

EDIFICAZIONE NELLE U.M.I. D'INTERVENTO [art. 9 N.T.A. Variante al P.U.A.]

ZONE U.M.I.	S.N.P. ATTRIBUITA (M2)
U.M.I. 1 - Villaggio Turistico all'aria aperta - S.N.P. esistente	56.000
U.M.I. 2 - Villaggio Turistico Nautico comprensiva della S.N.P. esistente	20.000
U.M.I. 3 - Parco Turistico Rurale comprensiva della S.N.P. esistente	20.000
U.M.I. 4 - Parco Turistico Rurale di Riforestazione	2.000
U.M.I. 5 - Parco Territoriale comprensiva della S.N.P. esistente	2.000
SOMMARIO	100.000

IL VILLAGGIO TURISTICO ALL'ARIA APERTA

Quest'ambito è destinato prevalentemente al turismo "en plein air" e dalle strutture di servizio 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 m2 di lagune
- n. 1 piscina olimpionica scoperta; circa 40.000 di area solarium
- n. 1 piscina semi-olimpionica scoperta; n. 4 impianti sportivi multifunzionali per il gioco del tennis/pallavolo/basket



SISTEMA DEI SERVIZI ALLA PERSONA

- n. 5/6 blocchi w/dooce (circa 150 m2 cadauno) a servizio delle piscine;
- n. 4 gruppi w/dooce/lavabi a servizio delle piazzole camper (circa 1.500 mq cadauno)

SISTEMA COMMERCIALE

- n. 1 struttura commerciale al lordo del magazzino e piazzole di 2.500 m2 (in sede di progettazione sarà valutato se questa struttura andrà sviluppata in funzione delle distanze relative alle diverse aree del villaggio turistico);
- n. 4 ristoranti/take-away da circa 250 m2 cadauno;
- n. 3 bar/gelateria di circa 200 m2 cadauno;
- n. 2 bazar da circa 800 m2 cadauno.



SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI

- n. 2 piazze da circa 2.500 m2 cadauna;
- 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/rotolite che per l'installazione di unità mobili.

Piazzole destinate all'installazione di unità abitative mobili:
Dimensioni di 150-200 m2 inclusa la viabilità interna alla piazzola;
Sottoservizi dimensionati per ospitare una casa mobile di dimensioni circa 40 m2;
Tettoia con terrazza e asa parcheggio.

Piazzole destinate a camper e rotolite:
dimensioni medie comprese fra 160-200 m2 inclusa la viabilità interna alla piazzola con accesso facilitato al mare;



IL VILLAGGIO TURISTICO NAUTICO

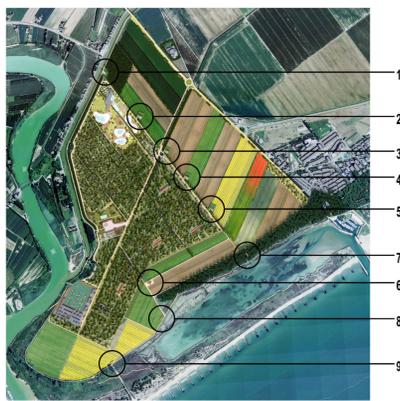
Quest'ambito è destinato alla formazione di residenza turistica / strutture ricettive alberghiere ed infrastrutture a servizio del turismo nautico.

LE UNITA' ABITATIVE

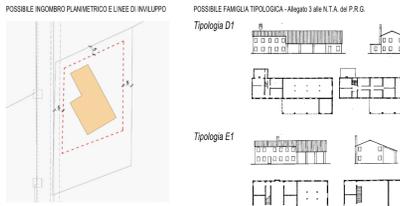
AREA UMI 2	57.208 MQ
AREA BACINO	23.600 MQ



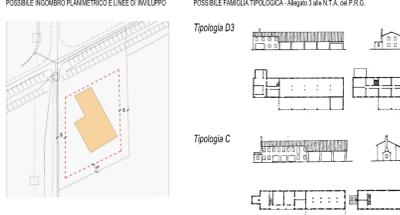
IDENTIFICAZIONE DEI NUCLEI



NUCLEO 02 - NUOVO EDIFICIO - UMI 3 - PARCO TURISTICO RURALE



NUCLEO 03 - NUOVO EDIFICIO - UMI 3 - PARCO TURISTICO RURALE



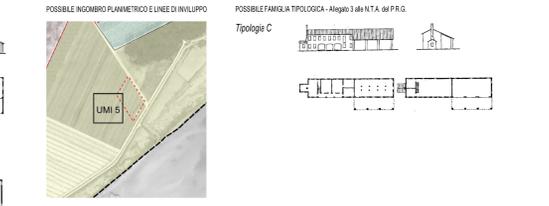
Gli edifici ricadenti all'interno dell'UMI 3 - PARCO TURISTICO RURALE (con destinazione Parco Turistico Rurale destinato ad ospitare attività legate al turismo rurale/naturalistico, del tipo ricreative, culturali, ambientali e ludico-sportive) individuati con i numeri 1-2-3-4-5 sono volumetrie connesse alla qualificazione degli edifici esistenti ed al completamento della scansione edificatoria lungo l'asse identificato, destinate preminentemente a supporto della fruizione del parco e delle sue attrezzature sportive e ricreative, funzionali al turismo rurale, attivo, ambientale e culturale.

L'edificio ricadente all'interno dell'UMI 4 - PARCO TURISTICO RURALE DI RIFORESTAZIONE (con prevalente destinazione Parco Turistico Rurale di Riforestazione - destinato ad ospitare attività ricreative, culturali, ambientali e ludico-sportive) ed individuato con il numero 6 è una volumetria connesa alla qualificazione dell'edificio esistente, destinata preminentemente a supporto della fruizione del parco e delle sue attrezzature sportive e ricreative, funzionale al turismo rurale, attivo, ambientale e culturale.

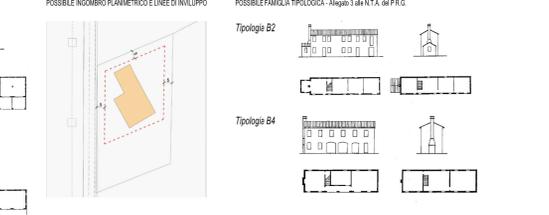
Le volumetrie ricadenti all'interno dell'UMI 5 - PARCO TERRITORIALE (con destinazione Parco Territoriale, con lo scopo di mantenere la connessione con le aree naturalistiche, costituendo la necessaria mediazione/interposizione con le stesse, sia attraverso una bassa trasformabilità sia attraverso interventi mirati di riforestazione) ed individuate con i numeri 7-8-9 sono legate alla qualificazione degli edifici esistenti e alla dotazione di servizi nei punti di controllo degli accessi alla pineta e al mare, destinate preminentemente a supporto della fruizione del parco territoriale e delle sue funzioni sportive e ricreative, ambientali e culturali; tali volumetrie andranno realizzate all'interno degli ambiti individuati negli specifici elaborati cartografici.*

* Si precisa che le destinazioni riportate per i fabbricati N. da 1 a 9 sono da ritenersi indicative e non vincolanti.

NUCLEO 04 - NUOVO EDIFICIO - UMI 3 - PARCO TURISTICO RURALE



NUCLEO 05 - NUOVO EDIFICIO - UMI 5 - PARCO TERRITORIALE



IL PARCO TURISTICO RURALE E IL PARCO TURISTICO RURALE DI RIFORESTAZIONE

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 naturalità 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.



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 Pieve e la Pineta Iloranea. Rappresenta una importante area con funzioni di connessione del villaggio turistico con gli ambiti ad elevato pregio ambientale quali la pineta Iloranea, la Laguna del Mort, la spiaggia e l'affaccio fluviale sulla foce del fiume Pieve.

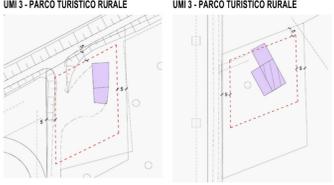
Si possono distinguere:

- Ambito della bonifica di collegamento al villaggio turistico
- Ambito di collegamento al villaggio turistico steso ad esso è una zona, non interessata a trasformazioni di tipo urbanistico ed edilizio, che potrà anche essere debolmente attrezzata 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, ciobika, ecc.. Per lo sviluppo di queste attività potranno essere previste delle installazioni removibili e stagionali.
- Ambito della pineta Iloranea

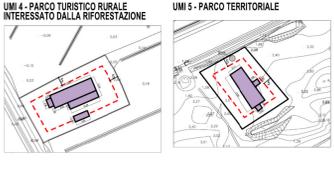
L'ambito della pineta Iloranea rappresenta uno degli elementi di elevata valenza ambientale, naturalistica e paesaggistica con la transizione fra l'ambito agricolo e la Laguna del Mort ed è inclusa nelle aree Rete Natura 2000 (SIC/PS). In tale ambito, oltre al recupero dell'edificio esistente (qualora 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 intradefinimenti, al fine di limitare la pressione turistica sugli ambiti di pregio.



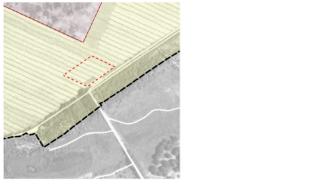
NUCLEO 01 - EDIFICIO ESISTENTE UMI 3 - PARCO TURISTICO RURALE



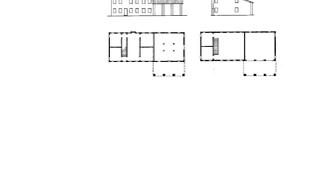
NUCLEO 05 - EDIFICIO ESISTENTE UMI 3 - PARCO TURISTICO RURALE



NUCLEO 06 - EDIFICIO ESISTENTE UMI 4 - PARCO TURISTICO RURALE INTERESSATO ALLA RIFORESTAZIONE



NUCLEO 07 - EDIFICIO ESISTENTE UMI 5 - PARCO TERRITORIALE



COMUNE DI ERACLEA

PROPRIETARIO
NUMERIA S.G.R. S.p.A.
Fondo Copertico

PROMISSARIO SUPERIFICARIO
Elite Vacanze Gestioni S.r.l.

GRUPPO PROGETTAZIONE
AGRITE.CO. S.C. Ambiente Progetto Territorio
STUDIO DI INGEGNERIA ING. FRANCO BONESSO
H&A Associati srl

TERRE SRL
ING. FRANCO BONESSO

E.C. ENGINEERING S.R.L.
ING. MASSIMO ESPOSITO

PROJECT MANAGER
DOTT. ALESSANDRO VENDRAMINI

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

TITOLO
PLANIVOLUMETRICO - INDIVIDUAZIONE DELLE FUNZIONI E DEI SISTEMI

REV.	DATA	FILE	OGGETTO	DIS.	APPR.
1	02/07		Aggiornamento progetto di urbanizzazione Prot. 18819 del 28/06/2017	P.B.	A.V.
2	12/07/17		Aggiornamento progetto di urbanizzazione Prot. 28448 del 14/12/2017	P.B.	A.V.
3	01/01/18		Aggiornamento e integrazioni	P.B.	A.V.
4					
5					
6					
7					
8					
9					

ELABORAZIONE
E.11.1

DATA	SCALA	FILE	AV.
GENNAIO 2018	1:5000	E.11.1 - Planivolumetrico Funzioni, B.8.p.	AV.

PROGETTO	DISEGNO	VERIFICA	APPROVAZIONE
PRO. 17_07	P.B.	E.R.	AV.