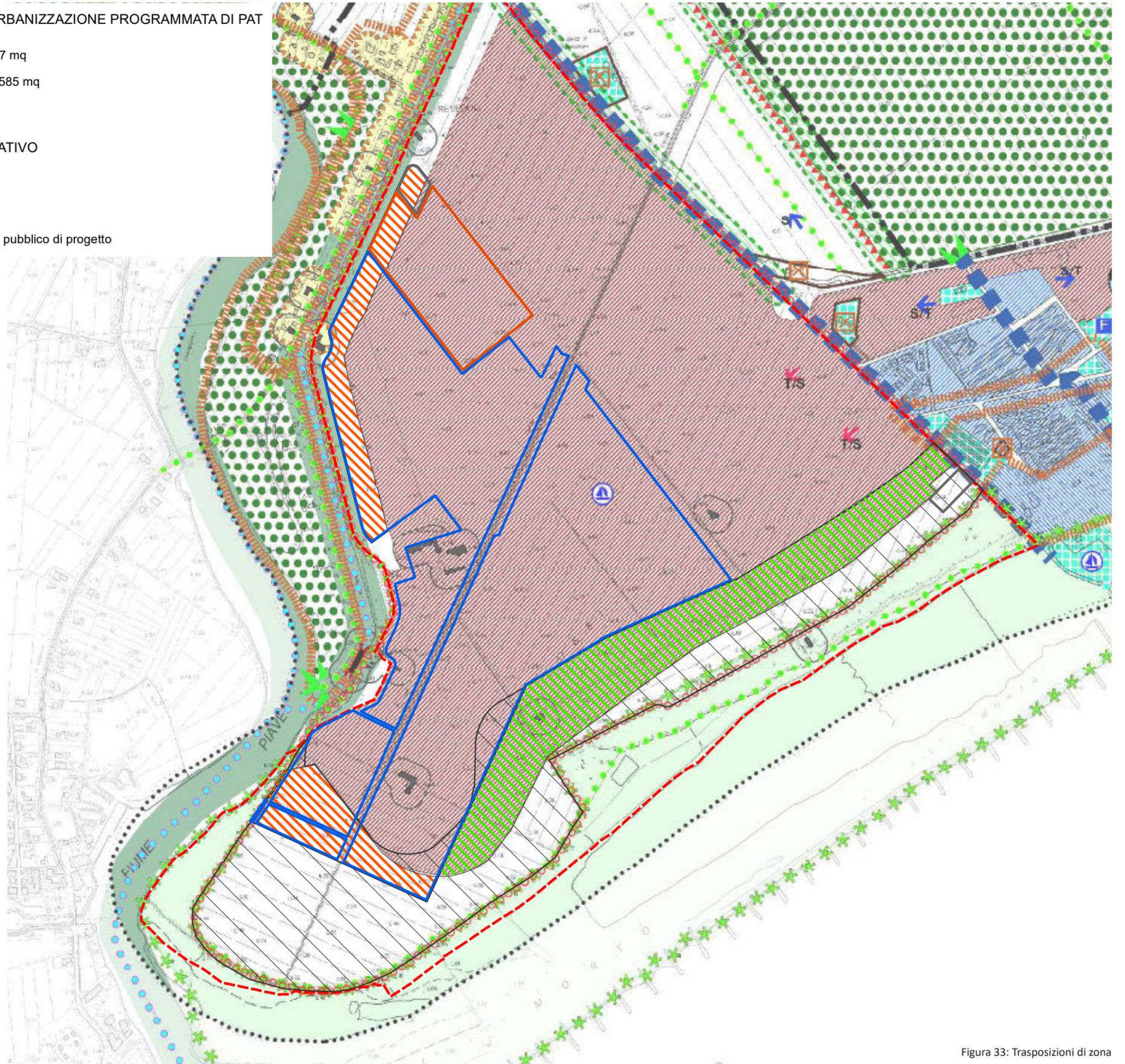


Figura 33: Trasposizioni di zona

## 4.1 La disciplina attuativa

Il Piano Urbanistico Attuativo, considerata la dimensione e la complessità dell'area interessata dallo stesso, è suddiviso in 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 PUA che deve essere oggetto di una progettazione unitaria (d'ora in avanti denominata anche "Progetto di U.M.I."), eventualmente convenzionata (qualora si rendesse necessario) 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 Rifeorestazione, avente le stesse finalità della U.M.I. 3, ma interessato anche dalle azioni di rifeorestazione 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 rifeorestazione;

La numerazione delle U.M.I. non è prescrittiva per quanto riguarda l'ordine di realizzazione del PUA, ad eccezione della U.M.I. 1 la cui realizzazione è prioritaria, essendo il PUA strutturato in modo da consentire la realizzazione autonoma di ognuna delle U.M.I. e delle infrastrutture funzionali al medesimo, anche se esterne.

Il Piano Urbanistico Attuativo si attua dunque per U.M.I. previa stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA, che dovrà disciplinare e garantire i seguenti aspetti: 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, che sono propedeutiche alla successiva realizzazione delle UMI, individuazione delle aree da cedere e/o vincolare, individuazione delle aree di interesse pubblico, tempi di attuazione, modalità di gestione e responsabilità sulle aree pubbliche o in uso pubblico e di interesse pubblico.

Le U.M.I. sono parti autonome e funzionali di attuazione del P.U.A. assoggettate a progettazione unitaria nel rispetto di quanto prescritto dal P.U.A.

Il Piano Urbanistico attuativo avrà validità per 10 anni a partire dall'approvazione definitiva dello stesso, fatte salve eventuali proroghe concesse ai sensi di legge.



Figura 34: Unità Minime di Intervento

## 4.2 La verifica del dimensionamento

Per la determinazione delle dotazioni minime delle aree a servizi riferibili ai villaggi turistici si fa riferimento all'art. 31 comma 3 lettera d della L.R. 11/2004 che prevede una dotazione di mq. 10 ogni 100 mq per gli insediamenti all'aperto.

Date le dimensioni della variante al PUA di Valle Ossi, che supera i 3 ettari di superficie e la soglia dei 50.000 mc, ai sensi dell'art.32 comma 4 della L.R. 11/2004 si deve reperire un'ulteriore quota di standard pari a 10 mq per ogni abitante teorico insediabile.

VERIFICA STD D7	
Standard Art. 31 comma 3 L.R.11/2004 10 mq / 100 mq	790.436 X 0,1=79.044
Standard Art. 32 comma 4 L.R.11/2004 10 mq / ab teorico (100.000 mq SNP x 3,5 mc/mq= 350.000 mc) numero abitanti teorici = 350.000 mc / 150 mc abitante= 2.333 abitanti teorici	2.333 x 10 = 23.333
<b>sommatoria STD D7 RICHIESTI</b>	<b>102.377</b>
STANDARD DI PROGETTO:	
Standard D7 (FC 91 - percorsi attrezzati) Lungo Revedoli	19.727
Standard D7 (FC 91 - percorsi attrezzati) Lungo Via dei Pioppi	77.317
Standard D7 (FD 95 - parcheggio)	6.500
<b>sommatoria STD D7 DI PROGETTO</b>	<b>103.544</b>

Figura 35: Verifica degli standard

Da P.R.C. comunale la S.n.p. massima ammessa per l'intero ambito è di mq 100.000.

La ripartizione per le diverse zone e i diversi comparti è stata condotta facendo riferimento alla L.R. 24 del 24.09.2013 (Misure di semplificazione per la realizzazione delle strutture ricettive all'aperto) prevede:

Art. 1 Realizzazione di strutture ricettive all'aperto

1. In relazione all'articolo 3, comma 1, lettera e.5), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni, nel testo aggiunto dall'articolo 41, comma 4, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, per la realizzazione delle opere di strutture ricettive all'aperto, e in particolare per la collocazione e la installazione di allestimenti mobili, continua a trovare applicazione l'articolo 30 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successive modificazioni.

L.R. 33/2002 Art. 30 – Realizzazione di strutture ricettive all'aperto.

.....

3. Ai fini della determinazione del contributo di concessione, l'indice di fabbricabilità fondiaria convenzionale, di cui all'articolo 85 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, limitatamente alla superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo, è determinato in misura pari a 0,3 mc/mq.

Sulla base di tali indicazioni, la ripartizione della S.n.p. massima realizzabile per le diverse zone e diverse Unità Minime di Intervento (UMI) è la seguente:

UMI	SNP ATTRIBUITA (mq)
1 - Villaggio turistico all'aria aperta	56.000
2 - Villaggio turistico nautico	20.000
3 - Parco Turistico rurale lungo Via dei Pioppi	20.000
4 - Parco Turistico rurale interessato dalla riforestazione	2.000
5 - Parco Territoriale	2.000
<b>totale</b>	<b>100.000</b>

Figura 36: Sommatoria S.N.P. attribuita alle U.M.I.

Di seguito si riportano le diverse zone presenti nelle 5 U.M.I. della variante al PUA di Valle Ossi con le relative superfici.

Per le stesse U.M.I. vengono inoltre indicata la ripartizione del dimensionamento per le diverse zone presenti nelle U.M.I. e distinto in:

- SNP esistente
- SNP di nuova realizzazione

### DIMENSIONAMENTO U.M.I.

U.M.I. 1 - VILLAGGIO ALL'ARIA APERTA		D7	Fb 62	Fc 84	Fd 95
S.N.P. in mq	56.000	44.247	1.750	10.003	-
Capacità edificatoria di cui SNP esistente	4.877	4.877	-	-	-

U.M.I. 2 - VILLAGGIO NAUTICO		D7
S.N.P. in mq	20.000	20.000
Capacità edificatoria di cui SNP esistente	0	-

U.M.I. 3 - PARCO TURISTICO RURALE		Fb 67	Fc92
S.N.P. in mq	20.000	1.500	18.500
Capacità edificatoria di cui SNP esistente	720	720	-

U.M.I. 4 - PARCO TURISTICO RURALE DI RIFORESTAZIONE		Fc92
S.N.P. in mq	2.000	2.000
Capacità edificatoria di cui SNP esistente	331	331

U.M.I. 5 - PARCO TERRITORIALE		Parco Terr
S.N.P. in mq	2.000	2.000
Capacità edificatoria di cui SNP esistente	215	215

SOMMATORIA		D7	Fb 62	Fb 67	Fc 84	Fc92	Fd 95	Parco Terr
S.N.P. in mq	100.000	64.247	1.750	1.500	10.003	20.500	-	2.000
Capacità edificatoria di cui SNP esistente	6.143	4.877	-	-	-	1.051	-	215

\* La S.N.P. degli edifici esistenti è determinata su base cartografica da verificare con rilievo metrico

Figura 37: Ripartizione della S.N.P. per U.M.I.

VARIANTE PUA 2017 su rilievo reale		UNITA'
U.M.I.	ZONA	SUPERFICIE (mq)
1 - VILLAGGIO TURISTICO ALL'ARIA APERTA	D7 Villaggio turistico	733.323
	FC 91 - percorsi attrezzati	54.554
	FB 62 - attrezzature e strutture ricreative a supporto del turismo all'aria aperta	20.362
	FD 95 - parcheggio	15.215
	FC 84 - impianti sportivi di base strade - urbanizzazione	95.265
<b>superficie U.M.I. 1</b>		<b>938.106</b>
2 - VILLAGGIO TURISTICO NAUTICO	D7 Villaggio nautico	57.113
	FC 91 - percorsi attrezzati	1.892
<b>superficie U.M.I. 2</b>		<b>59.005</b>
3 - PARCO TURISTICO RURALE	FC 92 - parchi extraurbani - parco turistico rurale	632.435
	FB 67 - depuratore	4.000
	strade - urbanizzazione	11.283
<b>superficie U.M.I. 3</b>		<b>722.012</b>
4 - PARCO TURISTICO RURALE DI RIFORESTAZIONE	FC 92 - parchi extraurbani - parco turistico rurale	149.184
	FB	3.708
	FD 95 - parcheggio pubblico	6.055
<b>superficie U.M.I. 4</b>		<b>251.668</b>
5 - PARCO TERRITORIALE	Parco territoriale	540.894
	<b>superficie U.M.I. 5</b>	
<b>totale</b>		<b>2.511.685</b>

Figura 38: Ripartizione delle zone di P.U.A. per U.M.I.

## 4.4 Le dotazioni territoriali

Nella Variante al PUA sono individuate le seguenti dotazioni territoriali:

### Standard di P1 in cessione

-  ZTO FB 82 (3.708 mq)
-  ZTO FD 95 - parcheggio pubblico in attuazione del P.I. (6.055 mq)

### Standard D7 in cessione

-  ZTO FC 91 - percorsi attrezzati lungo Via dei Pioppi (11.317 mq)

### Area in cessione - beneficio pubblico

-  ZTO FC 92 - parco extraurbani - parco turistico rurale (80.000 mq)

### Standard D7 asserviti ad uso pubblico

-  ZTO FD 95 - parcheggio pubblico impianti sportivi (6.500 mq)
-  ZTO FC 91 - percorso attrezzato lungo Revedoll (19.727 mq)

### Area in convenzione

-  ZTO FB 82 - altezza una struttura ricettiva a supporto del turismo all'aria aperta (20.387 mq)
-  ZTO FC 92 - parco extraurbani - parco turistico rurale (701.619 mq)
-  ZTO FC 91 - percorsi a Inzizzi Canale Ossi interne (22.236 mq)
-  ZTO FC 91 - percorsi attrezzati villaggio turistico (12.591 mq)
-  ZTO FC 91 - percorsi attrezzati lungo Villaggio Nautico (1.892 mq)
-  ZTO FB 87 - depuratore (4.000 mq)
-  ZTO FC 84 - impianti sportivi (95.255 mq)
-  ZTO FD 95 - parcheggio convenzionato (8.715 mq)

### Viabilità in cessione

-  Viabilità (33.670 mq)

### Percorsi

-  Percorso di nuova realizzazione ceduto/asservito a uso pubblico - scomputato (5.097 ml)
-  Percorso Villaggio Nautico di nuova realizzazione da convenzionare (735 ml)
-  Percorso esistente da convenzionare (3.745 ml)

Nella cartografia che segue sono localizzate le diverse dotazioni territoriali.

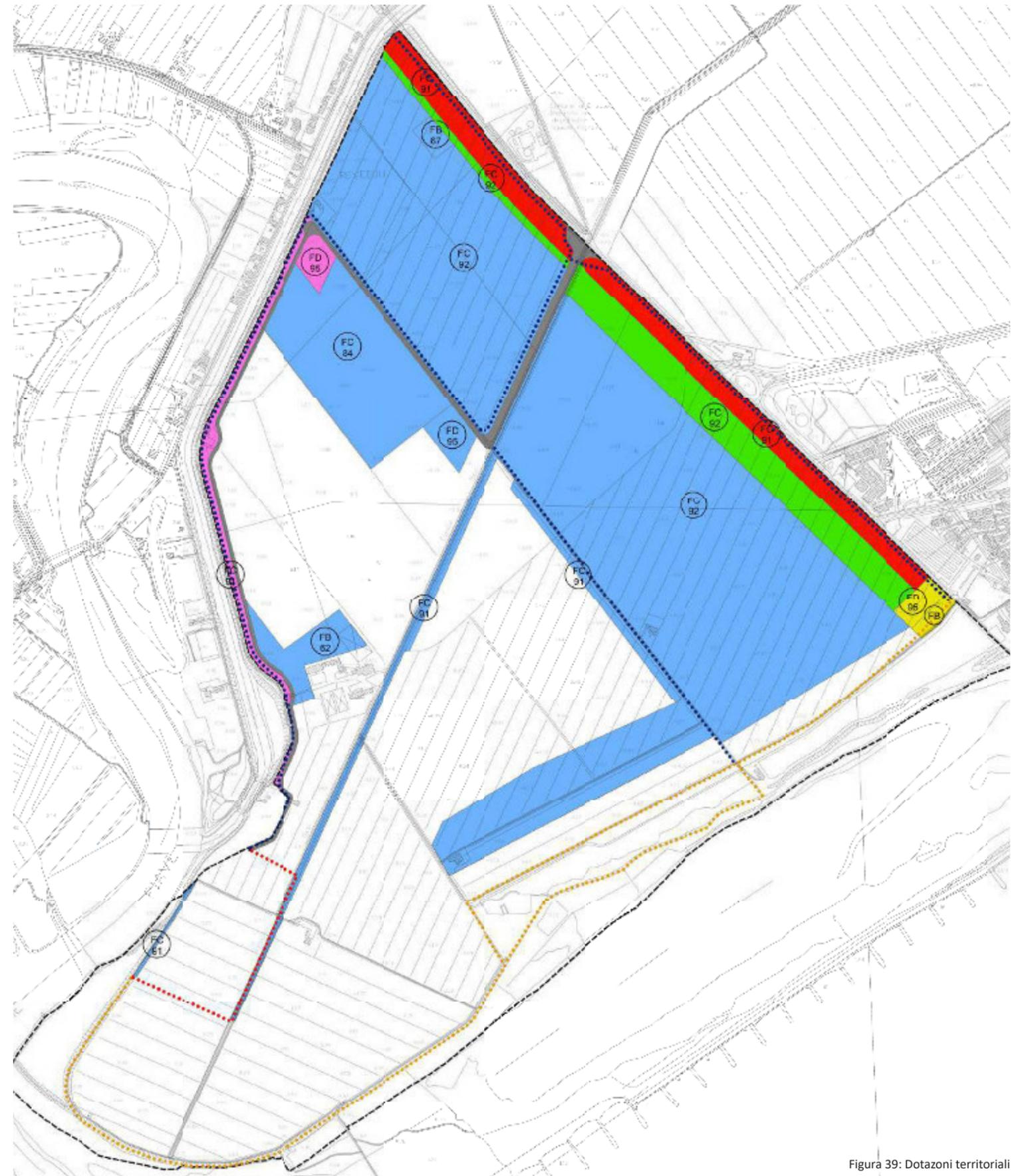


Figura 39: Dotazioni territoriali

## 4.5 Il beneficio pubblico della Variante

La presente Variante al PUA mantiene i livelli di beneficio pubblico convenzionati sulla base PUA vigente, anche se vengono articolati in modo differente.

Nella convenzione vigente il beneficio pubblico di euro 4 milioni è disciplinato dall'art. 6 e la cessione di mq 80.000, da cedere gratuitamente e contestualmente alla sottoscrizione della convenzione relativa al primo comparto d'intervento, dall'articolo 10.

Le opere fuori ambito rispetto all'elenco di cui all'art. 7:

- sistemazione e adeguamento della rotatoria sulla strada comunale di accesso all'ambito di PUA;
- ricalibratura della strada comunale via Dei Pioppi, dal sovrappasso sul canale Revedoli alla rotatoria di via Pioppi-via Dei Fiori;
- asfaltatura della strada comunale via Dei Pioppi, dalla rotatoria al parcheggio della pineta;
- collegamento alla pista ciclopedonale esistente di via Dei Fiori attraverso la rotatoria di via Dei Pioppi;

sono state ridefinite con D.G.C. 41/2017 "Revoca della D.G.C. NR. 52 DEL 31/03/2016 e nuova definizione delle opere fuori ambito del P.U.A. denominato "Valle Ossi" è stata condivisa la variante di progetto presentata dalla ditta Numeria con definizione di un nuovo tracciato del percorso ciclopedonale oltre ad alcuni interventi propedeutici alla realizzazione della rotatoria su vi Olivi e all'asfaltatura della medesima via.

Nella variante al P.U.A. le opere di urbanizzazione esterne all'ambito, al valore della convenzione originaria di euro 900.686,67 sono stati sottratti i costi sostenuti per opere già realizzate per un valore di circa euro 129.401,51 come risulta da documentazione già agli atti del comune.

Relativamente alla quota di beneficio pubblico di euro 4 milioni la nuova convenzione (Art.5) prevede che:

**QUOTA DI BENEFICIO PUBBLICO IMPUTATA ALLA U.M.I. 1 - Villaggio Turistico En Plein Air:** euro 3 milioni di cui:

- 1 milione per opere che verranno individuate dall'amministrazione comunale;
- 2 milioni, una quota parte per la concessione all'utilizzo della Piscina semi-olimpionica coperta con due campi di calcetto e relativi spogliatoi e aree pertinenziali di accesso/servizio, il restante per altre opere che verranno individuate dall'amministrazione comunale.

**QUOTA DI BENEFICIO PUBBLICO IMPUTATA ALLA U.M.I. 2 - Villaggio Turistico Nautico:** euro 1 milione per opere che verranno individuate dall'amministrazione comunale.

AREE IN CESSIONE	SUPERFICIE mq
ZTO FB (standard di P.I. in cessione)	3.708
ZTO FD 95 - parcheggio (standard di P.I. in cessione)	6.055
ZTO FC 91 - percorso attrezzato lun-go Via dei Pioppi (standard D7)	77.317
ZTO FC 92 - parchi extra urbani – parco turistico rurale (beneficio pubblico)	80.000
sommano	167.080 mq

VIABILITA' IN CESSIONE	SUPERFICIE mq
Viabilità	30.670 mq
sommano	30.670 mq

AREE CEDUTE O ASSERVITE AD USO PUBBLICO	SUPERFICIE mq
ZTO FD 95 - parcheggio pubblico impianti sportivi	6.500
ZTO FC 91 - percorso attrezzato lungo il Revedoli	19.727
sommano	26.227 mq

AREE DA CONVENZIONARE	SUPERFICIE mq
ZTO FB 62 attrezzature e strutture ricreative a supporto del turismo all'aria aperta	20.362
ZTO FC 92 parchi extra urbani – parco turistico rurale	701.619
ZTO FC 91 percorso attrezzato Canale Ossi interno	22.236
ZTO FC 91 percorso attrezzato lungo Villaggio Nautico	1.892
ZTO FC 91 percorso attrezzato villaggio turistico	12.591
ZTO FB 67 depuratore	4.000
ZTO FC 84 impianti sportivi	95.265
ZTO FD 95 area a parcheggio convenzionato	8.715
sommano	866.680 mq

PERCORSI DA CONVENZIONARE	SUPERFICIE ml
Di nuova realizzazione	735 ml
Esistenti	3.745 ml
sommano	4.480 ml

Nelle aree asservite / cedute sono presenti percorsi di nuova realizzazione per circa 5.097 ml.

Figura 40: Superfici delle aree da cedere o convenzionare

## 4.6 Opere di urbanizzazione

Il PUA prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

### Opere fondamentali del PUA

- 1 rotatoria di accesso al villaggio turistico da Via dei Pioppi;
- 2 viabilità di ingresso dalla rotatoria fino al villaggio nautico;
- 3 contributo per la costruzione del serbatoio acquedotto fino ad € 450.000;
- 4 depuratore;
- 5 sottoservizi (rete distribuzione MT, rete illuminazione pubblica, rete idrica, rete acque meteoriche, rete fognatura, rete acquedotto).

Le **infrastrutturazioni esterne all'ambito oggetto di P.U.A. ma di interesse generale**, da realizzare indipendentemente dall'esecuzione delle opere private all'interno delle singole U.M.I., meglio individuate negli elaborati E13 ed E15 e precisamente:

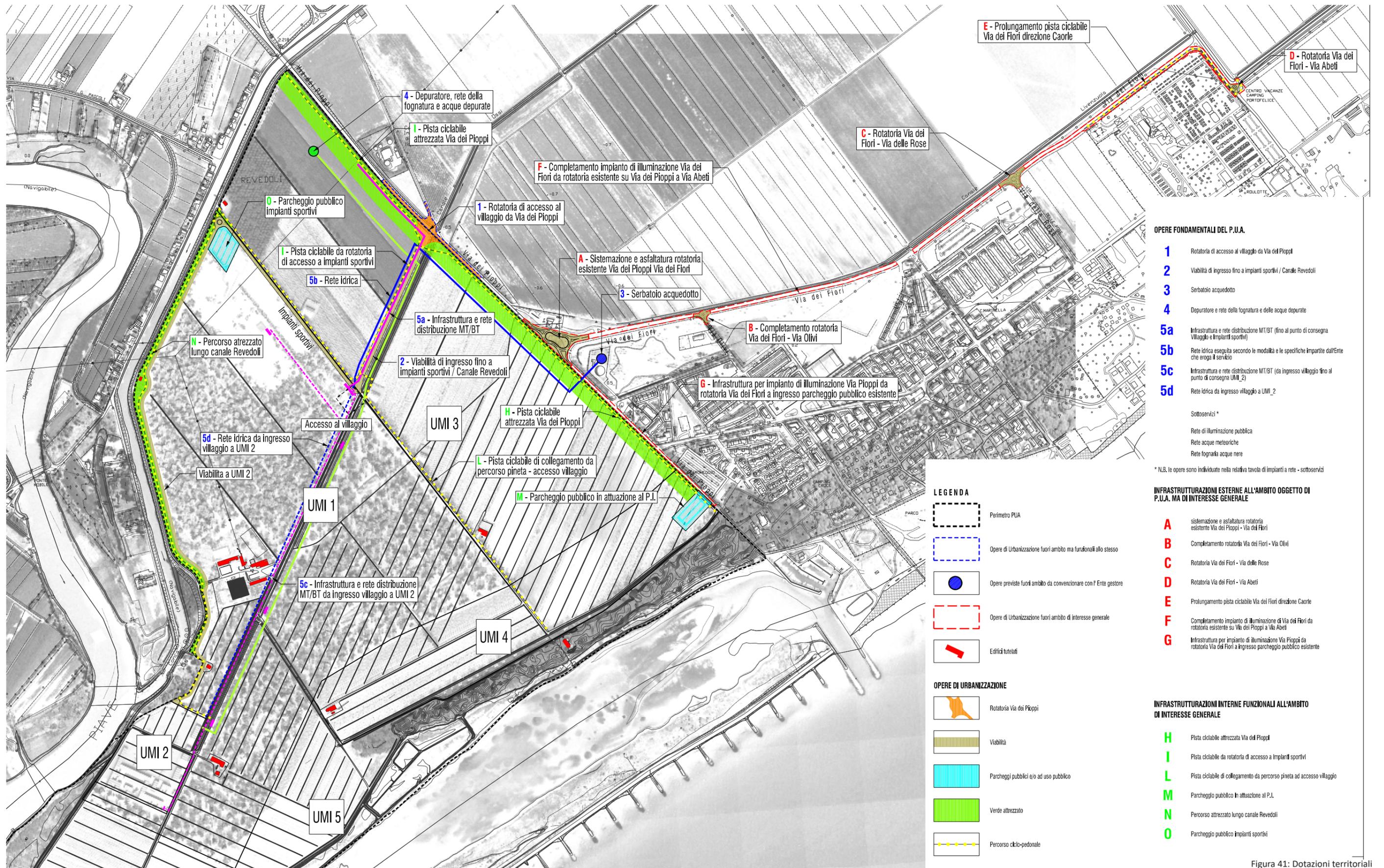
- A) sistemazione e asfaltatura della rotatoria esistente Via dei Pioppi - Via dei Fiori;
  - B) completamento rotatoria Via dei Fiori – Via Olivi;
  - C) realizzazione rotatoria Via dei Fiori – Via delle Rose;
  - D) realizzazione rotatoria Via dei Fiori – Via Abeti;
  - E) prolungamento della pista ciclabile di via dei Fiori in direzione Caorle;
  - F) completamento dell'impianto di illuminazione di Via dei Fiori da rotatoria Via dei Pioppi a rotatoria esistente su via Abeti;
  - G) realizzazione dell'infrastruttura per l'illuminazione di via dei Pioppi dalla rotatoria Via dei Fiori all'ingresso del parcheggio pubblico esistente.
- In aggiunta alle suddette opere, è prevista la realizzazione di altre opere da individuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale fino alla concorrenza di € 59.768,13.

**Le infrastrutture interne funzionali all'ambito di intervento di interesse generale:**

- H) realizzazione pista ciclabile attrezzata lungo Via dei Pioppi;
- I) realizzazione pista ciclabile da rotatoria di accesso a impianti sportivi;
- L) realizzazione pista ciclabile di collegamento da percorso pineta ad accesso villaggio;
- M) parcheggio pubblico in attuazione del P.I.;
- N) percorso attrezzato lungo canale Revedoli;
- O) parcheggio pubblico impianti sportivi.

La proponente si è impegnata a cedere a favore del comune di Eraclea:

- 3.708 mq di area FB lungo Via dei Pioppi;
- 6.055 mq di area FD 95 con realizzazione di parcheggio pubblico;
- 77.317 mq di area FC 91 lungo Via dei Pioppi.



- OPERE FONDAMENTALI DEL P.U.A.**
- 1** Rotatoria di accesso al villaggio da Via dei Pioppi
  - 2** Viabilità di ingresso fino a impianti sportivi / Canale Revedoli
  - 3** Serbatoio acquedotto
  - 4** Depuratore e rete della fognatura e delle acque depurate
  - 5a** Infrastruttura e rete distribuzione MT/BT (fino al punto di consegna Villaggio e Impianti sportivi)
  - 5b** Rete idrica eseguita secondo le modalità e le specifiche impartite dall'Ente che eroga il servizio
  - 5c** Infrastruttura e rete distribuzione MT/BT (da ingresso villaggio fino al punto di consegna UMI\_2)
  - 5d** Rete idrica da ingresso villaggio a UMI\_2
- Sottoservizi \*
- Rete di illuminazione pubblica
  - Rete acque meteoriche
  - Rete fognaria acque nere

- \* N.B. le opere sono individuate nella relativa tavola di impianti a rete - sottoservizi
- INFRASTRUTTURAZIONI ESTERNE ALL'AMBITO OGGETTO DI P.U.A. MA DI INTERESSE GENERALE**
- A** sistemazione e asfaltatura rotatoria esistente Via dei Pioppi - Via dei Fiori
  - B** Completamento rotatoria Via dei Fiori - Via Olivi
  - C** Rotatoria Via dei Fiori - Via delle Rose
  - D** Rotatoria Via dei Fiori - Via Abeti
  - E** Prolungamento pista ciclabile Via dei Fiori direzione Caorle
  - F** Completamento impianto di illuminazione di Via dei Fiori da rotatoria esistente su Via dei Pioppi a Via Abeti
  - G** Infrastruttura per impianto di illuminazione Via Pioppi da rotatoria Via dei Fiori a ingresso parcheggio pubblico esistente

- INFRASTRUTTURAZIONI INTERNE FUNZIONALI ALL'AMBITO DI INTERESSE GENERALE**
- H** Pista ciclabile attrezzata Via dei Pioppi
  - I** Pista ciclabile da rotatoria di accesso a impianti sportivi
  - L** Pista ciclabile di collegamento da percorso pineta ad accesso villaggio
  - M** Parcheggio pubblico in attuazione al P.I.
  - N** Percorso attrezzato lungo canale Revedoli
  - O** Parcheggio pubblico impianti sportivi

**LEGENDA**

- Perimetro PUA
- Opere di Urbanizzazione fuori ambito ma funzionali allo stesso
- Opere previste fuori ambito da convenzionare con l'Ente gestore
- Opere di Urbanizzazione fuori ambito di interesse generale
- Edifici tutelati

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Rotatoria Via dei Pioppi
- Viabilità
- Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico
- Verde attrezzato
- Percorso ciclo-pedonale

Figura 41: Dotazioni territoriali

## 4.6.1 Accessibilità e viabilità

L'accessibilità all'area di Valle Ossi è prevista attraverso la realizzazione di una nuova rotonda lungo la strada provinciale di Via dei Pioppi; la strada di accesso ai diversi comparti viene realizzata in doppia corsia in direzione di entrata e di uscita. L'attuale strada bianca che costeggia il Canale Ossi viene utilizzata come pista ciclopedonale e separata dalla nuova viabilità dalla vegetazione lineare esistente.

Il sistema della viabilità pubblica o ad uso pubblico prevede inoltre la realizzazione di una strada che giunge fino all'area del Villaggio Turistico per poi raggiungere il comparto del Villaggio nautico con un percorso lungo il Canale Revedoli.

Nella figura sottostante viene inoltre riportata la principale viabilità distributiva all'interno del Villaggio Turistico stesso.

Lo schema di accesso all'area è il seguente:

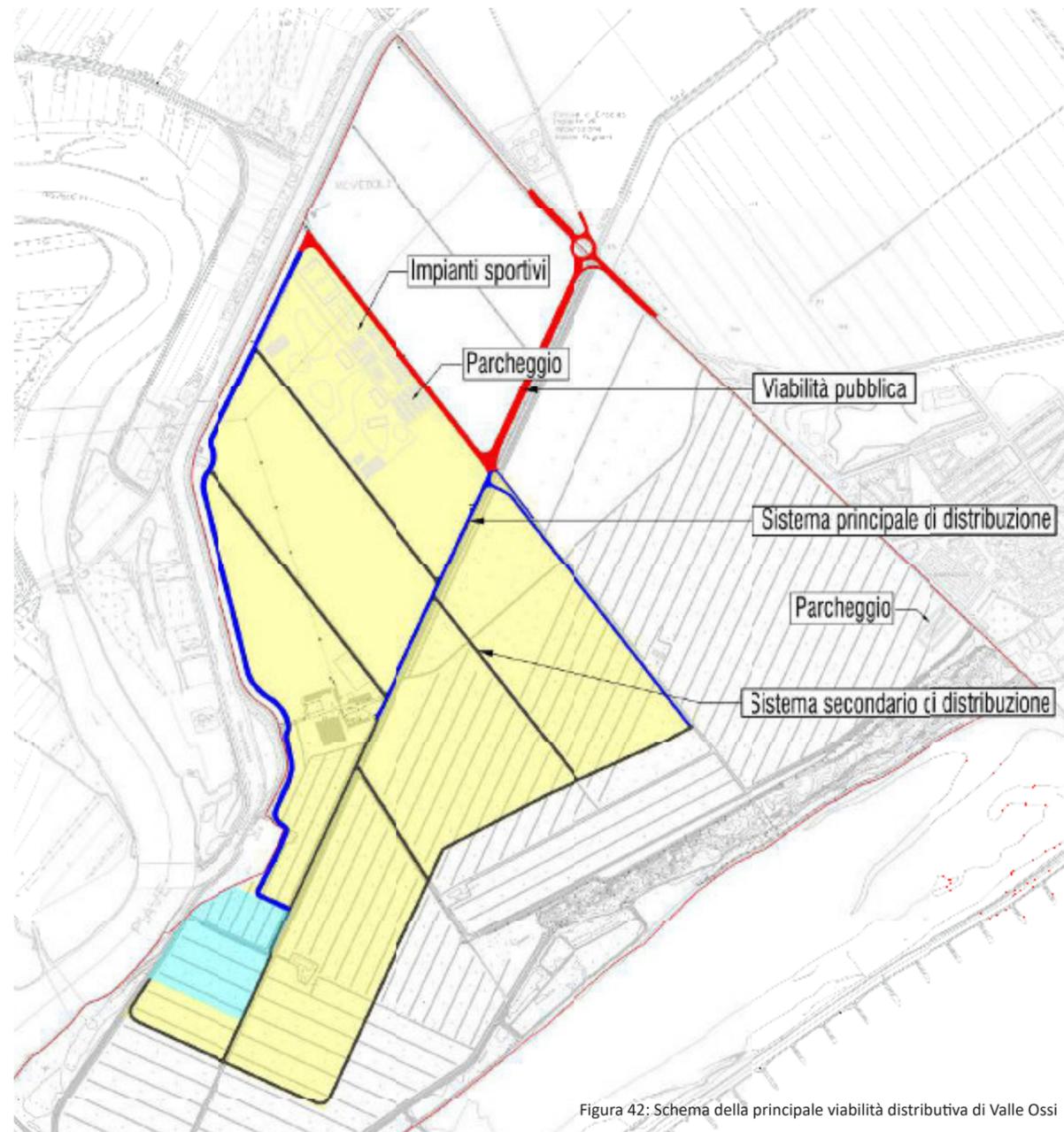


Figura 42: Schema della principale viabilità distributiva di Valle Ossi

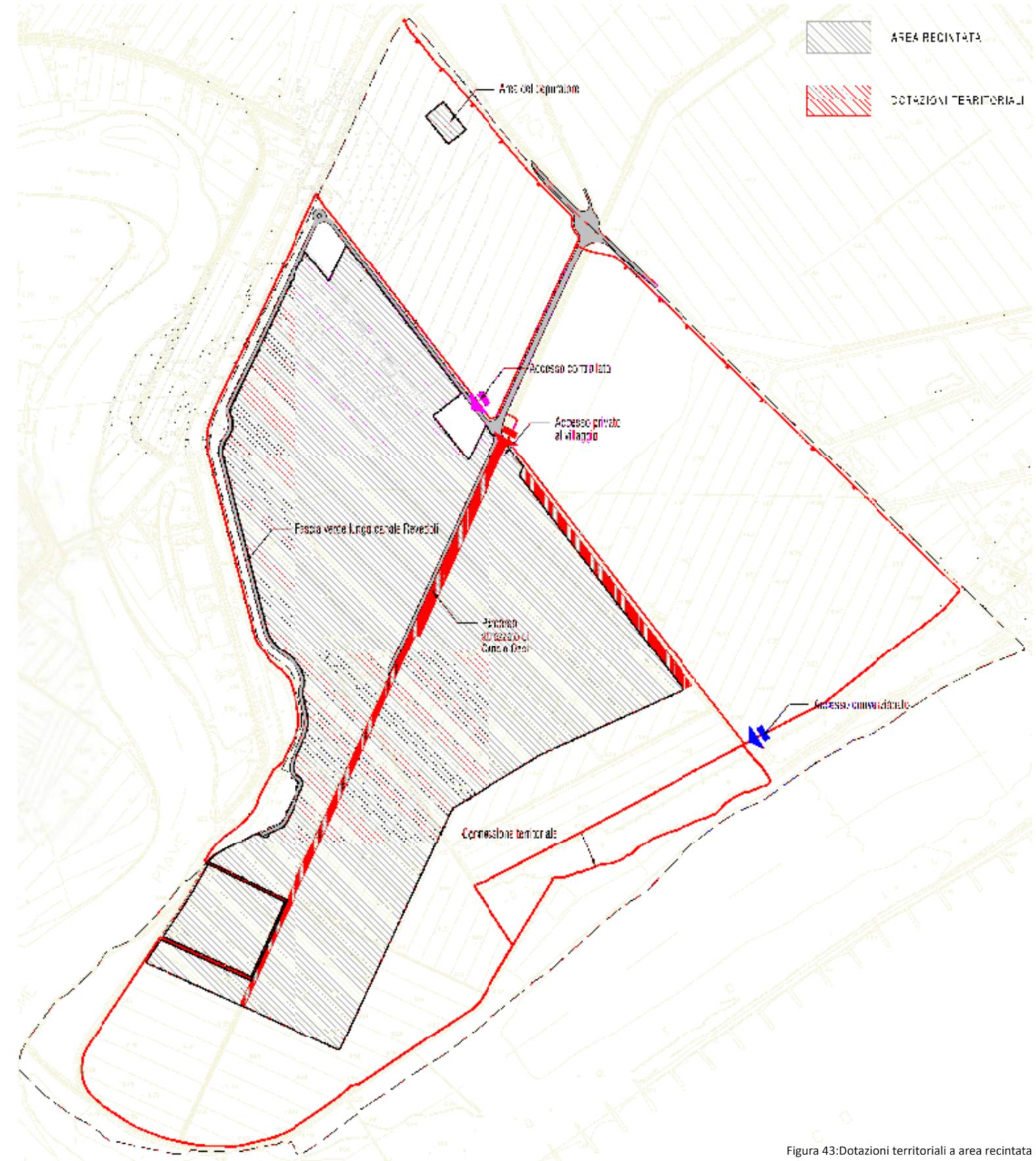
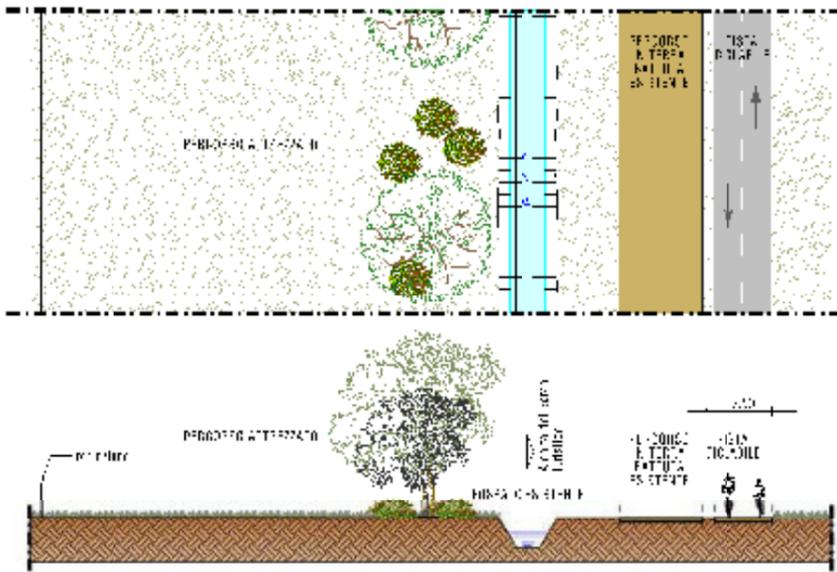
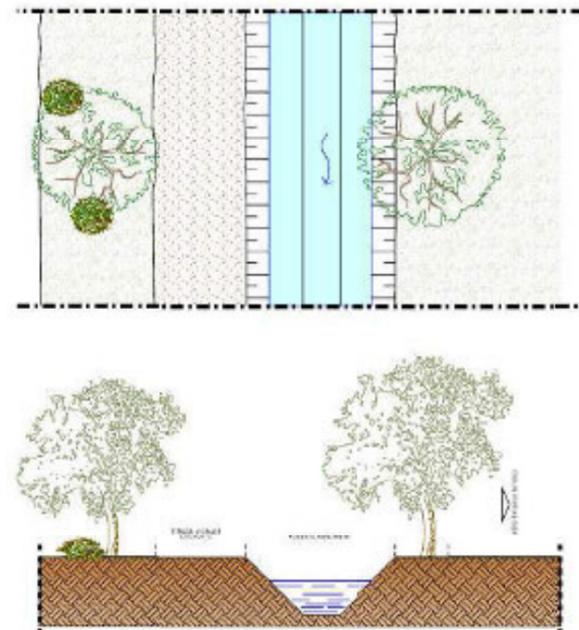


Figura 43: Dotazioni territoriali a area recintata

**SEZIONE H-H - scala 1:200 - Pista ciclabile da Ingresso Villaggio a Laguna del Mort**



**SEZIONE M-M - scala 1:200 - Parco di Valle Ossi**



**SEZIONE I-I - scala 1:200 - Nuova viabilità e percorsi lungo il Canale Revedoli**

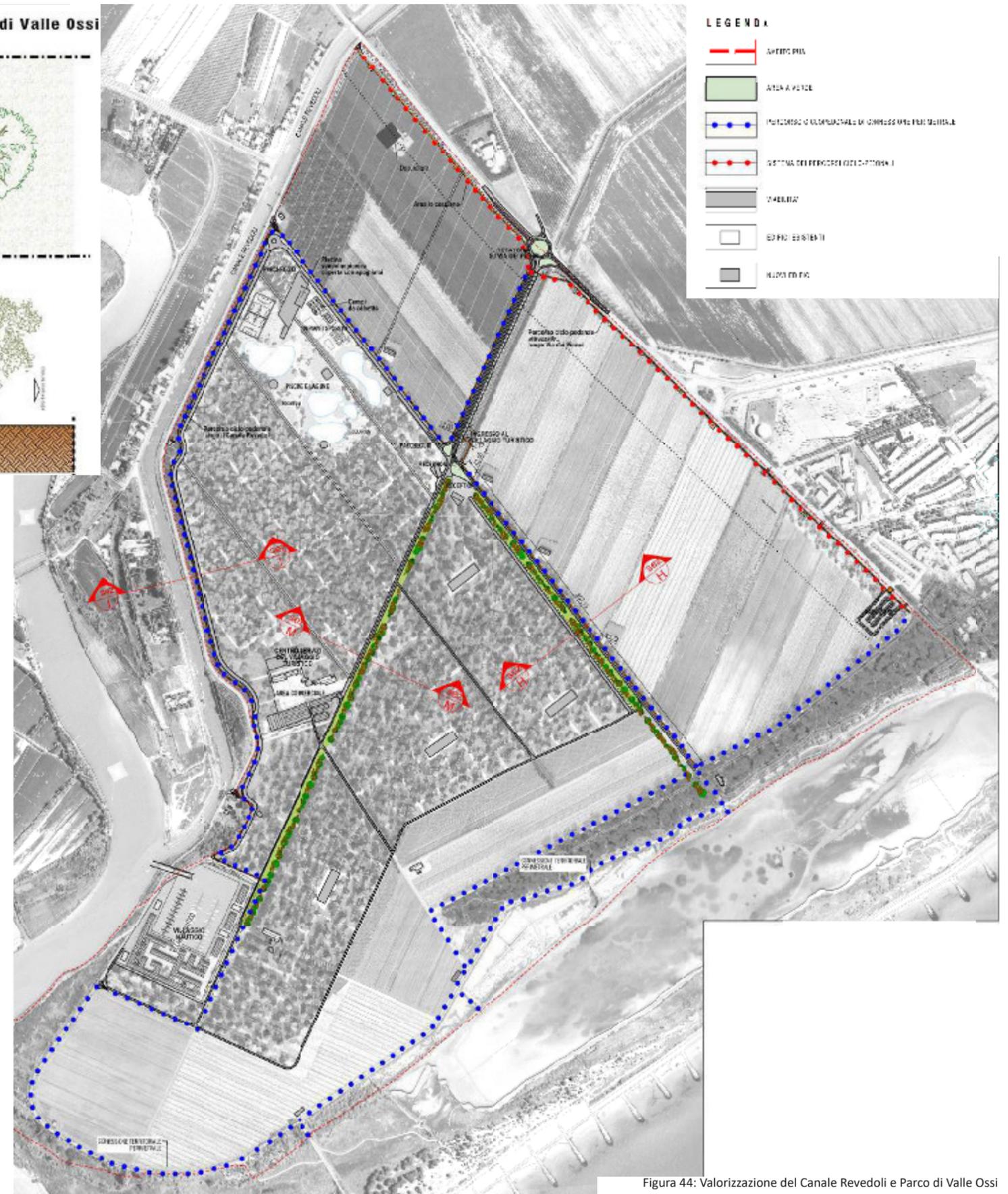
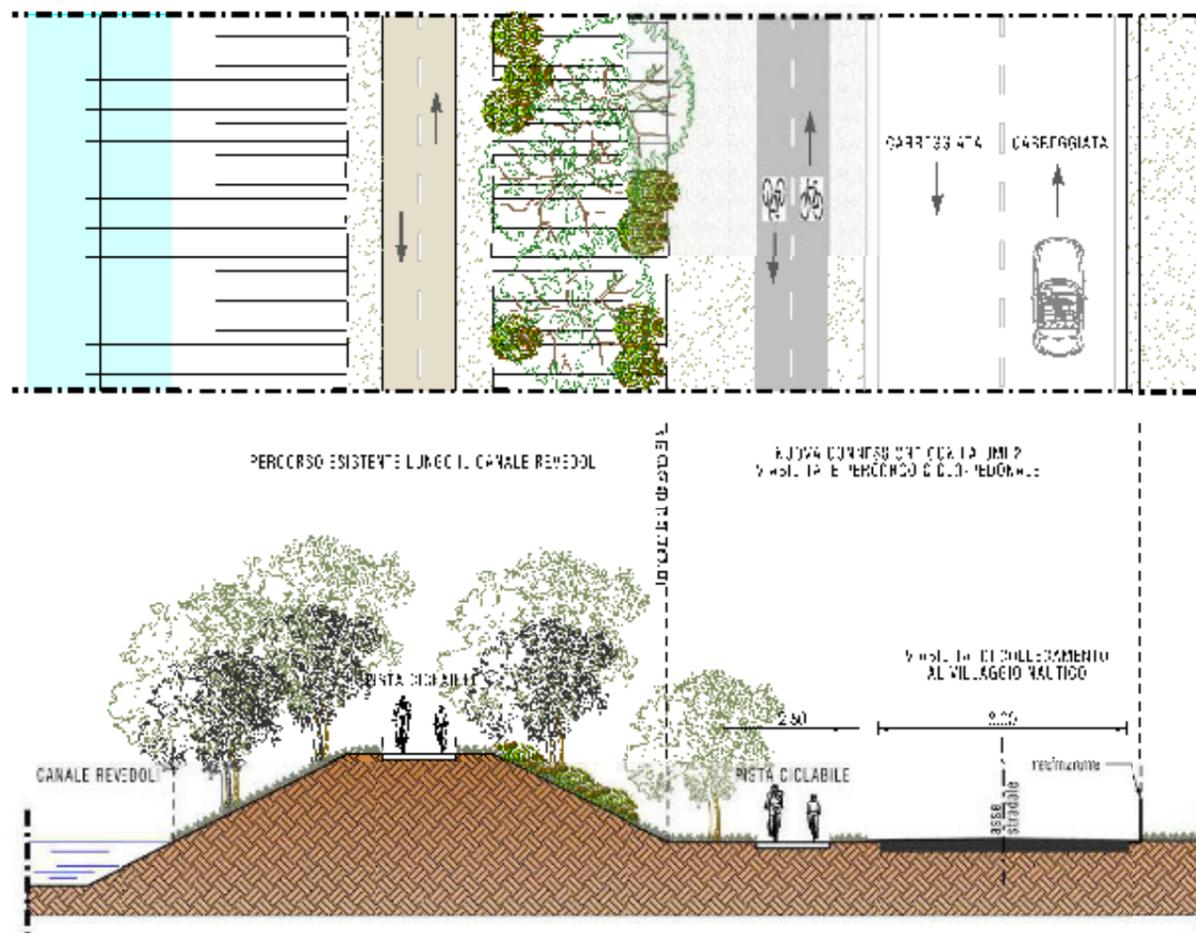
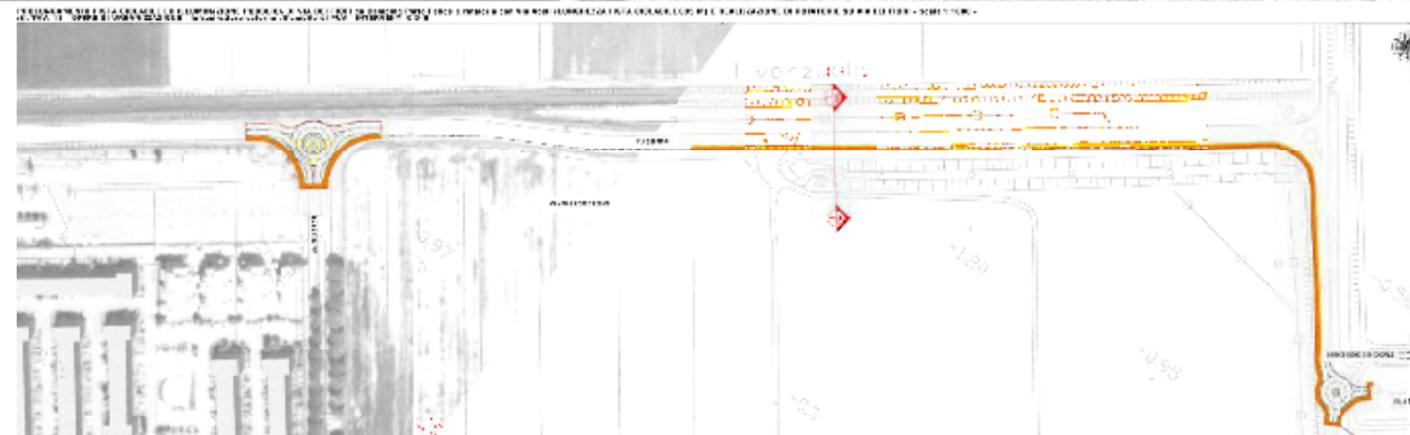
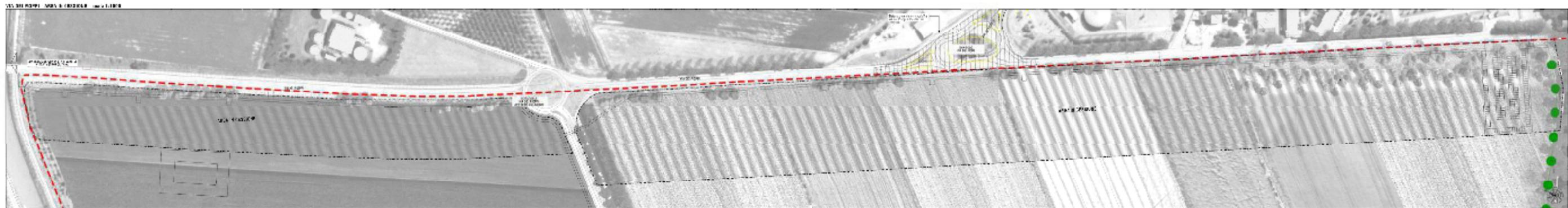


Figura 44: Valorizzazione del Canale Revedoli e Parco di Valle Ossi





LEGGENDA

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

ROTATORIA VIA DEI FIORI - VIA DEI PIOPPI

ROTATORIA VIA DEI FIORI - VIA OLIVI

ROTATORIA VIA DEI FIORI - VIA DELLE ROSE

ROTATORIA VIA DEI FIORI - VIA ABETI

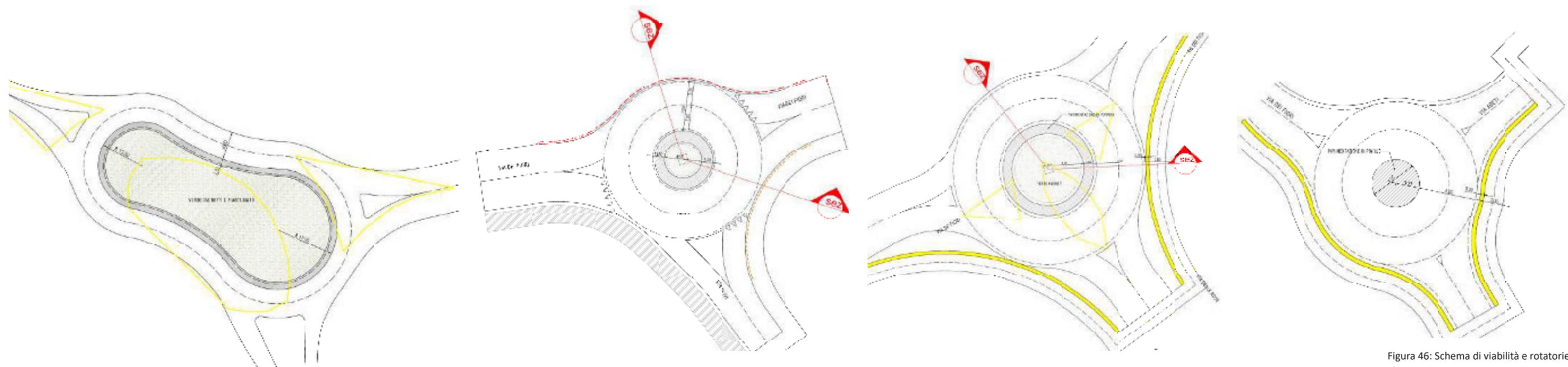


Figura 46: Schema di viabilità e rotatorie

## 4.6.2 Sistemi tecnologici centrali e reti dorsali

Le reti ed i sistemi tecnologici centrali che costituiscono le opere di Urbanizzazione Primaria sono:

- Rete scarichi acque nere;
- Rete scarichi acque meteoriche;
- Rete idrica;
- Fornitura energia elettrica BT/MT;
- Rete Telecom;
- Illuminazione pubblica stradale.

### 4.6.2.1 Rete fognaria e depurazione

Il depuratore comunale gestito sempre da ASI, non ha la potenzialità per depurare i reflui del villaggio turistico integrato (circa 14.000-15.000 abitanti equivalenti in configurazione massima), ne consegue che dovrà essere realizzato un depuratore privato nell'area posta immediatamente a nord del depuratore esistente in un'area di proprietà del proponente.

Si prevede realizzare un impianto in grado di garantire anche il riutilizzo delle acque depurate (acque grigie) per finalità irrigue e per utilizzo nella linea sanitaria. L'impianto sarà modulabile per favorire le manutenzioni e l'utilizzo anche nei periodi fuori stagione nei quali saranno attivi alcuni impianti sportivi convenzionati con l'Amministrazione Comunale. A tal fine e sarà sviluppato su due linee.

La linea principale della fognatura sarà realizzata con un tubazione in ghisa a norma UNI EN 598 con giunto elastico del diametro interno di mm 400, dalla stazione principale di pompaggio al depuratore privato posto in fianco al depuratore dell'ASI fuori dalle fasce di rispetto la lunghezza è di circa L= 1.000 ml, come in ghisa saranno gli altri collettori principali.

La rete fognaria interna al Villaggio turistico prevista, sarà realizzata con tubazioni in PVC del diametro 125, 160, e 200 mm, conformi a quanto previsto dalla norma UNI EN 1401-1, e poste in opera su letto di sabbia con pendenza minima del 0,3%, con giunzioni a bicchiere con anello di tenuta in gomma.

Il collegamento delle tubazioni al collettore principale verrà eseguita su pozzetti di ispezione del tipo circolare, , ridotti, nella parte finale alta da un tronco di cono a parte diritta, del tipo Komplet vibrocompressi, conformi alla norma DIN 4034. I vari elementi prefabbricati, componenti il pozzetto, dovranno risultare sempre perfettamente sigillati con anello di tenuta in gomma sintetica, che dovrà essere incorporato durante il getto e protetto da un idoneo elemento in polistirolo.

L'anello di tenuta e le guarnizioni degli innesti delle tubazioni principali e secondarie dovranno avere una durezza della gomma di 40 +/- 50 IRHD conforme alle norme UNI 4920, DIN 4060, ISO 4633, EN 68.1.

La base del pozzetto prefabbricato dovrà essere comprensiva di innesti delle tubazioni secondo le angolazioni di progetto, con lo scolatoio di sezione uguale alla

tubazione, con rivestimento del fondo con uno strato protettivo realizzato con idonea resina o con malta di policoncrete; il tutto eseguito a perfetta regola d'arte con calcestruzzo pozzolanico antisolfati R400, atto a garantire l'assoluta impermeabilità del manufatto.



#### SCHEMA DELLA RETE FOGNARIA E DELLE ACQUE DEPURATE

- Fognatura di progetto
- Rete di riutilizzo acque depurate di progetto
- ⊗ Impianto di pompaggio
- Depuratore privato di progetto

Figura 47: Schema rete fognatura e depurazione di Valle Ossi

I pozzetti di ispezione del collettore principale dovranno avere interasse non superiore a 40 m e dovranno comunque essere posizionati, a prescindere dalla distanza, anche nei punti di intersezione delle condotte e/o di immissione degli allacciamenti, ed in corrispondenza di curve e/o pezzi speciali.

Per i pozzetti di ispezione dovranno essere impiegati chiusini circolari in ghisa sfe-

roidale, completi di controtelaio, del tipo BEGU, con luce minima netta di 600 mm, conformi alle norme UNI-EN 124, classe D400. I chiusini dovranno essere completamente privi di zanche, sistemi di ancoraggio al telaio e/o altri sistemi di fissaggio e chiusura.

### 4.6.2.2 Rete idrica

In fase di predimensionamento in attesa delle indicazioni da parte della società che gestisce il servizio idrico integrato (ASI di san Donà di Piave), considerando una altezza piezometrica dalla stazione di pompaggio di 30 m è previsto l'utilizzo di una tubazione DN 350 di acciaio rivestito in Fuchs con giunzioni per saldatura di testa (tipologia prescritta nel precedente PUA) per una lunghezza stimata dall'ingresso del serbatoio dell'ASI al pozzetto principale all'ingresso del villaggio turistico pari a: L= 1.150 ml.

A garanzia dell'approvvigionamento idrico nei momenti di massima richiesta, dalle prime indicazioni ricevute da ASI, sarà necessario realizzare un nuovo serbatoio di accumulo di acqua potabile di circa 4.000 m<sup>3</sup>.

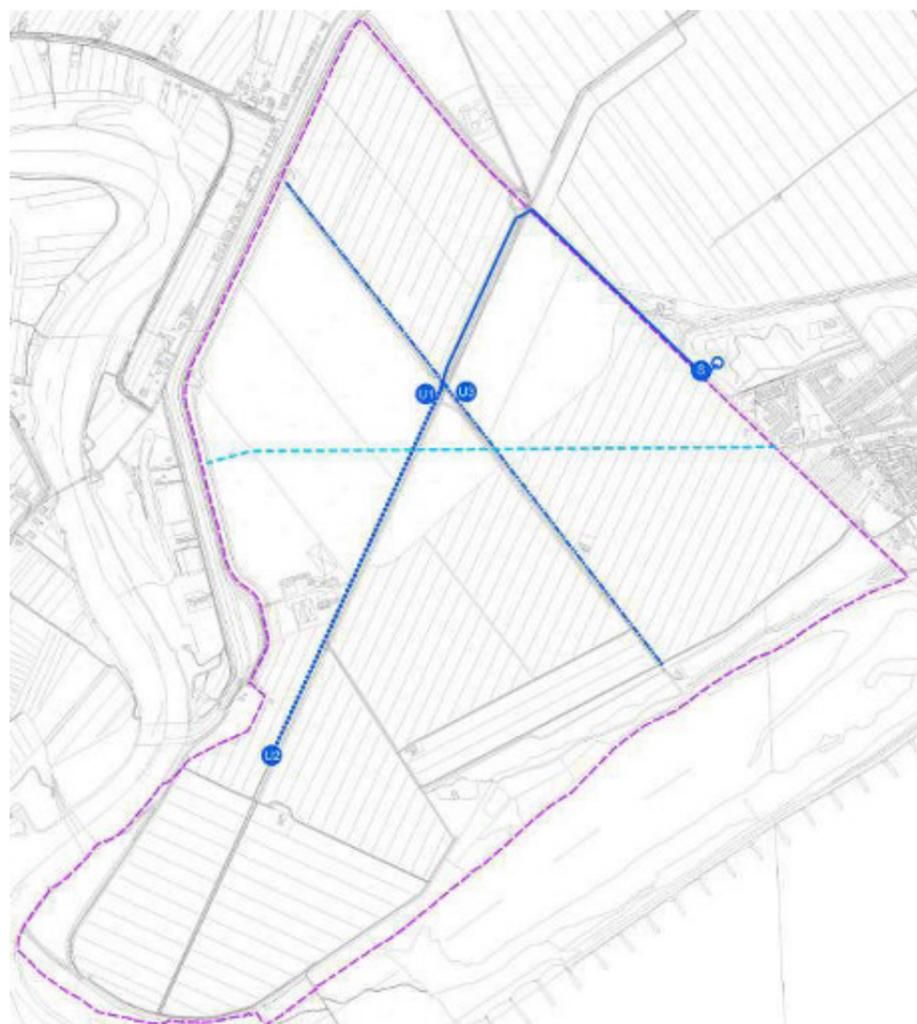
Nell'area di sviluppo del PUA di Valle Ossi è presente inoltre una linea in pressione dell'acquedotto che collega Jesolo a Caorle su cui grava una servitù di 4 metri. In questa fase è previsto il mantenimento della linea e della relativa servitù.

Nel punto finale della condotta nei pressi dell'area di intervento è prevista una zona contatori dove verrà altresì predisposto un punto di prelievo per l'analisi e verifica dell'acqua.

Il punto di prelievo per analisi e verifica dell'acqua sarà costituito da colonnina con rubinetto entro cassetta in acciaio INOX o alluminio o materiale plastico secondo il tipo approvato o fornito dalla società di fornitura idrica.

Le condotte idriche non saranno mai posate al di sotto delle canalizzazioni di fognatura. In caso contrario ad esempio in evenienza di incrocio con la fognatura, la condotta di acquedotto sarà contenuta in manufatto a tenuta (tubo camicia) di idonea lunghezza ed ispezionabile come prescritto dal D.M. 26.03.1991.

La rete acquedottistica dovrà alimentare tutte le utenze di acqua potabile previste per il nuovo insediamento ed il fabbisogno medio giornaliero previsto per l'intera zona in periodo turistico è di circa 3750 mc/giorno.



#### SCHEMA DELLA RETE ACQUEDOTTISTICA

- - - - - Acquedotto di esistente
- Acquedotto di progetto - Linea principale
- S Serbatoio acquedotto comunale
- · - · - · - Acquedotto di progetto - Linea di distribuzione all'UMI
- · · · · Acquedotto di progetto - Linea di distribuzione all'UMI
- Un Punti di consegna alle UMI

Figura 48: Schema rete idrica

#### 4.6.2.3 Rete scarichi acque meteoriche

La rete di raccolta delle acque meteoriche prevede il convogliamento delle acque di dilavamento delle superfici impermeabili come strade, piazzali, zona pavimentate. La captazione avverrà attraverso caditoie in ghisa, pozzetti sifonati e tubazioni provviste di pozzetti di ispezione.

Prima del convogliamento allo scarico nella rete idraulica superficiale, le acque saranno trattate in appositi dissabbiatori e disoleatori.

La rete delle acque meteoriche è prevista con tubazioni in calcestruzzo vibrocompresso ad alta resistenza di diametro 300, 400, 600 mm conformi alla norma rispondenti alle norme DIN 4032 posti in opera su letto di sabbia con pendenza minima del 0,2%, con giunzioni aventi anelli di guarnizione in neoprene in grado di garantire la tenuta idraulica secondo le norme DIN 19543.

I pozzetti di ispezione del collettore principale saranno posti in opera con interasse non superiore a ca. 50 m e dovranno comunque essere posizionati, a prescindere dalla distanza, anche nei punti di intersezione delle condotte e/o di immissione degli allacciamenti, ed in corrispondenza di curve e/o pezzi speciali.

Nei pozzetti di ispezione dovranno essere impiegati chiusini circolari in ghisa sferoidale, completi di controtelaio, con luce minima netta di 600 mm, conformi alle norme UNI-EN 124, classe D 400. I chiusini dovranno essere completamente privi di zanche, sistemi di ancoraggio al telaio e/o altri sistemi di fissaggio e chiusura.



#### SCHEMA DELLA RETE DI SCOLO DELLE ACQUE METEORICHE

- Rete acque bianche
- + Disoleatore - dissabbiatore

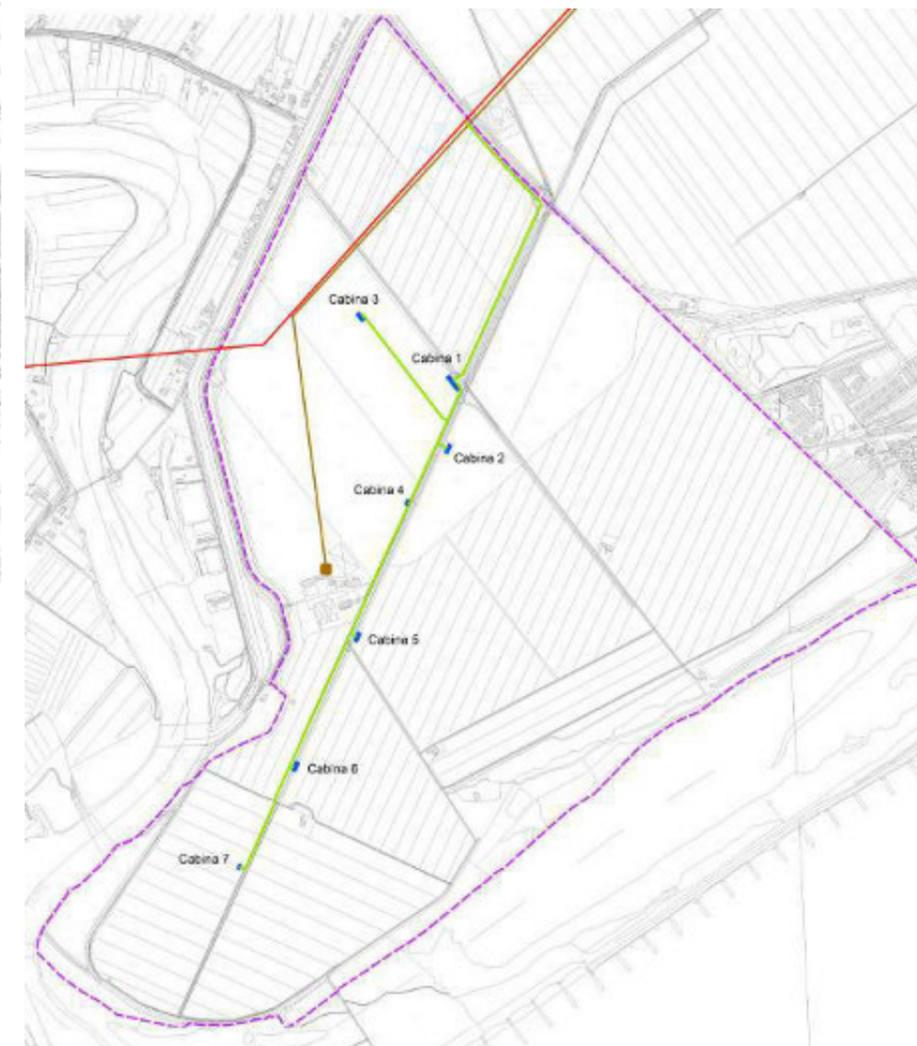
Figura 49: Schema rete di scarico delle acque meteoriche

#### 4.6.2.4 Rete fornitura energia MT/BT

L'energia elettrica verrà fornita direttamente dall'ente fornitore in media tensione (20.000V) in un unico punto nella cabina esistente nei pressi dell'ingresso del sito, la cabina è predisposta per la trasformazione MT/BT da parte di ENEL per la fornitura in bassa tensione, inoltre sarà predisposto lo spazio per una ripartenza ad altre 6 cabine Utente interne per l'alimentazione delle utenze dell'area. Le Cabine saranno collegate ad Anello interno di tipo Aperto e saranno predisposte tutte le sicurezze e logiche di commutazione delle linee secondo normativa.

Le utenze, quali piazzole, illuminazione esterna, piscine, impianti sportivi, bagni, bar, ristoranti e reception, ecc. derivano dalle nuove cabine di trasformazione con fornitura in bassa tensione eventualmente con la posa di un contatore di energia per ogni unità principale.

Nell'area è presente un elettrodotto di media tensione che attraversa gran parte dell'area a nord del Canale Ossi e del centro aziendale.



#### SCHEMA DELLA RETE MT

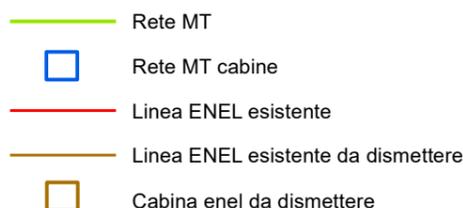


Figura 50: Schema rete fornitura energia MT/BT

#### 4.6.2.5 Impianti di illuminazione esterna

Le opere oggetto della progettazione si possono così riassumere:

- scavi, reinterri ;
- cavidotti e tubazioni;
- blocchi di fondazione;
- linee di alimentazione;
- quadri elettrici di alimentazione;
- sostegni e apparecchi illuminanti.

Le aree da illuminare sono le seguenti:

- 1 – viabilità pubblica – illuminazione stradale;
- 2 – percorsi pedonali caratterizzate da larghezza media pari a  $2 \div 2,5$  m.
- 3 – vialetti pedonali di accesso alle piazzole;
- 4 – piazze e spazi aperti polifunzionali;
- 6 – banchina.

Illuminazione pubblica stradale:

Il progetto prevede la realizzazione di una strada pubblica dotata di un impianto di illuminazione che rispetti le normative vigenti UNI 11248, CEI 64-7 e, legge regionale del Veneto 7 agosto 2009 n.17 “Nuove norme per il contenimento dell’inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell’illuminazione per esterni e per la tutela dell’ambiente e dell’attività svolta dagli osservatori astronomici”.

Per ottemperare a quanto richiesto dalle normative si è deciso di installare degli apparecchi illuminanti a LED con apposite ottiche stradali atti a ridurre il consumo energetico, la manutenzione degli stessi e l’inquinamento luminoso.

Per l’alimentazione della linea elettrica dell’illuminazione pubblica, sarà installato in cabina ENEL locale BT un contatore di energia in bassa tensione trifase.

La linea elettrica si distribuirà in tubazione interrata dalle armature stradali sino alla cassetta termoplastica per il contenimento del quadro elettrico di distribuzione.

L’illuminazione pubblica è stata pensata, ideata e progettata con l’obiettivo di ottenere:

- sicurezza per il traffico stradale veicolare al fine di evitare incidenti, perdita di informazioni sul tragitto e sulla segnaletica in genere;
- sicurezza fisica e psicologica delle persone- riducendo il numero di atti criminali e soprattutto la paura che essi possano accadere frequentemente;

- integrazione formale diurna e notturna degli impianti nel territorio comunale;
- qualità della vita sociale con l’incentivazione delle attività serali;
- migliore fruibilità degli spazi urbani secondo i criteri di destinazione urbanistica;
- illuminazione adeguata delle emergenze architettoniche e ambientali aumentando l’interesse verso le stesse con scelta opportuna del colore, della direzione e dell’intensità della luce, in rapporto alle costruzioni circostanti;
- ottimizzazione dei costi esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
- risparmio energetico; miglioramento dell’efficienza globale di impianto mediante l’uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione finalizzati a un migliore rendimento, in relazione alle scelte adottate;



#### SCHEMA DELLA RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

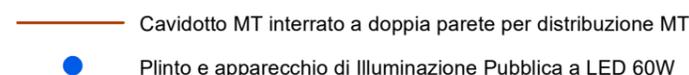


Figura 51: Schema rete illuminazione

- Riduzione di emissione di Co2 grazie all’utilizzo di armature stradali ad emissioni LED che presentano un minore consumo rispetto ad un’armatura stradale classica.
- contenimento dell’inquinamento luminoso atmosferico e stradale e dell’invasività della luce.

Per questo sono state generalizzate le seguenti scelte:

- uso delle lampade a LED con elevata efficienza, controllo della emissione luminosa e funzionamento, ore di vita elevate, manutenzione ridotta a zero;
- uso dei sostegni in acciaio inox o alluminio;
- ottica controllata nei confronti dell’abbagliamento;
- uso del doppio isolamento come protezione contro i contatti indiretti (apparecchi in classe II, cavi e accessori con tensione nominali  $U_0/U = 0,6/1$  kV);

L’impianto di illuminazione pubblica sarà del tipo in classe 2 (doppio isolamento) in quanto si utilizzeranno:

- cavi in doppio isolamento tipo FG7R 0.6/1KV (linee di distribuzione);
- muffole di derivazione in classe II e/o cassette di derivazione su palo in classe II;
- cavi di alimentazione armatura in doppio isolamento tipo FG7OR (linea da muffola o cassetta di derivazione su palo fino all’armatura);
- armature in classe II.

L’impianto sarà alimentato con una tensione trifase 400/230 V e sarà realizzato con l’impiego di linee in cavo unipolare interrato isolato di tipo FG7R, protette da cavidotti in PVC corrugato serie pesante per posa interrata diametro 125 mm. L’impianto sarà eseguito in modo da essere protetto dai cortocircuiti e sovraccarichi, contatti indiretti per tutta la sua lunghezza e la caduta di tensione è inferiore al 5% come previsto dalle norme CEI 64-7 art.3.2.2. Le derivazioni saranno effettuate nel pozzetto d’ispezione con l’impiego di speciali muffole di derivazione in classe 2 e/o con cassette di derivazione su palo sempre in classe 2.

Lungo il percorso di Pubblica illuminazione, sarà predisposto un ulteriore cavidotto per la futura realizzazione di impianti di telecontrollo, TVCC, WiFi pubblico, etc.

#### 4.6.2.6 Rete telecom

Dovrà essere eseguito un nuovo cavidotto per la distribuzione del segnale telefonico dalla strada provinciale di Via dei Pioppi dov’è presente il più vicino nodo Telecom.

L’impianto telefonico trarrà origine da box di distribuzione telefonica (di proprietà dell’Ente fornitore del servizio) posti nelle aree esterne, in prossimità per percorso pedonale di Canale Ossi. Dai box di distribuzione saranno derivati i cavi in fibra ottica attestati alle diverse utenze. Ad ogni unità sarà attestato una fibra ottica; tuttavia, le canalizzazioni saranno di diametro tale da consentire l’eventuale infilaggio di ulteriori cavi telefonici per la realizzazione di connessioni. L’impianto sarà cablato utilizzando cavidotti dedicati.

All’interno di ciascuna unità sarà inoltre realizzato un impianto di cablaggio strutturato prevedendo l’installazione di un centralino di permutazione ubicato in posizione attigua al quadro elettrico.

Il progetto di sviluppo e valorizzazione dell'area prevede la realizzazione di:

1. il **villaggio turistico integrato** che si estende per circa 90 ettari ove verranno promossi servizi turistici all'aria aperta diversificati quali: l'area camper, l'area family, l'area dell'albergo diffuso, l'area villaggio, l'area della nautica e della residenza turistica per il diporto turistico, nella quale è prevista anche una funzione alberghiera e residenziale;
2. un'area del **Parco turistico rurale** di circa 95 ettari ove è chiaramente distinguibile l'ambito della bonifica posto a lato della direttrice principale di Valle Ossi nel quale sviluppare servizi legati alla nuova ruralità;
3. un'area a **parco territoriale** compreso fra la foce del fiume Piave e la Pineta litoranea che rappresenta una importante area con funzioni di connessione del villaggio turistico con gli ambiti ad elevato pregio ambientale quali la pineta litoranea, la Laguna del Mort, la spiaggia e l'affaccio fluviale sulla foce del fiume Piave.

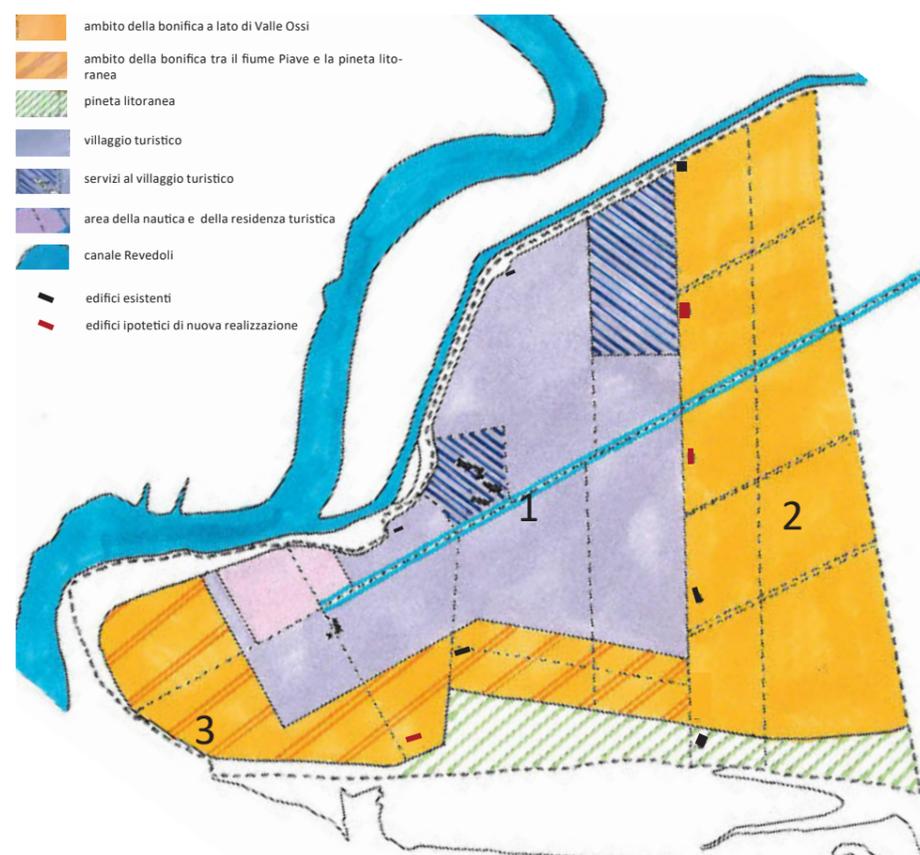
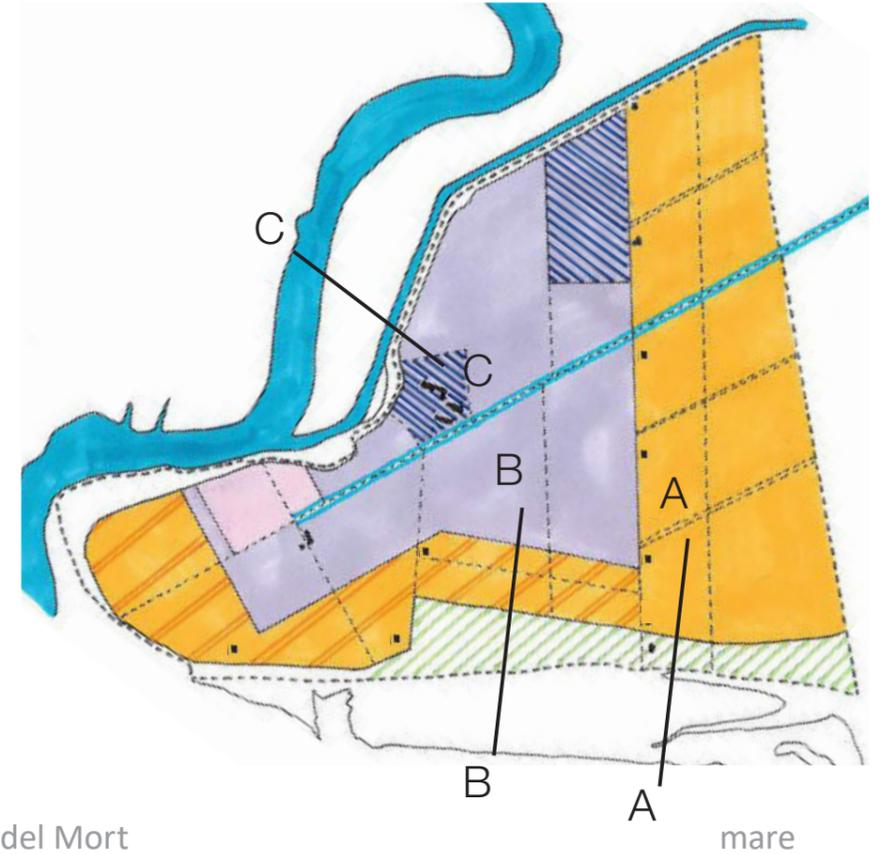


Figura 52: Schema planivolumetrico di sviluppo di Valle Ossi su ortofoto

Sequenza della vegetazione e degli ambienti



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C

Figura 53: Sequenze degli ambienti

### IL VILLAGGIO TURISTICO ALL'ARIA APERTA

Quest'ambito è destinato prevalentemente al turismo "en plain air" e delle strutture di servizi o connesse, anche di interesse pubblico.

#### SISTEMA DELLE PISCINE E DELLE LAGUNE E SISTEMA SPORTIVO

- n. 1 piscina semi-olimpionica coperta; circa 15.000-18.000 m<sup>2</sup> di lagune
- n. 1 piscina olimpionica scoperta; circa 40.000 di aree solariam
- n. 1 piscina semi-olimpionica scoperta; n. 4 impianti sportivi multifunzionali per i giochi del tennis/pallanuoto/basket



#### SISTEMA DEI SERVIZI ALLA PERSONA

- n. 56 blocchi w.c./docce (circa 150 m<sup>2</sup> ciascuno) e servizio delle piscine;
- n. 4 gruppi vidoccefflavanti o servizio delle piazzole camper (circa 1.000 mq ciascuno)

#### SISTEMA COMMERCIALE

- n. 1 struttura commerciale al fianco del magazzino e piazzale di 2.500 m<sup>2</sup>;
- n. 4 ristoranti/take-away da circa 250 m<sup>2</sup> ciascuno;
- (in sede di progettazione sarà valutato se questa struttura andrà
- n. 3 bangerteria di circa 200 m<sup>2</sup> ciascuno;
- adottata in funzione delle distanze relative alle diverse aree del
- n. 2 bazar da circa 500 m<sup>2</sup> ciascuno;
- vilaggio turistico);



#### SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI

- n. 2 piazze da circa 2.500 m<sup>2</sup> ciascuna;
- n. 1 teatro con circa 1.500 posti a sedere;

#### LE PIAZZOLE

L'accesso alle piazzole avviene dalla reception posizionata centralmente rispetto all'area. Le piazzole sono destinate sia al campeggio con camper/roulotte che per l'installazione di unità mobili.

##### Piazzole destinate all'installazione di unità abitative mobili:

- Dimensioni di 150/200 m<sup>2</sup> (inclusa la viabilità interna alla piazzola);
- Schermi di dimensioni per ospitare una casa mobile di dimensioni circa 40 m<sup>2</sup>;
- Tettoia con terrazza o area parcheggio.

##### Piazzole destinate a camper o roulotte:

- dimensioni medie comprese fra 100/200 m<sup>2</sup> (inclusa la viabilità interna alla piazzola con accesso facilitato al mare);

### IL VILLAGGIO TURISTICO NAUTICO

Quest'ambito è destinato alla formazione di residenza turistica / strutture ricettive alberghiere ed infrastrutture a servizio del turismo nautico.

#### LE UNITA' ABITATIVE

AREA UMI 2	57.206 MQ
AREA BACINO	23.600 MQ



#### IL PARCO TURISTICO RURALE E IL PARCO TURISTICO RURALE DI RIPOSTAZIONE

Questo ambito è destinato alla formazione di residenza turistica / strutture ricettive alberghiere ed infrastrutture a servizio del turismo rurale. L'accesso alle piazzole avviene dalla reception posizionata centralmente rispetto all'area. Le piazzole sono destinate sia al campeggio con camper/roulotte che per l'installazione di unità mobili.



#### IL PARCO TERRITORIALE

Questo ambito è destinato alla formazione di residenza turistica / strutture ricettive alberghiere ed infrastrutture a servizio del turismo territoriale. L'accesso alle piazzole avviene dalla reception posizionata centralmente rispetto all'area. Le piazzole sono destinate sia al campeggio con camper/roulotte che per l'installazione di unità mobili.

Questo ambito è destinato alla formazione di residenza turistica / strutture ricettive alberghiere ed infrastrutture a servizio del turismo territoriale. L'accesso alle piazzole avviene dalla reception posizionata centralmente rispetto all'area. Le piazzole sono destinate sia al campeggio con camper/roulotte che per l'installazione di unità mobili.

Questo ambito è destinato alla formazione di residenza turistica / strutture ricettive alberghiere ed infrastrutture a servizio del turismo territoriale. L'accesso alle piazzole avviene dalla reception posizionata centralmente rispetto all'area. Le piazzole sono destinate sia al campeggio con camper/roulotte che per l'installazione di unità mobili.



Figura 54: Funzioni

## 5.1 Il villaggio turistico integrato

### 5.1.1 Il Villaggio all'aria aperta

Il progetto prevede la realizzazione di un villaggio turistico all'aria aperta con classificazione a 5 stelle (ai sensi della DGRV 1000 del 17.06.2014) integrato con un sistema di servizi ambientali, sportivi e di ricreazione che concorrono ad ampliare il livello delle dotazioni di tutta l'area.

Il Villaggio Turistico ottimale, prevede la presenza di strutture commerciali di supporto e viabilità con un numero di piazzole compreso fra 3.200 e 3.500, di superficie compresa fra i 150 e i 200 mq ciascuna, tale da soddisfare, secondo i parametri previsti dalla normativa regionale Veneta sul Turismo, una capacità insediativa teorica di circa 12.800 - 14.000 presenze giornaliere.

Sono altresì previsti impianti sportivi e ricreativi quali: piscine, campi da tennis, campi da calcetto e impianti per attività polivalenti. Questa iniziativa concorre a qualificare e diversificare l'offerta turistica dell'area, a creare forme di occupazione giovanile e femminile, a dare una prospettiva al territorio rispetto al declino dell'economia agricola costiera del Veneto, contribuendo a diffondere l'immagine di sostenibilità.

L'Eraclea Camping Village rappresenta una soluzione progettuale caratterizzata dal raggiungimento di obiettivi di eccellenza dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte tecnologiche, delle soluzioni realizzative e dell'architettura fortemente determinata dal contesto ambientale e paesaggistico. L'intero impianto punta, a livello urbanistico, ad un modello di basso impatto ecologico a partire dalla scelta insediativa di minimizzare i volumi e la presenza delle auto. Sarà favorito il movimento all'interno dell'area di intervento: a piedi, in bicicletta, a cavallo, in barca. Una serie di percorsi pedonali – ciclabili e l'ippovia posti a quote diverse collegheranno le diverse attività e garantiranno una fruizione degli spazi e degli scorci lagunari e del mare.

All'interno del Villaggio Turistico saranno attivati una serie di servizi:

#### Sistema delle piscine e delle lagune

- n. 1 piscina semi-olimpionica coperta;
- n. 1 piscina olimpionica scoperta;
- n. 1 piscina semi-olimpionica scoperta;
- circa 15.000 - 18.000 mq di lagune;
- circa 40.000 mq di area prendisole.

#### Sistema dei servizi alla persona

- N. 5/6 blocchi wc/docce (circa 150 mq cadauno) a servizio delle piscine
- N. 4 gruppi wc/docce/lavabi a servizio piazzole camper (circa 1.500 mq cadauno).



Figura 55: Veduta aerea - ipotetico sviluppo - dell'area della proposta di progetto di Valle Ossi

#### Sistema commerciale

- Una struttura commerciale al lordo del magazzino e piazzale di circa 2.500 mq (in sede di progettazione sarà valutato se questa struttura andrà sdoppiata in funzione delle distanze alle diverse aree del villaggio turistico);
- N. 4 ristoranti/take way da circa 250 mq cadauno;
- N. 3 bar/gelateria di circa 200 mq cadauno;
- N. 2 bazar da circa 800 mq cadauno.

#### Sistema sportivo

Oltre agli spazi piscina saranno realizzati:

- 4 impianti sportivi multifunzionali per il gioco del tennis/pallavolo/basket/ ecc..

#### Sistema degli spazi aperti

- N. 2 piazze da circa 2.500 mq cadauna;
- Un teatro con circa 1.500 posti a sedere.

#### 5.1.1.1 Le piazzole

Le piazzole, intese come le aree destinate all'installazione di una unità abitativa, avranno dimensione compresa fra i 150 mq e i 200 mq; nel calcolo della superficie della singola piazzola va esclusa quella riferibile alla viabilità principale del villaggio, mentre è inclusa quella della viabilità interna alla piazzola.

La singola piazzola sarà attrezzata dei sottoservizi (fognatura, elettricità, acqua potabile, acqua depurata), necessari ad ospitare una casa mobile dalle dimensioni variabili (mediamente 40 mq) a cui si aggiunge la terrazza con tettoia; nella piazzola sarà prevista anche l'area di parcheggio dell'automobile.

Le piazzole destinate ai camper o roulotte avranno di dimensioni medie di 160 mq e saranno localizzate in una zona in cui sarà facilitato l'accesso al mare.

La disposizione delle case mobili all'interno delle piazzole potrà essere diversa da zona a zona, sulla base dell'accessibilità all'area, del progetto delle opere a verde, della tipologia di offerta turistica nel rispetto delle regole dell'ospitalità all'aria aperta (casa mobile, struttura per glamping, ecc.) e delle norme antincendio e di pronto intervento.

#### 5.1.1.2 La piantumazione

Nell'ambito della realizzazione del Villaggio Turistico circa il 70% della superficie sarà interessata dalle opere a verde per garantire l'inserimento ambientale e paesaggistico delle opere, l'ombreggiamento nelle piazzole, la gerarchia della viabilità, la riservatezza fra funzioni diverse e il migliore confort possibile per gli ospiti.

Il Villaggio Turistico Eraclea Camping Village sarà un vero e proprio Progetto di Paesaggio in grado di dialogare con gli elementi della bonifica, della pineta litoranea e gli spazi costieri.

Il progetto del verde e la relativa piantumazione sarà preliminare rispetto agli iter autorizzativi del progetto complessivo e rappresenterà la linea guida per l'inserimento di tutte le funzioni previste nel Villaggio Turistico.

Il progetto di paesaggio, che sarà concordato con la locale Soprintendenza, prevedrà forme differenziate, con utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed adatte agli ambienti dei litorali caratterizzati da aerosol marino e da presenza di terreni salmastri. Nello spirito del progetto e dei luoghi, saranno privilegiate soluzioni che concorrono alla creazione di nicchie ecologiche, di zone ad elevata naturalità, di ambienti di transizione fra il mare e l'entroterra.



Figura 56: Veduta aerea - ipotetico sviluppo - della proposta di progetto di Valle Ossi

## 5.1.2 Il Villaggio nautico

Il Villaggio nautico interno alla destinazione a Villaggio turistico è di circa 5,6 ettari e la sua localizzazione è determinata dalla posizione della conca di accesso alla marina che viene confermata prima dell'ingresso alla conca su Revedoli nello stesso punto già concordato con gli enti competenti.

Alla luce delle scelte progettuali e della ridotta dimensione dello specchio d'acqua rispetto a quanto previsto nel PUA vigente, nella nuova configurazione proposta la marina è destinata ad ospitare imbarcazioni fino a 10/12 m, e la conca di navigazione viene rimodulata a 80 m x 39 m. di sviluppo interno con una capacità di circa 150 posti barca e uno specchio d'acqua di circa 23.000 mq (2,3 ha).

La capacità edificatoria di pertinenza (S.n.p.) è di 20.000 mq. Nel planivolumetrico si è ipotizzato un intervento pari a circa 16.000 mq su due piani, realizzato come un piccolo borgo. Vi sono, indicativamente, previsti degli interventi sulla banchina orientale che possono essere immaginati come nuclei di una struttura ricettiva.

Le sezioni esemplificative allegate, consentono di esplicitare l'organizzazione funzionale dell'intervento che prevede, sotto la quota dell'arginatura perimetrale (m. +2,75 medio mare) la realizzazione di un parcheggio "interrato" a servizio del villaggio. Per la realizzazione di questo parcheggio non ci saranno, di fatto, opere di sbancamento e interrimento in quanto la quota del terreno esistente è a m -0.90 medio mare.

L'edificazione si sviluppa su due piani fuori terra, assumendo come riferimento di sicurezza idraulica la quota di m. +2,75 medio mare per realizzare gli edifici. Inoltre le case coloniche esistenti nell'intorno sono di tre piani, con la medesima altezza del nuovo villaggio.

Questo comparto del Villaggio nautico, qualora si modificassero le esigenze di sviluppo della nautica e/o si creassero delle condizioni migliori per svolgere questo servizio lungo il Canale Revedoli, potrà assumere una conformazione simile a quella del resto del Villaggio Turistico, sempre con funzioni di servizio alla nautica.

AREA BACINO 23.600 mq

SNP 16.000 mq

UNITA' ABITATIVE:

TIPO A = 6X12 72mq N. 216

TIPO B = 12X12 144mq N. 22

TIPO C = 6X15 90mq N. 42

PARCHEGGI 370

POSTI BARCA 150



Figura 57: Schema plani volumetrico villaggio nautico su ortofoto

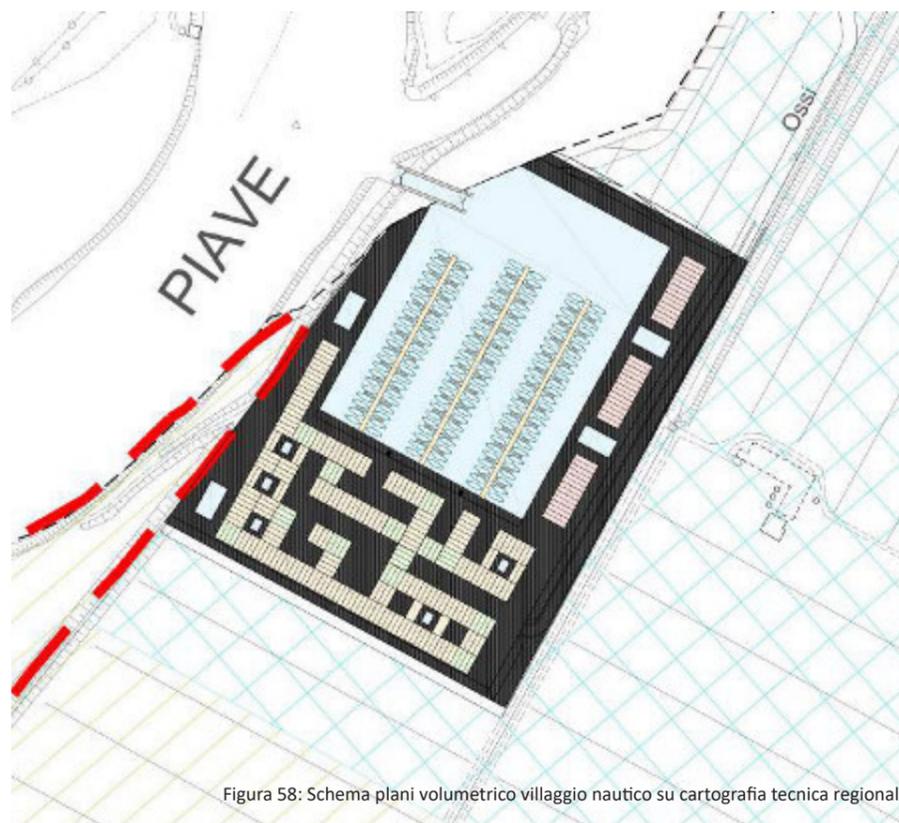


Figura 58: Schema plani volumetrico villaggio nautico su cartografia tecnica regionale



Figura 59 e 60: Suggestioni progettuali riferite allo sviluppo del villaggio nautico

### 5.1.3 Parco turistico rurale

Quest'ambito è distinto in Parco Turistico Rurale e Parco Turistico Rurale di riforestazione 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.

Quest'area è quella che consente, a livello di progettazione urbanistica, la:

- riconoscibilità volta al rispetto delle gerarchie percettive del paesaggio con l'obiettivo di conservare la leggibilità delle componenti strutturali originarie;
- continuità fisica e percettiva dell'ambito paesaggistico mantenendo il canocchiale visivo corrispondente all'asse principale di Valle Ossi;
- conservazione, volta a mantenere l'immagine della bonifica e le sue visuali e le sequenze degli spazi vuoti/aperti delle superfici agrarie con il sistema litoraneo della pineta.



Figura 62: Percezione visiva di Valle Ossi in corrispondenza del ponte sul Canale Revedoli nella quale si comprende che è garantita la visuale libera fino alla pineta litoranea



Figura 61: Percezione visiva dell'ambito di mobilità lenta lungo la provinciale Via dei Pioppi



Figura 63: Percezione visiva dell'ambito del parco turistico rurale e parco territoriale di Valle Ossi in nel quale si osserva la continuità fisica e percettiva degli spazi della bonifica

#### 5.1.4 Il Parco territoriale

**Il Parco territoriale** ha lo scopo di mantenere le connessioni con le aree naturalistiche, costituendo la necessaria mediazione/interposizione con le stesse, sia attraverso una bassa trasformabilità sia attraverso interventi mirati di riforestazione. E' una zona compresa fra la foce del fiume Piave e la Pineta litoranea. Rappresenta una importante area con funzioni di connessione del villaggio turistico con gli ambiti ad elevato pregio ambientale quali la pineta litoranea, la Laguna del Mort, la spiaggia e l'affaccio fluviale sulla foce del fiume Piave.

Si possono distinguere:

##### **Ambito della bonifica di collegamento al villaggio turistico**

L'ambito di collegamento al villaggio turistico esterno ad esso (foto sotto riportata) è una zona, non interessata a trasformazioni di tipo urbanistico ed edilizio, che potrà anche essere debolmente attrezzato con strutture a verde per la creazione di zone di ombreggiamento e sosta lungo le principali strade esistenti.

In quest'ambito potranno anche essere svolte attività di running, fitness all'aria aperta, volo di aquiloni, passeggiate con gli animali da compagnia, ciclobike, ecc.. Per lo sviluppo di queste attività potranno essere previste delle installazioni removibili e stagionali.

##### **Ambito della pineta litoranea**

L'ambito della pineta litoranea rappresenta uno degli elementi di elevata valenza ambientale, naturalistica e paesaggistica con la transizione tra l'ambito agricolo e la Laguna del Mort ed è inclusa nelle aree Rete Natura 2000 (SIC/ZPS).

In tale ambito, oltre al recupero dell'edificio esistente (qualora risulti funzionale all'attività del Villaggio turistico) a supporto delle attività ludiche della spiaggia e della fruizione consapevole della pineta, saranno svolte attività di educazione ambientale, informazione sugli ambienti del litorale, sulla flora e sulla fauna anche mediante posizionamento di cartellonistica, e produzione di materiale informativo eventualmente in accordo con le locali associazioni ambientali.

Gli accessi saranno regolamentati, con intradellamenti, al fine di limitare la pressione turistica sugli ambiti di pregio.



Figura 65: Ambito della bonifica in prossimità della foce del Piave



Figura 66: Pineta e accessi alla pineta



Figura 64: Ambito della bonifica



Figura 67: Pineta e accessi alla pineta