

CITTÀ DI ERACLEA
Città Metropolitana di Venezia

2° P.I.

Elaborato

5

3

NTO
All. B

Allegato B alle NTO
**Disciplina degli ambiti assoggettati
ad accordi pubblico/privato**

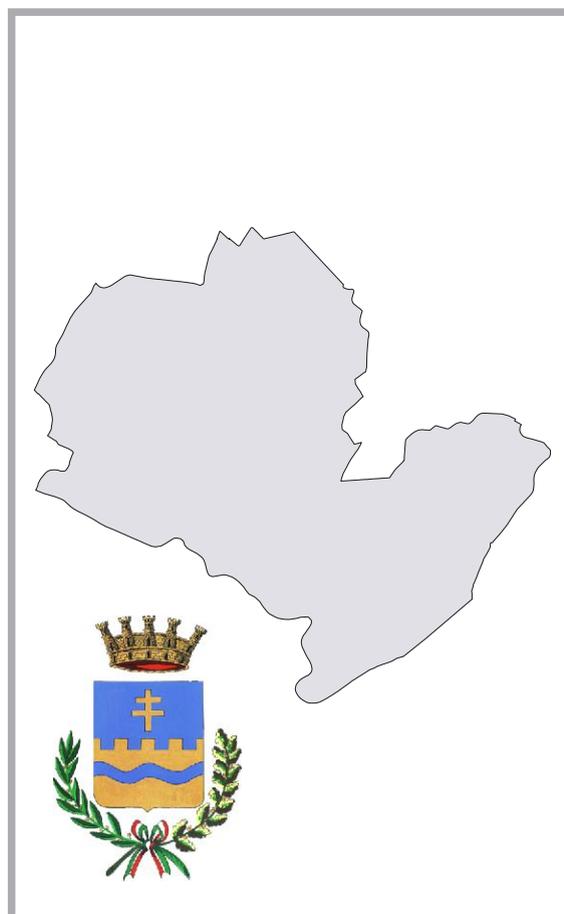
Secondo Piano degli Interventi

Il Sindaco
Nadia Zanchin

Il Segretario Comunale
Ilaria Piattelli

**Il Responsabile
Area Tecnica**
Lara Santoro

coll. Thomas Fiorindo



Il Progettista
Fernando Lucato

AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista
Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444 042849
e-mail: f.lucato@auaurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archiworldpec.it
www.auaurbanistica.com
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

**Valutazione di comp. idraulica
e verifiche comp. idr. con PGRA**
Enrico Marcato

GEOLOGIA, GEOTECNICA, AMBIENTE, SICUREZZA
36100 Vicenza - Viale Ortigara, 63
tel/fax 0444 323728
e-mail: info@studiomarcato.it
www.studiomarcato.it

Marika Righetto

STUDIO API
32032 Feltre (BL) - Viale Pedavena, 46
tel/fax 0439 302404
e-mail: info@studioapi.it
www.studioapi.it

V.A.S. e V.Inc.A
Studio T.E.R.R.A. Srl

Marco Abordi
30027 San Dona' di Piave (VE) - Galleria Progresso, 5
tel 0421 33 27 84
e-mail: info@terrasrl.com
www.terrasrl.com

Informatizzazione
Luca Zanella

Realizzazione GIS con  **HEXAGON GeoMedia**
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

Adozione

Dicembre 2023

INDICE

<i>Definizioni e riferimenti normativi</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Elenco degli ambiti soggetti ad Accordi di Programma.....</i>	<i>pag. 4</i>

SCHEDE NORMA

AAP.01_Ambito 01: *Accordo STM Costruzioni SRL – Eraclea Capoluogo*

AAP.02_Ambito 02: *Accordo SANTA CROCE SRL – Eraclea Mare*

AAP.03_Ambito 03: *Accordo IMMOBILIARE PERLA VERDE – Eraclea Mare (DGC 156 del 23/11/2017)*

AAP.04_Ambito 04: *Accordo IMMOBILIARE PERLA VERDE – Eraclea (DGC 157 del 23/11/2017)*

AAP.05_Ambito 05: *Accordo PUNTA EST SAS di Fabio Pasti – Eraclea (DGC _____)*

Definizioni

Nel presente Allegato sono contenuti gli ambiti oggetto di Accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, così come previsto nell'art. 29/quater delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli ambiti, puntualmente individuati, sono corredati da una specifica scheda norma all'interno della quale sono definiti i parametrici urbanistici e gli eventuali elementi prescrittivi o indicativi che dovranno essere verificati in sede di attuazione dell'ambito.

Sono comunque fatti salvi gli obblighi di dotazioni di standard e parcheggi privati previste dalle Norme Tecniche del Piano degli Interventi, ovvero dalla vigente normativa sovraordinata.

Riferimenti normativi

- Artt. 6, 7 e 35 della Legge Regionale 21 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- Artt. 5 e 44 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato con Conferenza dei Servizi decisoria in data 17/01/2014, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 10 del 24/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014;
- "*Documento del Sindaco*" e relativa presa d'atto con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 30 del 08 luglio 2014;
- "*Documento del Sindaco*" e relativa presa d'atto con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 8 del 02 marzo 2017;
- Deliberazione della Giunta Comunale nr. 117 del 28 ottobre 2014, "Indirizzi in merito all'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica di cui all'art. 35 della L.R. 11/2004 per gli interventi proposti da privati mediante procedura di accordi di programma con variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004"
- "*Documento del Sindaco*" e relativa presa d'atto con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 8 del 10 marzo 2021;

**Allegato B alle N.T.O
2021**Elenco degli ambiti soggetti ad Accordi di pianificazione

	IDENTIFICAZIONE	RIF. TAVOLA P.I.	UBICAZIONE	DITTA PROPONENTE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
1	AAP 01	Tav. 2.3 Capoluogo	Via Interessati Fg. 41, M. 409	STM Costruzioni S.R.L.	D.C.C. nr. 42 del 12/08/2015	D.C.C. nr. 62 del 23/11/2015
2	AAP 02	Tav. 2.7 Eraclea Mare	Via dei Pioppi Fg. 58, M. 18	Santa Croce S.R.L.	D.C.C. nr. 50 del 31/08/2015	D.C.C. nr. 63 del 23/11/2015
3	AAP 03	Tav. 2.7 Eraclea Mare	Vie Livenzuola – Dancalia - Lecci :Fg. 58, mappale 984 – 985 – 986 – 1606 – 1613- 1285 sub1 (esclusi gli spazi pubblici)	Immobiliare Perla Verde srl	D.C.C. nr. 83 del 21/12/2017	D.C.C. nr. 29 del 26/07/2018
4	AAP 04	Tav. 2.7 Eraclea Mare	Vie Livenzuola – Magnolie Fg. 58: m.n. 1004 – 1610 – 1615 - 1617(esclusi gli spazi pubblici)	Immobiliare Perla Verde srl	D.C.C. nr. 84 del 21/12/2017	D.C.C. nr. 30 del 26/07/2018
5	AAP 05	Tav. 2.7 Eraclea Mare	Eraclea Mare Ambito A: Fg. 57 mappali nn. 407, 416 Ambito B: Fg. 58 mappali nn. 22, 51, 625	Punta Est sas di Fabio Pasti		

NB. Le schede 1-2-3-4 sono quelle approvate e riportano gli estratti del PI e le denominazioni di zona vigenti all'epoca dell'approvazione.

AAP 01

Ubicazione: Eraclea Capoluogo, Via Interessati

Identificazione catastale: Fg. 41, mappale 409 – sup. catastale 1210 mq

Classificazione D.M. 1444/68: Zona territoriale B, sottozona B 2.1

Proponente: Ditta STM Costruzioni SRL

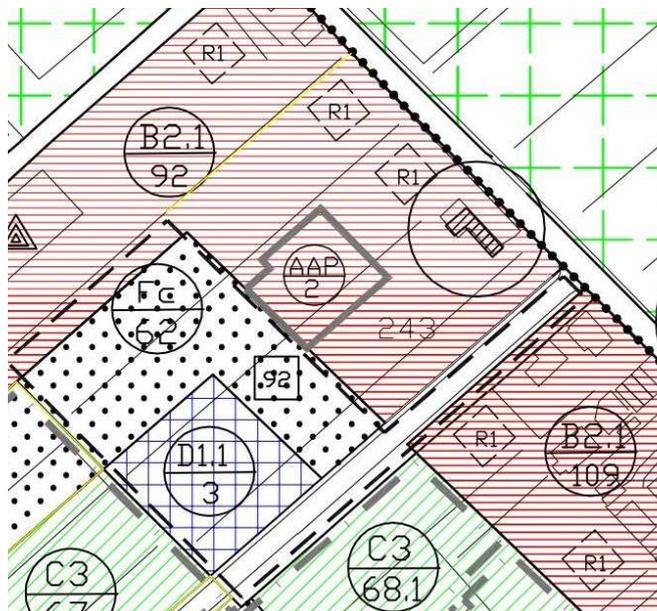


Ortofoto scala 1:5000

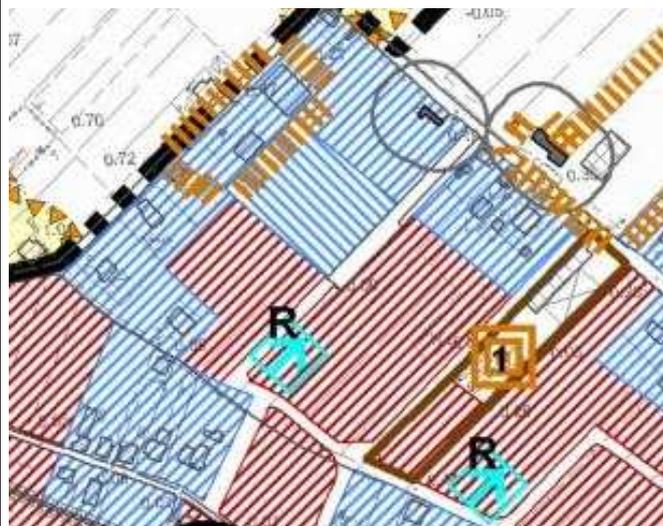


Foto dell'ambito

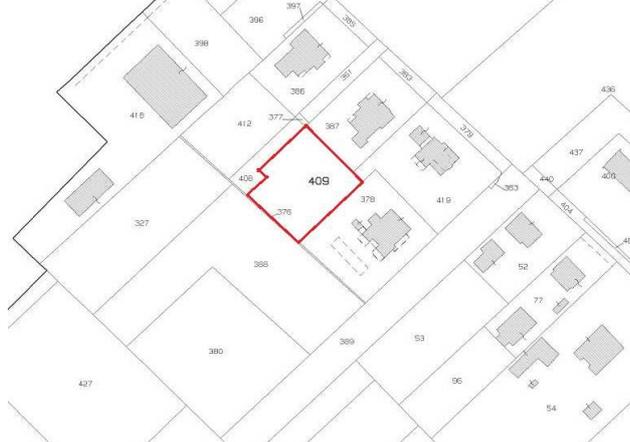
Estratto P.I. scala 1:2000



Estratto della Carta della Trasformabilità del PAT
Scala 1:5000



Estratto di mappa scala 1:2000 - Fa. 41, mapp. 409



Tipologia della Trasformazione

Trasferimento di volumetria da una zona C3 all'area in oggetto e destinata a zona B, sottozona B2.1/92 del Capoluogo.

Descrizione

Il lotto catastalmente censito al Fg. 41, mappale 409 è un'area destinata a zona B, sottozona B2.1 priva di propria capacità edificatoria in quanto su di essa non insiste alcun fabbricato esistente e non vi è apposto alcun bollino R che consente la nuova costruzione.

Con l'Accordo di programma presentato in data 29.07.2015, prot. n. 15210 e recepito con la Variante nr. 03 al Piano degli Interventi, viene riconosciuta una volumetria pari a 568,43 mc sul lotto e derivante da un residuo di cubatura mai attuata nella scheda C 3.37 del Capoluogo.

La scheda C3.37 viene pertanto privata di edificabilità residuale.

Obiettivi qualitativi generali

L'ambito oggetto di accordo di Programma è situato in Via Interessati ed è circondato da residenze di recente costruzione realizzate nella medesima zona B2.1/92.

L'area quindi seppur periferica rispetto al centro cittadino, risulta ben servita dai sottoservizi implementati proprio per permettere la costruzione dei fabbricati adiacenti, pertanto lo spostamento della volumetria è facilmente attuabile senza la necessità di prevedere opere di urbanizzazione primaria aggiuntive.

Lo sviluppo della volumetria residua della scheda C3.37 - "Piruea Tombolino" all'interno dello stesso ambito di espansione, avrebbe certamente ridotto l'utilizzo di suolo portando alla realizzazione in luogo della schiera realizzata con la pratica edilizia E/2011/00057/PE e successiva variante, di un edificio con maggiore carico urbanistico - *es. edificio a blocco*, tuttavia il lotto di arrivo della volumetria in via Interessati è comunque classificato da PAT quale "ambito di urbanizzazione consolidata", presupponendo quindi che lo stesso sia da ritenersi urbanizzato e che quindi l'assegnazione di edificabilità non vada ad incidere sulla SAU.

Lo spostamento permette quindi la realizzazione di un'edificazione periferica al centro, attuato con bassa densità fondiaria, stimata con indice inferiore allo 0.50 mc/mq in un lotto già urbanizzato, mentre incide positivamente sulla tipologia edilizia attuata nel mappale 1269 del Fg. 49 - "Piruea Tombolino".

Superficie e area di intervento

Mq. 1210 (dato indicativo - da verificare a seguito di rilievo)

Elementi prescrittivi

Volumetria massima assentibile	mc 568,43
Superficie netta di pavimento massima assentibile	mq 162,40
Altezza massima (PT+un piano abitabile+un piano mansardato)	m 7,90
Superficie coperta massima	30%
Numero massimo di unità immobiliari residenziali	02

Per quanto non espressamente indicato nella presente scheda norma, si rimanda alle previsioni specifiche contenute nelle N.T.A. della zona B2.1.

La scheda C3.37 è privata della capacità edificatoria residuale pari a 568,43 mc.

Il contributo di costruzione da corrispondersi in sede di rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità previste dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e non ammetterà la possibilità di scomputi derivanti dalla realizzazione delle opere compensative previste dall'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi della rt. 6 della L.R. 11/2004.

Eventuali opere di urbanizzazione da integrare a quelle già esistenti in via Interessati, potranno essere scomputate dagli importi dovuti.

Alla luce della Valutazione di Compatibilità idraulica allegata alla Var. 03 al Piano degli Interventi e della Tavola delle Fragilità del PAT, si evidenzia che la zona a sud del lotto in oggetto (circa 200 mq), sulla quale sono possibili esondazioni periodiche, è all'esterno del limite di inviluppo dell'edificazione; verrà comunque stabilito che la quota all'estradosso del solaio controterra, rispetto al piano campagna, dovrà essere superiore ai +0.50 cm.

E' in ogni caso vietata la realizzazione di locali interrati da adibirsi a spazi di abitazione.

In caso di esondazione sarà il parco pubblico in adiacenza al lotto, ad assolvere al ruolo di bacino di laminazione.

Elementi indicativi

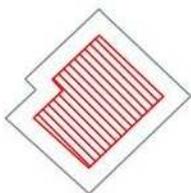
Distanza minima tra i fabbricati m 10,00
oppure in aderenza al confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza e non finestrata, previo accordo scritto e registrato.

Distanza minima dai confini del lotto m 5,00
oppure a confine, se il lotto adiacente è inedificato, oppure se nel lotto adiacente preesiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal confine di proprietà. In questi ultimi due casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata.
L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dall'edificio costruito a confine oppure essere a sua volta costruita a confine.
L'edificazione a confine oppure con distanze diverse sarà possibile solo in caso di accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima dalla strada m 5,00
In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml.4,00 dalla sede carrabile.
L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Per quanto non espressamente indicato nella presente scheda norma, si rimanda alle previsioni specifiche contenute nelle N.T.A. della zona B2.1.

Schema del limite massimo di inviluppo che non ha carattere prescrittivo.



Modalità attuative

L'ambito deve essere attuato mediante Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001.

AAP 02

Ubicazione: Eraclea Mare, Via dei Pioppi

Identificazione catastale: Fg. 58, mappale 18 – sup. territoriale 53122,55 mq

Classificazione D.M. 1444/68: Zona territoriale D, sottozona D3.4/1

Proponente: Ditta SANTA CROCE SRL



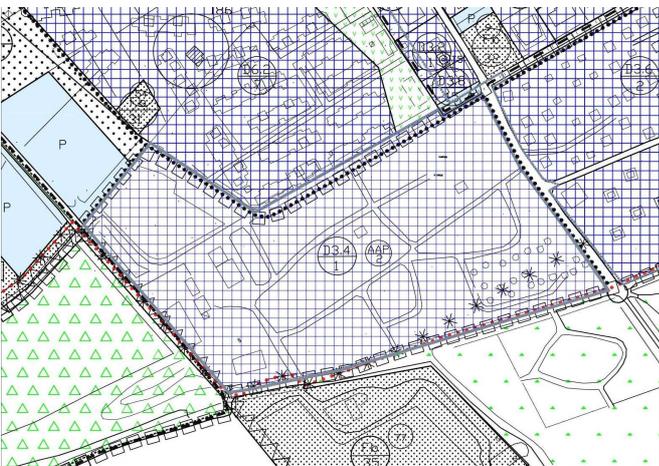
Ortofoto - Scala 1:5000



Estratto di mappa - Scala 1:5000 - Fg. 58, mapp. 18



Foto dell'ambito



Estratto P.I. - Scala 1:5000



Carta della Trasformabilità del PAT - Scala 1:5000

Tipologia della Trasformazione

- *Modifica della destinazione d'uso: da "Villaggio albergo" così come definito dall'art. 25 della L.R. 11/2013, a "Villaggio turistico" ai sensi dell'art. 26 della medesima Legge Regionale.*
- *Eliminazione della vigente attuazione del comparto attraverso la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo con una realizzazione diretta dell'ambito stesso attraverso la presentazione di un'istanza di Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 10 e sgg. del D.P.R. 380/2001;*
- *Riduzione della volumetria massima da 30.100 mc originariamente previsti (risultato degli 8.600 mq di s.n.p., moltiplicato per il coefficiente 3,5) a 22.000 mc totali (che determinano 6.285 mq di s.n.p.), ed una superficie coperta massima pari al 10 % come da norma previgente;*
- *Modifica relativa al perimetro del comparto, comunque inferiore al 10% del perimetro vigente.*

Descrizione

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da un'ampia fascia della pineta litoranea di Eraclea mare entro la quale, nei primi anni '60, è sorto il campeggio "Marina di Santa Croce".

La dismissione dell'attività ha accentuato il degrado degli aspetti naturalistici soprattutto del sottobosco, in cui sono state inserite stradine di accesso, piazzole con costruzioni di servizi igienici e bungalows, assieme ad una vegetazione, soprattutto arbustiva, non autoctona.

I fabbricati esistenti nel lotto sono fatiscenti ed irrecuperabili ai fini edilizi: un intervento nell'area dell'ex-Campeggio deve necessariamente confrontarsi sia con la sistemazione della pineta e dell'ambito dunoso, che con la riqualificazione delle strutture esistenti.

Obiettivi qualitativi generali

Con l'Accordo di programma presentato in data **.**.2015, prot. n. 115757/2015 e recepito con la Variante nr. 04 al Piano degli Interventi, la Ditta proponente viene svincolata dall'attuazione del Piano di Recupero come previsto dalla normativa previgente, con la possibilità di attuazione diretta dell'area con Permesso di Costruire convenzionato. In questo modo la riqualificazione dell'intero ambito potrà avvenire in tempi più rapidi, pur nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici che insistono sull'area, sui quali si riflette positivamente anche la riduzione della cubatura prevista dalla presente scheda e pari a circa 8.100 mc. Una minore previsione di edificabilità infatti, incidendo in maniera diretta sull'antropizzazione dell'area, permette una migliore performance degli standard naturalistici dell'intervento nel suo complesso.

Dal punto di vista tecnico la mancata presentazione del Piano attuativo non fornisce gli adeguati standard turistici previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004, pertanto nell'Accordo di Programma, si è prevista la corresponsione di un contributo perequativo determinato dal beneficio derivante dal mantenimento in proprietà, della corrispondente superficie che sarebbe stato necessario cedere in attuazione della normativa previgente (presentazione PUA).

La nuova destinazione "Villaggio Turistico", ai sensi dell'art. 26 della L.R. 11/2013, annovera tale destinazione tra le strutture ricettive all'aperto a gestione unitaria, che offrono ai turisti, in un'area recintata, alloggi in allestimenti mobili o in unità abitative; in particolare i *Villaggi turistici* hanno capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative o allestimenti mobili installati dal titolare, ma è previsto che un'eventuale capacità ricettiva residua possa essere assegnata ad allestimenti mobili installati dai turisti.

Superficie e area di intervento

Superficie Territoriale dell'ambito AAP.02	53.122,55 mq
Perimetro dell'ambito AAP.02	1.052,75 m

(Entrambe i dati sono stati desunti dal rilievo celerimetrico in atti in data 06.08.2015, prot. n. 15757/2015).

Elementi prescrittivi

Volumetria massima assentibile	22.000 mc
Superficie netta di pavimento massima assentibile	6286 mq

Altezza massima degli edifici, così come individuati e codificati nella planimetria di variante:

Destinazione edificio	Altezza massima
1. Reception	5,90 m
2. Negozi - residenza	6,20 m
3. Negozi - residenza	6,20 m
4. Piscina coperta/Fitness e Wellness	7,20 m
5. Living	4,50 m (altezza media)
6. Bar- residenza	6,70 m
7. Cucina/sala da pranzo	4,50 m (altezza media)
8. Bungalows	3,50 m (altezza media)
9. Cason di Valle	5,00 m (altezza media)
10. Villette fisse e servizi vari	3,00 m (altezza media)
11. Magazzino	4,00 m

Superficie coperta massima 10% della superficie territoriale

Numero massimo di unità abitative aggregate ad un piano fuori terra 04

Area ombreggiata minima con piantumazione d'alto fusto 60%

Aree libere di uso comune >10% della superficie fondiaria

Distanza minima dai confini e dalle strade 5 m

Distanza minima dai fabbricati 10 m
Riducibile a 6,00 m per pareti non finestrate

Superficie minima per ogni unità abitativa, per ogni posto letto:

2 posti letto	14 mq di s.n.p. (28 mq)
4 posti letto	10 mq di s.n.p. (40 mq)
6 posti letto	8 mq di s.n.p. (48 mq)

Standard turistico

15 mq/100 mc (di cui il 50 % standard primari che saranno monetizzati).

Posto macchina per unità abitativa 01

E' ammessa la residenza stabile per il titolare o il custode nel limite massimo di 160 mq di s.n.p.

Al momento del rilascio del titolo edilizio, sarà versata la quota corrispondente alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, come determinata nell'Accordo di programma, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004; con le stesse modalità di cui sopra sarà versato il contributo perequativo, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere l'esecuzione diretta di opere alla ditta proponente, di importo pari alla somma della perequazione determinata e della monetizzazione delle opere primarie.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno determinati in base all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Prima del rilascio del titolo dovranno essere forniti tutti i pareri ed i nulla osta eventualmente necessari per l'approvazione del Permesso di Costruire.

Modalità attuative

L'ambito deve essere attuato mediante Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001.

Planimetria di Variante

Fatti salvi i parametri edificatori specificati nella scheda, il posizionamento dei corpi di fabbrica non ha carattere prescrittivo.



AAP 03

Ubicazione: Eraclea Mare, Via Livenzuola – Dancalia e Lecci

Identificazione catastale esclusi gli spazi pubblici: Fg. 58, mappale 984 – 985 – 986 – 1606 – 1613- 1285 sub1

sup. ambito territoriale (da CTRN): 12.000 mq (comprensivo della viabilità pubblica);

Classificazione urbanistica: Zona Territoriale D3 n. 1 assoggettata ad accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 29quater delle NTA.

Proponente: Ditta IMMOBILIARE PERLA VERDE SRL

Ortofoto - Scala 1:5000



Foto dell'ambito



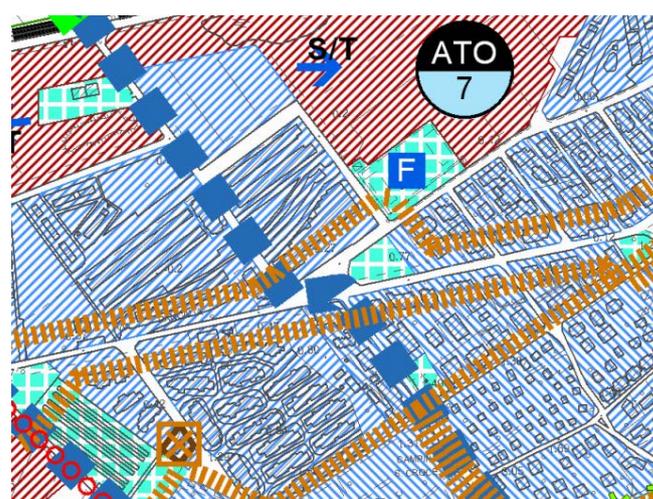
Estratto di mappa – non in scala - Fg. 58, mapp. 1606- 1613 – 984 – 985 – 986 e 1285, sub. 1 oltre agli spazi pubblici



Estratto variante P.I. (non in scala)



Carta della Trasformabilità del PAT – (non in scala)



Tipologia della Trasformazione

- Riclassificazione parziale delle Aree da zona Fb 25 – Piazza per rappresentazioni, parte D3.8 e viabilità, in Z.T.O. D3 assoggettata ad accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 29quater delle NTA;
- Riclassificazione dell'area da zona T1 – Verde privato, in Z.T.O. D3 assoggettata ad accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 29quater delle NTA;
- Modifica e riorganizzazione della viabilità ricompresa o limitrofa all'ambito e ripermimetrazione piano particolareggiato di Eraclea Mare;
- Individuazione di due compendi funzionali, con propria edificabilità, pari a:
 - 1) Compendio Livenzuola: 12.950 mc;
 - 2) Compendio Lecci: 3.000 mc.

Descrizione

La presente scheda norma recepisce l'ambito oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, per le aree catastalmente censite al Fg. 58, mappali 1606- 1613 – 984 – 985 – 986 e 1285, sub. 1 oltre agli spazi pubblici.

L'intento dell'accordo sottoscritto sulla base dei disposti regionali, è quello di riqualificare un'area priva di specifiche funzioni e valori urbani attraverso il potenziamento e la valorizzazione dell'offerta turistica, commerciale e la creazione di nuovi spazi di aggregazione sociale.

La proposta individua due distinti compendi immobiliari, corrispondenti al Compendio Livenzuola, ex area di proprietà comunale e all'area individuata quale Compendio Lecci di proprietà del soggetto proponente l'accordo.

Le destinazioni ammesse per il Compendio Livenzuola sono: commerciale, residenziale turistico e direzionale; La destinazione ammessa per il Compendio Lecci è la residenza turistica.

Obiettivi qualitativi generali

Con la proposta di modifica dell'Accordo recepita con DGC n. 156 del 23/11/2017, la Ditta proponente si impegna alla realizzazione della proposta di riqualificazione urbana per ciascun compendio, nei termini e nelle modalità previsti dall'accordo sottoscritto.

Dal punto di vista tecnico l'individuazione di nuova edificabilità in ciascun compendio, genera un beneficio pubblico quantificato nell'accordo di pianificazione sottoscritto.

Superficie e area di intervento

Superficie Territoriale (su CTRN) dell'ambito AAP.03 (comprensivo della viabilità pubblica)	12.000,00 mq
Perimetro dell'ambito AAP.03	694,00 m

Elementi prescrittivi

Volumetria massima assentibile (escluso l'interrato del Compendio Livenzuola) 15.950 mc

*Di cui Compendio Livenzuola: 12.950 mc
(9.872 mc residenza turistica e 3.078 mc
commerciale etc);*

Di cui Compendio Lecci: 3.000 mc.

Compendio Livenzuola

Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico; residenze turistiche; pubblici esercizi/commerciale/direzionale.

Superficie lorda di pavimento massima a destinazione pubblici esercizi/commerciale/direzionale: 850 mq
(s.n.p : 757mq)

Compendio Lecci

Destinazioni d'uso ammesse: residenze turistiche.

Altezza massima degli edifici, così come individuati e codificati nella planimetria della proposta:

Compendio Livenzuola	Altezza massima
1. Fabbricato A	33,50 m PT comm. +10 abitabili
2. Fabbricato B	9,50 m . PT comm. + piano 1° abitabile + piano 2° mansardato abitabile
2. Fabbricato C	
Compendio Lecci	Altezza massima
1. Fabbricato D, E, F	7,90 m PT+1° abitabili + piano mansardato abitabile

Superficie coperta massima
per il Compendio Livenzuola
per il Compendio Lecci

30,00 % della superficie delle aree in proprietà
30,00 % della superficie delle aree in proprietà

Distanza minima dai confini e dalle strade, per ogni compendio 5 m

Distanza minima dai fabbricati, per ogni compendio 10 m
Riducibile a 6,00 m per pareti non finestrate

Posto macchina per unità abitativa residenziale turistica, per ogni compendio 01

Ciascun Compendio dovrà essere attuato in conformità alla proposta come recepita con DGC n. 156 del 23/11/2017 comprensiva della quantificazione e delle modalità di corresponsione del beneficio pubblico.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scheda normativa, si rimanda alle prescrizioni ed ai contenuti della proposta recepita con DGC n. 156 del 23/11/2017, comprendente la Relazione Illustrativa e le Tavv. 1 Estratti; 2 Planimetria Stato di fatto; 3 Planimetria di progetto – dati tecnici; 4 Prospettive e sezioni, nonché alle NTO vigenti che si intendono derogabili nei limiti strettamente necessari a rendere realizzabili le previsioni come recepite con DGC n. 156 del 23/11/2017.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato previo approvazione di PUA unitario per il compendio Livenzuola e Lecci che definirà l'intervento e le opere connesse in modo puntuale con la previsione e verifica degli standard di legge e con la facoltà di definire eventuali stralci funzionali, nel rispetto dello schema organizzativo di seguito allegato.

Prescrizioni in materia ambientale (parere VAS n. 81 del 12.06.2018)

Nell'attuazione dell'intervento dovranno ottemperarsi le seguenti prescrizioni:

- devono essere eseguite tutte le misure necessarie al fine di non interferire con le falde e di non compromettere lo stato quali-quantitativo della risorsa idrica;
- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel Rapporto Ambientale Preliminare dal RAP e nella dichiarazione a chiarimento del 14 maggio 2018
- devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate;
- deve essere predisposto opportuno studio geologico/geotecnico finalizzato ad acquisire i parametri necessari alle future progettazioni ed a garantire la sicurezza e la salute umana;
- devono essere recepite le seguenti prescrizioni VINcA:
 1. di non interessare o sottrarre superfici riferibili ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Lycaena dispar*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Natrix tessellata*, *Falco columbarius*, *Myotis mystacinus*, *Pipistrellus kuhlii*;
 2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotto o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
 3. di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazioni, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
 4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Eraclea, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

L'attuazione degli interventi è ammessa qualora:

- non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2017, 1331/2017;
- ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impegnate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e no si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.

Al fine di prevenire possibili criticità e assicurare il controllo sull'ambiente, dovrà essere realizzato un apposito monitoraggio delle matrici ambientali risultate di maggiore sensibilità quali suolo e sottosuolo, qualità aria e mobilità al fine di attuare opportune misure correttive e per costruire una base conoscitiva per eventuali azioni di miglioramento.

Prescrizioni in materia di compatibilità idraulica

Parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientale (prot. 6863/Q.8 del 23.06.2018 – prot. comune n. 15964 del 25.06.2018)

- I volumi di invaso indicati nella VCI (357 mc/ha) si ritengono insufficienti rispetto alla tipologia di trasformazione prevista e al coefficiente di deflusso di progetto. Le azioni idrauliche compensative, in relazione all'effettivo coefficiente di deflusso medio di progetto, da calcolare in base all'estensione ed alla natura dell'intervento, dovranno essere definite in fase progettuale da uno studio di compatibilità idraulica che specifichi nel dettaglio la localizzazione, il dimensionamento e le quote delle opere idrauliche, nel rispetto delle indicazioni e dei criteri operativi contenuti nel documento consorziale approvato con delibera n. 84/C-12 del 27.08.2012 e disponibile sul sito internet del Consorzio.

Parere Genio Civile – Regione Veneto, Area Tutela e Sviluppo del Territorio, direzione operativa (prot. 274100 del 03.07.2018 – prot. comune n. 16838 del 04.07.2018)

1. Poiché l'ambito di variante manifesta già al presente vari gradi di criticità idraulica, in quanto sono presenti aree ricadenti in zona "P1 pericolosità moderata" nel PAI del Bacino Idrografico fiume Piave prima di ogni intervento o trasformazione territoriale siano definite e realizzate adeguate misure di mitigazione; in particolare sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomanda la realizzazione d'edifici aventi il piano terra sopraelevato di 40-50 cm rispetto al piano campagna. Ulteriori eventuali interventi di mitigazione potranno essere definiti caso per caso;
2. Considerato quanto di indicato dal Consorzio di Bonifica nel parere di cui sopra ("i volumi di invaso indicati nella V.C.I. si intendono insufficienti rispetto alla tipologia di trasformazione prevista e al coefficiente di deflusso di progetto") (...) si prescrive, in assenza di maggiori dettagli, la realizzazione di volumi di invaso in ragione di almeno 500 mc/ha;
I predetti volumi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti; dovranno altresì essere previste tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc.);
3. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti delle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
4. in tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.

Si intendono inoltre richiamati, per quanto applicabili, i contenuti del parere del PAT n. 440014 del 13.08.2010.

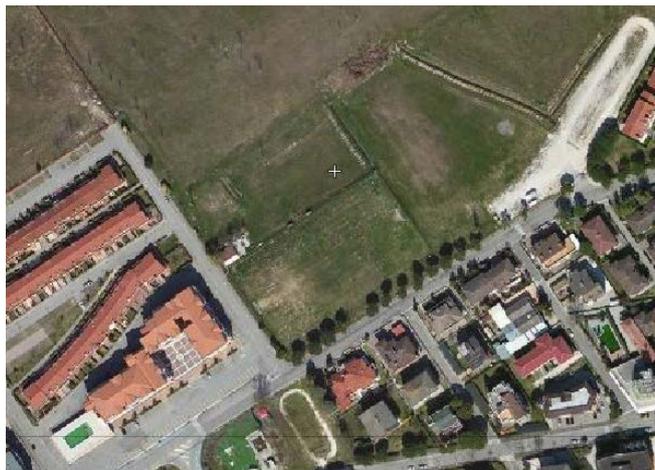
Elenco degli ambiti soggetti ad Accordi di pianificazione

	IDENTIFICAZIONE	RIF. TAVOLA P.I.	UBICAZIONE	DITTA PROPONENTE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
1	AAP 01	<i>Tav. 13.3.1 Capoluogo</i>	<i>Via Interessati Fg. 41, M. 409</i>	<i>STM Costruzioni S.R.L.</i>	<i>D.C.C. nr. 42 del 12/08/2015</i>	<i>D.C.C. nr. 62 del 23/11/2015</i>
2	AAP 02	<i>Tav. 13.3.5 Eraclea Mare</i>	<i>Via dei Pioppi Fg. 58, M. 18</i>	<i>Santa Croce S.R.L.</i>	<i>D.C.C. nr. 50 del 31/08/2015</i>	<i>D.C.C. nr. 63 del 23/11/2015</i>
3	AAP 03	<i>Tav. 13.3.5 Eraclea Mare</i>	<i>Vie Livenzuola – Dancalia - Lecci :Fg. 58, mappale 984 – 985 – 986 – 1606 – 1613- 1285 sub1 (esclusi gli spazi pubblici)</i>	<i>Immobiliare Perla Verde srl</i>	<i>D.C.C. nr. 83 del 21/12/2017</i>	<i>D.C.C. nr. __ del __/07/2018</i>
4	AAP 04	<i>Tav. 13.3.5 Eraclea Mare</i>	<i>Vie Livenzuola – Magnolie Fg. 58: m.n. 1004 – 1610 – 1615 - 1617(esclusi gli spazi pubblici)</i>	<i>Immobiliare Perla Verde srl</i>	<i>D.C.C. nr. 84 del 21/12/2017</i>	<i>D.C.C. nr. __ del __/07/2018</i>

AAP 04

Ubicazione: Eraclea Mare, Via Livenzuola – Magnolie
Identificazione catastale (esclusi gli spazi pubblici): Fg. 58, mappali nn. 1004 – 1610 – 1615 - 1617
sup. ambito territoriale di intervento (da CTRN) 12.840mq (sup. catastale proprietà: 11.266mq)
Classificazione D.M. 1444/68:
Zona Territoriale D, sottozona territoriale D3n.2 assoggettata ad accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 29quater delle NTA
Proponente: Ditta IMMOBILIARE PERLA VERDE SRL

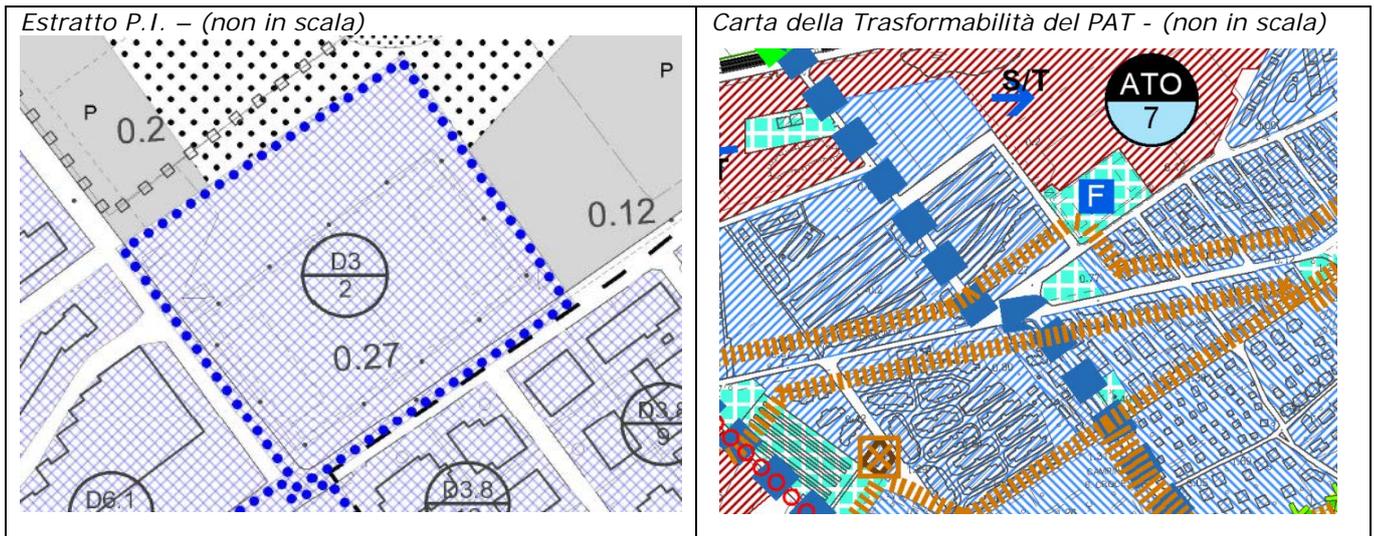
Ortofoto - Scala 1:5000



Estratto di mappa - Scala 1:5000 - Fg. 58, mappali nn. 1004 – 1610 – 1615 – 1617, oltre agli spazi pubblici

Foto dell'ambito





Tipologia della Trasformazione

- Riclassificazione parziale delle Aree da zona Fc 86 – Area parco urbano e FD parcheggio , in Z.T.O. D3 n.2 assoggettata ad accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 29quater delle NTA.
- Individuazione di un unico ambito territoriale di intervento, comprendente parte della viabilità pubblica di bordo e spazi pubblici, con capacità edificatoria complessiva pari a mc 10.245.

Descrizione

La presente scheda norma recepisce l'ambito oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, per le aree catastalmente censite al Fg. 58, mappali mappali nn. 1004 – 1610 – 1615 – 1617, oltre agli spazi pubblici.

L'intento dell'accordo sottoscritto sulla base dei disposti regionali, è quello di riqualificare un'area di modesto valore urbano mediante il potenziamento e la valorizzazione dell'offerta turistica.

La destinazione ammessa per il l'ambito è: turistico/residenziale.

Obiettivi qualitativi generali

Con la proposta di modifica dell'Accordo di pianificazione recepita dal Comune con DGC n.157 del 23/11/2017 la Ditta proponente si impegna alla realizzazione della proposta di riqualificazione urbana nei termini e nelle modalità previsti dall'accordo sottoscritto.

Dal punto di vista tecnico l'individuazione di nuova edificabilità nel compendio, genera un beneficio pubblico quantificato nell'accordo di pianificazione sottoscritto.

Superficie e area di intervento

Superficie Territoriale (da CTRN) dell'ambito AAP.04 (comprensivo della viabilità pubblica) (sup. catastale dell'area in proprietà: 11.266mq)	12.840 mq
Perimetro dell'ambito AAP.04	454,00 m

Elementi prescrittivi

Volumetria massima assentibile	10.245 mc
Destinazioni d'uso ammesse: turistico/ricettive e residenze turistiche	
Altezza massima degli edifici (PT+1° abitabili + piano mansardato abitabile):	7,90m
Superficie coperta massima	30 % della superficie delle aree in proprietà
Distanza minima dai confini e dalle strade	5 m
Distanza minima dai fabbricati, per ogni compendio <i>Riducibile a 6,00 m per pareti non finestrate</i>	10 m
Posto macchina per unità abitativa residenziale:	01

Il PUA dovrà essere redatto ed attuato in conformità alla proposta di accordo di pianificazione recepita dal Comune con DGC n.157 del 23/11/2017, comprensiva della quantificazione e delle modalità di corresponsione del beneficio pubblico.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scheda normativa, si rimanda alle prescrizioni ed ai contenuti della proposta recepita con DGC n. 157 del 23/11/2017, comprendente la Relazione Illustrativa e le Tavv. 1 Estratti; 2 Planimetria Stato di fatto; 3 Planimetria di progetto – dati tecnici; 4 Assonometrie di massima, nonché alle NTO vigenti che si intendono derogabili nei limiti strettamente necessari a rendere realizzabili le previsioni come recepite con DGC n. 157 del 23/11/2017.

Modalità attuative

L'intervento sarà attuato previo approvazione di un PUA che definirà l'intervento e le opere connesse in modo puntuale, con la previsione e verifica degli standard di legge e con la facoltà di definire eventuali stralci funzionali, nel rispetto dello schema organizzativo di seguito allegato.

Prescrizioni in materia ambientale (parere VAS n. 82 del 12.06.2018)

Nell'attuazione dell'intervento dovranno ottemperarsi le seguenti prescrizioni:

- devono essere eseguite tutte le misure necessarie al fine di non interferire con le falde e di non compromettere lo stato quali-quantitativo della risorsa idrica;
- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel Rapporto Ambientale Preliminare dal RAP e nella dichiarazione a chiarimento del 14 maggio 2018
- devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate;
- devono essere recepite le seguenti prescrizioni VINcA:
 1. di non interessare o sottrarre superfici riferibili ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Lycaena dispar*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Natrix tessellata*, *Circus aeruginosus*, *Circus cyaneus*, *Falco columbarius*, *Caprimulgus europaeus*, *Coracias garrulus*, *Myotis mystacinus*, *Pipistrellus kuhlii*;
 2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotto o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
 3. di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di poera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazioni, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
 4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Eraclea, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

L'attuazione degli interventi è ammessa qualora:

- non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2017, 1331/2017;
- ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impegnate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.

Al fine di prevenire possibili criticità e assicurare il controllo sull'ambiente, dovrà essere realizzato un apposito monitoraggio delle matrici ambientali risultate di maggiore sensibilità quali suolo e sottosuolo, qualità aria e mobilità al fine di attuare opportune misure correttive e per costruire una base conoscitiva per eventuali azioni di miglioramento.

Prescrizioni in materia di compatibilità idraulica

Parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientale (prot. 6864/Q.8 del 23.06.2018 – prot. comune n. 15986 del 25.06.2018)

- I volumi di invaso indicati nella VCI (555 mc/ha) devono intendersi solo indicativi. Le azioni idrauliche compensative, in relazione all'effettivo coefficiente di deflusso medio di progetto, da calcolare in base all'estensione ed alla natura dell'intervento, dovranno essere definite in fase progettuale da uno studio di compatibilità idraulica che specifichi nel dettaglio la localizzazione, il dimensionamento e le quote delle opere idrauliche, nel rispetto delle indicazioni e dei criteri operativi contenuti nel documento consorziale approvato con delibera n. 84/C-12 del 27.08.2012 e disponibile sul sito internet del Consorzio.

Parere Genio Civile – Regione Veneto, Area Tutela e Sviluppo del Territorio, direzione operativa (prot. 274486 del 03.07.2018 – prot. comune n. 16837 del 04.07.2018)

1. Poiché l'ambito di variante manifesta già al presente vari gradi di criticità idraulica, in quanto sono presenti aree ricadenti in zona "P1 pericolosità moderata" nel PAI del Bacino Idrografico fiume Piave prima di ogni intervento o trasformazione territoriale siano definite e realizzate adeguate misure di mitigazione; in particolare sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomanda la realizzazione d'edifici aventi il piano terra sopraelevato di 40-50 cm rispetto al piano campagna. Ulteriori eventuali interventi di mitigazione potranno essere definiti caso per caso;
2. Siano altresì realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità a pag. 32 pari a 555 mc/ha, da considerarsi valori minimi necessari; indipendentemente dall'estensione dell'area in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, volumi d'invaso e opere di restituzione devono comunque essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno di 50 anni), il deflusso verso la rete esterna di una portata non superiore a quella attuale (per aree attualmente a destinazione agricola essa è stimabile pari a 8-10 l/s,ha).
I predetti volumi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti; dovranno altresì essere previste tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc.);
3. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti delle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
4. in tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.

Si intendono inoltre richiamati, per quanto applicabili, i contenuti del parere del PAT n. 440014 del 13.08.2010.

Schema organizzativo



AAP 05

Ubicazione: Eraclea Mare

Identificazione catastale (esclusi gli spazi pubblici):

Ambito A: Fg. 57 mappali nn. 407, 416

Ambito B: Fg. 58 mappali nn. 22, 51, 625

Sup. ambito territoriale di intervento (da CTRN):

Ambito A: 101.444mq (57.104 + 44.340 mq)

Ambito B: 78.844 mq

Classificazione D.M. 1444/68:

Ambito A: D3.5c n. 16 e Fc

Ambito B: F b-c-d servizi multipli

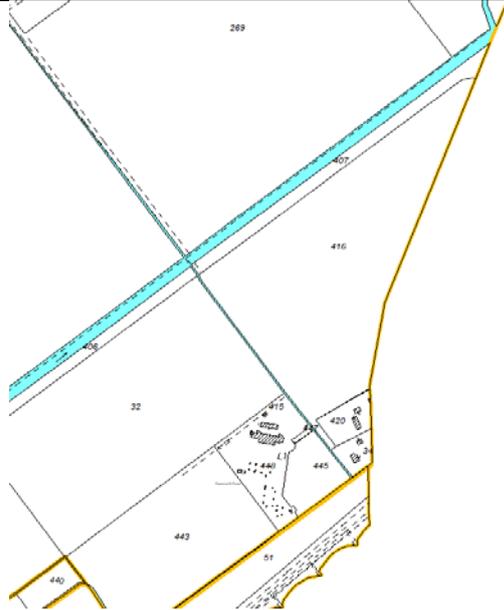
Proponente: Ditta PUNTA EST SAS DI Fabio Pasti

Ambito A

Ortofoto – (non in scala)



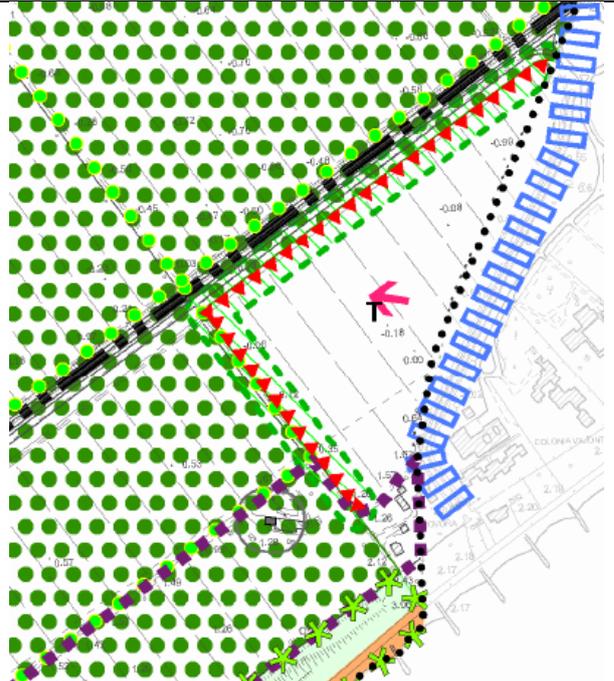
Catasto – (non in scala)



Estratto P.I. – (non in scala)



Carta Trasformabilità del PAT - (non in scala)



Tipologia della Trasformazione

- Riclassificazione parziale delle Aree da zona agricola a zona D3.5c n. 16 e Fb (ambito A) e a zona F b-c-d servizi multipli (ambito B), assoggettate ad accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI

Descrizione

La presente scheda norma recepisce l'ambito oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, per le aree catastalmente censite al Fg. 57 mappali nn. 407, 416 (Ambito A) e Fg. 58 mappali nn. 22, 51, 625 (Ambito B)

Obiettivi qualitativi generali

L'obiettivo dell'accordo consiste nello stralcio della zona di espansione residenziale a nord di via dei Fiori (stralcio recepito nel PAT approvato) con compensazione che prevede il recupero parziale delle potenzialità edificatorie a fini ricettivo turistici da localizzarsi al confine est del territorio comunale e l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree da destinarsi al potenziamento dell'offerta pubblica di servizi localizzati nel medesimo ATO di Eraclea Mare.

Superficie e area di intervento

Superficie Territoriale (da CTRN) dell'ambito A : 101.444 mq (57.104 mq zona D + 44.340 mq zona F)
Superficie Territoriale (da CTRN) dell'ambito B : 78.844 mq

Elementi prescrittivi

Ambito A

Volumetria massima assentibile 35.000 mc

Destinazioni d'uso ammesse: turistico/ricettive e residenze turistiche e servizi pubblici

Altezza massima degli edifici (PT+1° abitabili + piano mansardato abitabile): 7,90m

Distanza minima dai confini e dalle strade 5 m

Distanza minima dai fabbricati, per ogni compendio 10 m

Dotazioni urbane: come da art. 10 delle NTO del PI (al netto delle cessioni di 8, 75 ha come da art. 1 dell'atto unilaterale d'obbligo).

Ambito B

Destinazioni d'uso ammesse: servizi pubblici previa cessione al comune delle aree.

Si precisa che potrà essere concordata con il Comune la cessione fino a 50.000 mq di superfici classificate dallo strumento urbanistico come aree a servizi pubblici anche esterne all'ambito B.

Modalità attuative

L'intervento sarà attuato previo approvazione di un PUA relativo all'intero ambito A che definirà l'intervento e le opere connesse in modo puntuale, con la previsione e verifica degli standard di legge e con la facoltà di definire eventuali stralci funzionali.

Prescrizioni in materia ambientale (parere VAS n. _____ del _____)

(da acquisire entro l'approvazione)

Prescrizioni in materia di compatibilità idraulica

(da acquisire entro l'approvazione)