

**CITTÀ DI ERACLEA**  
**Città Metropolitana di Venezia**

**2° P.I.**

Elaborato

R

# Relazione programmatica

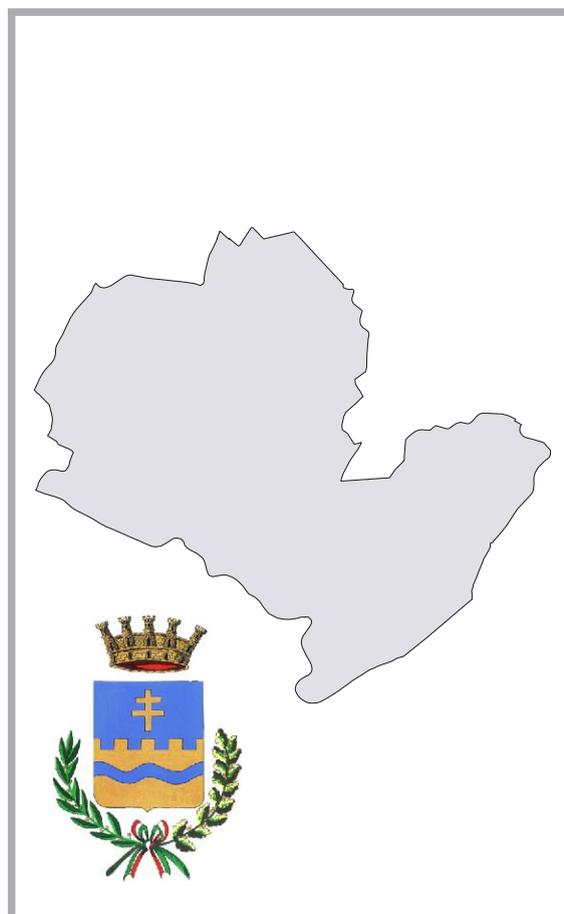
## Secondo Piano degli Interventi

**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**

*Versione:*

- Adozione dicembre 2023

<b>Premessa</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Gli obiettivi generali del PAT di Eraclea da attuare con il PI</b> .....	<b>7</b>
<b>2. I contenuti del Documento Programmatico del Sindaco al PI</b> .....	<b>10</b>
2.1. <i>Riscoperta e valorizzazione della propria identità: un Comune, un Capoluogo e le sue Frazioni</i> .....	11
2.2. <i>Contenimento del consumo di Suolo</i> .....	13
2.3. <i>La filiera turistica come strategia complessiva</i> .....	15
2.4. <i>Semplificazione, trasparenza e legalità</i> .....	17
<b>3. I contenuti specifici del secondo PI di Eraclea dal Documento Preliminare</b> .....	<b>18</b>
3.1. <i>Aggiornamento della strumentazione urbanistica</i> .....	18
3.2. <i>Adeguamento ai contenuti e agli indirizzi del PAT (aggiornato al consumo di suolo)</i> .....	18
<b>4. La concertazione</b> .....	<b>21</b>
<b>5. Descrizione degli elaborati del Secondo PI</b> .....	<b>22</b>
<b>6. I contenuti di carattere generale del Secondo PI</b> .....	<b>24</b>
6.1. <i>Aggiornamento della zonizzazione</i> .....	24
6.2. <i>Altri aggiornamenti di carattere generale</i> .....	26
6.3. <i>Gli ambiti di riqualificazione e riconversione</i> .....	30
6.4. <i>Allineamento dell'apparato normativo al nuovo Regolamento Edilizio (Tipo) ai sensi della LR 11/'04, art. 48ter, comma 4</i> .....	32
6.5. <i>Aggiornamento per verifica della compatibilità con i vincoli cimiteriali</i> .....	39
6.6. <i>Aggiornamento per compatibilità con il PGRA (piano gestione rischio alluvioni)</i> .....	43
<b>7. Sintesi delle modifiche per ATO</b> .....	<b>58</b>
7.1. <i>ATO 1 – Eraclea Capoluogo</i> .....	58
7.2. <i>ATO 2 – Ponte Crepaldo</i> .....	60
7.3. <i>ATO 3 – Stretti</i> .....	62
7.4. <i>ATO 4 – Ca' Turcata</i> .....	64
7.5. <i>ATO 5 – Torre di Fine</i> .....	66
7.6. <i>ATO 6 – Brian</i> .....	68
7.7. <i>ATO 7 – Eraclea Mare</i> .....	70
7.8. <i>ATO 8 –Ambito produttivo di Eraclea</i> .....	72
7.9. <i>ATO 9 – Valcasoni e territorio aperto nord-occidentale</i> .....	74
7.10. <i>ATO 10 – Territorio aperto sud-orientale</i> .....	76

<b>8. La verifica del dimensionamento.....</b>	<b>78</b>
8.1. Dimensionamento residenziale.....	78
8.2. Dimensionamento produttivo.....	79
8.3. Dimensionamento turistico.....	79
8.4. Dimensionamento dei servizi.....	80
<b>9. La Lr. 14 /2017 sul contenimento del consumo di suolo e registro del consumo di suolo .....</b>	<b>82</b>
<b>10. Verifica della possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente .....</b>	<b>89</b>
<b>11. Gli aspetti valutativi.....</b>	<b>92</b>
11.1. Vas (D.Lgs. 152/2006, art. 11 e 12) e Vinca (DGRV 1400/2017).....	92
11.2. Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGRV 2948/2009) .....	92

## Relazione Programmatica

## Premessa

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha sostituito il tradizionale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) introdotto dalla L. 1150/42, con due nuovi strumenti che nel loro insieme formano il nuovo Piano Regolatore Comunale - P.R.C. (art. 3, comma 4):

- il **P.A.T.** - Piano di Assetto del Territorio che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio;
- il **P.I.** – Piano degli Interventi *che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*

Il P.A.T. del Comune di Eraclea, redatto in concertazione con la Regione e la Provincia, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 64 del 27/10/2010 e n. 74 del 25.11.2010 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11, ed è stato approvato definitivamente in Conferenza dei Servizi (17.01.2014) e ratificato con DGP n. 10/2014 (BUR n. 21 del 21.02.2014).

I contenuti del Piano degli interventi sono stabiliti all'art. 17 della L.R. 11/2004 mentre altre indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali; l'iter di approvazione è indicato dall'art. 18 della L.R. 11/2004).

A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004.

Successivamente sono intervenute le seguenti n. 10 varianti puntuali al PI, anche in recepimento di specifici accordi pubblico/privati.

Variante al PI	Adozione	Approvazione
Variante parziale nr. 01 al vigente PI per la localizzazione del maneggio	D.C.C. 31 del 08/07/2014	D.C.C. 56 del 28/10/2014
Variante parziale nr. 02 al vigente PI per la modifica dell'art. 46 "D6.1" delle N.T.A.	D.C.C. 32 del 08/07/2014	D.C.C. 57 del 28/10/2014
Variante parziale nr. 03 al vigente PI finalizzata al recepimento di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Ditta STM Costruzioni srl.	D.C.C. 42 del 12/08/2015	D.C.C. 62 del 23/11/2015
Variante parziale nr. 04 al vigente PI finalizzata al recepimento di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Ditta SANTA CROCE srl.	D.C.C. 50 del 31/08/2015	D.C.C. 63 del 23/11/2015
Variante parziale nr. 05 al PI - Varianti Verdi per la riclassificazione delle aree edificabili ai sensi L.R. 4/2015	D.C.C. 64 del 23/11/2015	D.C.C. 14 del 29/03/2016
Variante parziale nr. 06 al PI -stralcio scheda della portualità	D.C.C. 81 del 28/12/2015	D.C.C. 15 del 29/03/2016
Variante parziale nr. 07 al PI per il recepimento di un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/200, ambito "Piazza Livenzuola" in Eraclea Mare	D.C.C. 4 del 27/01/2016	D.C.C. 20 del 19/04/2016 *** Variante annullata in autotutela con D.C.C. 40 del 28/06/2017
Variante parziale nr. 08 al PI per il recepimento di un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, ambito "Ex Campo Sportivo" in Eraclea Mare	D.C.C. 5 del 27/01/2016	D.C.C. 21 del 19/04/2016 *** Variante annullata in autotutela con D.C.C. 41 del 28/06/2017

## Relazione Programmatica

<i>Variante parziale n. 9 per il recepimento di un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/200, compendio "Piazza Livenzuola e Lecci" in Eraclea Mare</i>	<i>D.C.C. 83 del 21/12/2017</i>	<i>del</i>	<i>D.C.C. 29 del 26/07/2018</i>
<i>Variante n. 10 per il recepimento di un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, compendio "Ex Campo Sportivo" in Eraclea Mare</i>	<i>D.C.C. 84 del 21/12/2017</i>	<i>del</i>	<i>D.C.C 30 del 26/07/2018</i>

L'iter di approntamento della Variante Generale al PI era stato avviato fin dal marzo 2017 con l'illustrazione del Documento Preliminare al quale è seguita la fase di concertazione, ma non si era conclusa.

La nuova Amministrazione ha riavviato la redazione del PI con un nuovo Documento del Sindaco (illustrato al CC nella seduta del 10 marzo 2021), anche in relazione al rinnovato quadro normativo ed amministrativo, e in considerazione dei seguenti aspetti:

- a) i nuovi limiti al contenimento del consumo di suolo recepiti dalla variante n. 1 al PAT di adeguamento alla LR 14/17 sul contenimento del consumo di suolo;
- b) la verifica della possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente secondo il combinato disposto dell'art. 2, comma 1, lett. d) e art. 17 comma 4 della LR 11/04;
- c) la valutazione degli esiti dell'attivazione di procedure ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 17 comma 4bis, lett. b) della LR 11/04 (in attuazione alla DGC n. 11 del 29/10/2020) per la riproposizione o l'individuazione di zone di espansione, che si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della medesima legge;
- d) la valutazione degli esiti dell'attivazione di procedure ad evidenza pubblica ai sensi art. 4 della LR 14/19 (in attuazione alla DGC n. 11 del 29/10/2020) finalizzata all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico [...] con attribuzione dei crediti edilizi [...];
- e) la valutazione degli esiti dell'attivazione di procedure ad evidenza pubblica ai sensi degli artt. 5 e 6 della LR 14/17 (in attuazione alla DGC n. 11 del 29/10/2020) finalizzata all'individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado da assoggettare ad interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale (art. 5) e degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e (art. 6);
- f) la valutazione degli esiti dell'attivazione di procedure ad evidenza pubblica (in attuazione alla DGC n. 11 del 29/10/2020) relativi ad ulteriori e diversi apporti collaborativi;
- g) valutazione delle istanze di riclassificazione urbanistica delle "varianti verdi", presentate dai cittadini in risposta agli avvisi pubblici del gennaio 2021 (avviso del 12.01.2021 – prot. 566).

Con D.C.C n. 52 del 19.08.2021 è stata adottata la variante generale (denominata Secondo PI) e si è aperta la fase di pubblicazione - osservazioni (con la raccolta di oltre 60 osservazioni) e con l'avvio delle procedure di valutazione (VCI e VAS-Vinca).

Nel frattempo è intervenuta l'approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto delle Alpi Orientali (Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 - Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023) che ha ridefinito significativamente la disciplina e l'ambito delle

compatibilità delle trasformazioni del PI (sia del PI vigente sia del Secondo PI adottato): conseguentemente si è reso necessario riallineare le previsioni della variante al PI con la disciplina intervenuta (cfr. paragrafo compatibilità PGRA).

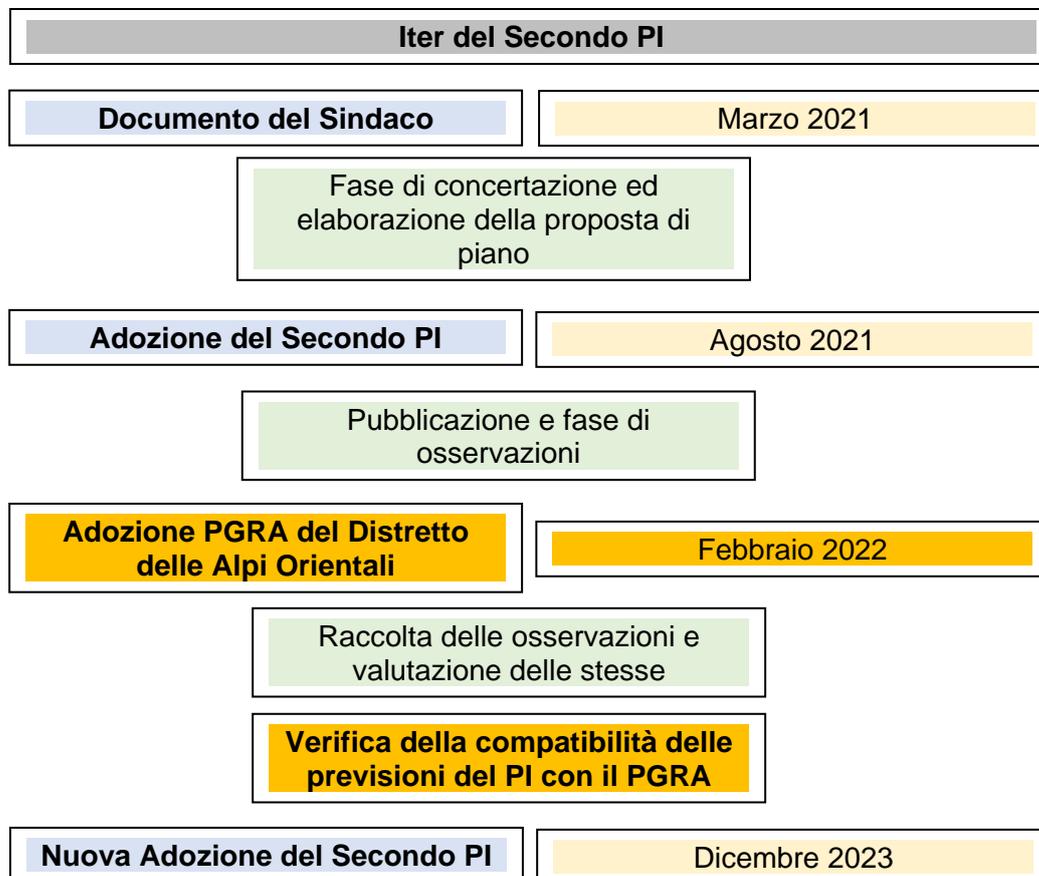
Alla luce delle modifiche intervenute nella pianificazione sovraordinata (PGRA) comportanti la necessità di ripianificare alcune scelte del PI non più concretamente attuabili, si ritiene opportuno – in ottica di trasparenza verso i cittadini e di linearità del procedimento - effettuare la nuova adozione del Secondo PI comprendente:

- 1 - valutazione delle osservazioni pervenute successivamente all'adozione della variante (agosto 2021) ed integrazione degli elaborati;
- 2 - verifica della compatibilità con il PGRA delle previsioni del PI integrate con il recepimento delle osservazioni (considerati quindi come nuovi apporti collaborativi).

La presente variante generale è denominata **Secondo PI**.

Il Piano degli interventi è adottato in Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg + 30 gg per la presentazione delle osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il P.I.

*Lo schema che segue sintetizza l'iter fin qui seguito per il Secondo PI.*



## 1. Gli obiettivi generali del PAT di Eraclea da attuare con il PI

L'attualità degli obiettivi generali indicati all'art. 2 delle NT del PAT è confermata dal Piano degli Interventi in riferimento ai diversi contesti insediativi, di seguito riportati:

(rif. art. 2 della NT del PAT)

### a) **il Sistema del Litorale:**

- *riqualificare il tessuto edilizio e degli spazi liberi del settore interessato dai primi insediamenti turistici degli anni '60, integrare le dotazioni urbane mancanti e rafforzare la capacità attrattiva con l'insediamento di funzioni complementari alla preminente funzione turistica;*
- *favorire l'attuazione complessiva del complesso turistico di Valle Ossi anche come polo ricettivo volto alla nautica ma integrandolo con la retrostante area a servizi e, al contempo, conferma della tutela dell'area della Laguna del Mort mediante la promozione di forme di fruizione ecocompatibili;*
- *favorire il riconoscimento al settore orientale di un marchio turistico di eccellenza basato sui concetti di sviluppo di qualità a bassa intensità e in simbiosi con il pregevole sistema ambientale della pineta.*

### b) **per il Sistema insediativo dell'entroterra:**

- *consolidare e riqualificare il capoluogo e i nuclei frazionali con l'adeguamento e la verifica delle aree a servizi di prossimità e il completamento della "Cittadella dello Sport";*
- *riqualificare il tessuto urbano con azioni mirate al miglioramento degli spazi pubblici e, anche attraverso l'eventuale sostituzione edilizia, per proporre un sistema di qualità diffusa;*
- *delimitare i tessuti di edificazione diffusa nel territorio agricolo promuovendone il riordino insediativo;*
- *verificare l'offerta di aree produttive in relazione all'articolazione della domanda proveniente dalle categorie, potendosi favorire una più generale integrazione tra le diverse destinazioni d'uso (produttiva, commerciale e direzionale).*

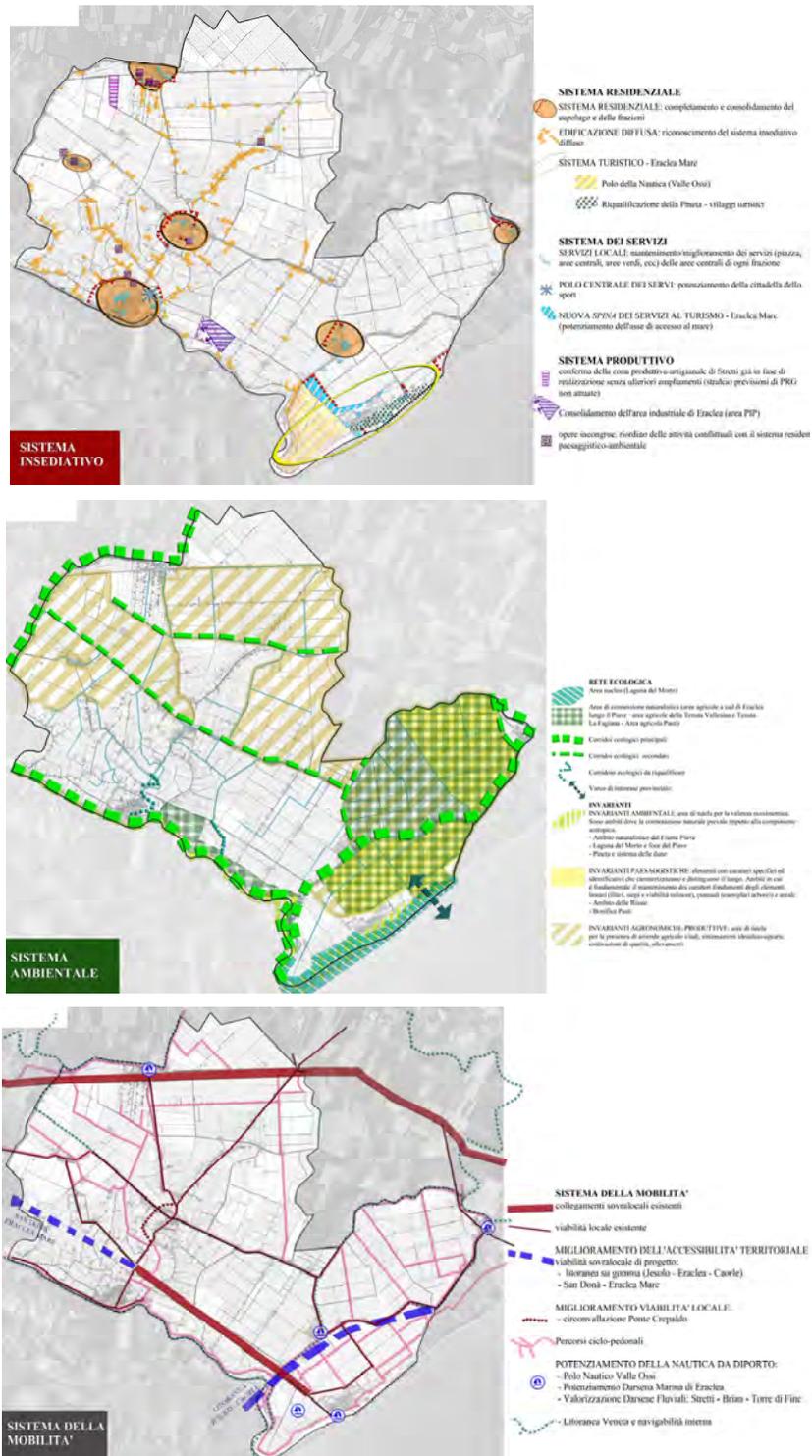
### c) **per il Sistema relazionale:**

- *migliorare i collegamenti diretti alla viabilità sovracomunale e con i centri limitrofi (S. Donà di Piave con collegamento diretto tra Eraclea e la circonvallazione; Jesolo-Caorle con la litoranea su gomma) fondamentale per garantire la migliore accessibilità turistica del territorio;*
- *favorire la realizzazione a livello locale di tutti quegli interventi di riduzione degli attraversamenti dei centri frazionali o risoluzione dei punti critici della viabilità finalizzati al miglioramento della sicurezza e della qualità insediativa;*
- *valorizzare la componente della nautica che il PAT riconosce come elemento fondamentale per lo sviluppo turistico del territorio di Eraclea. In tale ottica va garantito il potenziamento dell'offerta e della qualità delle aree per la nautica valorizzando l'accessibilità dell'itinerario della litoranea veneta.*

### d) **per il Sistema agricolo dell'entroterra:**

- *garantire l'equilibrio ambientale esistente con azioni di tutela e rafforzamento della biodiversità e della rete ecologica locale anche con funzione paesaggistica;*
- *promuovere e agevolare un sistema di interventi che permettano la fruizione turistica diffusa dell'entroterra con la riqualificazione dei volumi esistenti o abbandonati, dei centri aziendali, la creazione di percorsi ciclopedonali che collegano le emergenze culturali, gli elementi tradizionali, la cultura della bonifica e l'enogastronomia (es. cicloturismo, agriturismo...).*

Relazione Programmatica



Estratto dalla Carta delle strategie del PAT

Gli obiettivi sopra enunciati, saranno perseguiti nel rispetto dei seguenti principi:

a) **sostenibilità ambientale, economica e sociale**, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni;

b) **sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza**, mediante:

- garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;

c) **concertazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

d) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti per:

- la realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- la realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

e) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi senza il ricorso di procedure coattive e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

f) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

## 2. I contenuti del Documento Programmatico del Sindaco al PI

Le previsioni del Piano degli Interventi sono strettamente correlate al mandato amministrativo (di qui la definizione di Piano del Sindaco) ricordando come ai sensi della LR 11/04, art. 18, comma 7, “Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio.”

Conseguentemente, se il PAT “delimita” il perimetro dei possibili interventi attivabili con il Piano degli Interventi, le *Linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato* presentate al Consiglio Comunale con Delibera n. 18 del 18.12.2020, rappresentano le scelte politiche che daranno contenuto specifico al Piano stesso. In particolare, gli obiettivi sono così sintetizzabili:

- A. Riscoperta e valorizzazione della propria identità: un Comune, un Capoluogo e le sue Frazioni
- b. Contenimento del consumo di Suolo
- c. filiera turistica come strategia complessiva
- d. Semplificazione, trasparenza E legalità

Il P.I. di Eraclea, coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente indicati, riguarderà prioritariamente:

*Word cloud dei capitoli “turismo”, “ambiente” e “urbanistica ed edilizia”  
delle Linee programmatiche di mandato  
approvate con DCC n. 18 del 18.12.2020*

area  
centro fruibilità differenziata  
mare contributo parco rituli  
laguna urbanistica  
realizzazione turismo  
verde collaborazione comune esistenti torre sviluppo parcheggi alberghiere eraclea mort  
collegamento brian creazione incremento offerta rigenerazione  
accordo valorizzazione strutture illuminazione rivisitazione amministrazione pubblici  
turcata  
turismo potenziamento pineta ciclabili regione innovabili caorle ponte valcaesi strada crepaldo ambiente  
turismo raggiungimento lavori progetti creare edilizia mobilità percorsi recupero raccolta  
territorio comunale urbana aree localita viabilità piave  
storico piano pedonale riqualificare servizi eventi energie  
traffico enti storico piano pedonale riqualificare servizi eventi energie

## 2.1. Riscoperta e valorizzazione della propria identità: un Comune, un Capoluogo e le sue Frazioni

Qualsiasi visione rivolta al futuro non può prescindere dal riconoscimento della storia di Grisolera/Eraclea, del suo paesaggio delle bonifiche che hanno riscattato una miseria endemica; dell'ambiente litoraneo dove ancora una volta l'attività dell'uomo è riconoscibile dalla grande pineta; delle frazioni come avamposti insediativi a presidio di un territorio complesso.

Un territorio e un paesaggio da riconoscere come proprio, quindi da amare, difendere e valorizzare anche per le generazioni future, contrastando l'indifferenza che genera degrado.

*“La mia non è una osservazione ottimista”. E infatti la bellezza ereditata “decade d’anno in anno. Il paesaggio è imbruttito da costruzioni volgari e da nuove usanze [...] Più che d’un vero mutamento, si ha la visione di un’antica vita che si vanifica [...] La civiltà diventa endemica senza giungere più all’intelligenza e all’amore; gli abitanti assomigliano a ospiti occasionali; senza storia, su un fondale storico. Si devono a questo, ritengo, le brutture edilizie perpetrate per speculazione, ma soprattutto per mancanza di affetto”.*

(Guido Piovene, *Viaggio in Italia*, pp. 45-46)

Per quanto riguarda il territorio urbanizzato, è riconoscibile la centralità del tema dello spazio pubblico come fattore “*coagulante ed identitario*” della comunità locale: non solo spazi e funzioni pubbliche, ma anche prospettive, attività private in grado di dare qualità all'ambiente urbano (si pensi alla rete commerciale, ai suoi addensamenti; ai pubblici esercizi e all'artigianato di servizio).

Per questo diventa prioritario ridonare **vitalità al nostro centro**: Piazza Garibaldi ha sempre rappresentato, come tutte le piazze dei nostri paesi, il cuore della vita sociale in cui le persone si trovavano e si fermavano per scambiarsi opinioni, pensieri e socializzare. Prendersi **cura di piazza Garibaldi, significa anche mostrare analoga attenzione per i luoghi centrali delle frazioni da intendersi quali luoghi identitari ove la popolazione ha modo di ritrovarsi** in sicurezza nella consapevolezza di essere parte della stessa comunità di Eraclea.

*Ma è lo spazio pubblico il terreno della vera sfida. Perché la somma delle migliori intenzioni che arrivano da interlocutori privati non garantisce il bene comune.*

(Alejandro Aravena)

La valorizzazione dello spazio pubblico può rappresentare, dunque, l'innescò di processi di trasformazione virtuosi rispondenti alla domanda sociale e capaci di generare nuove identità e paesaggi, anche urbani; lo spazio pubblico, semi pubblico e a volte anche privato, ad uso collettivo è riconosciuto come elemento portante della definizione di “paesaggio antropico”, come elemento fisico estetico e socio-culturale da curare attraverso una costante e sistematica manutenzione, per essere in grado di generare processi di trasformazione e investimenti.

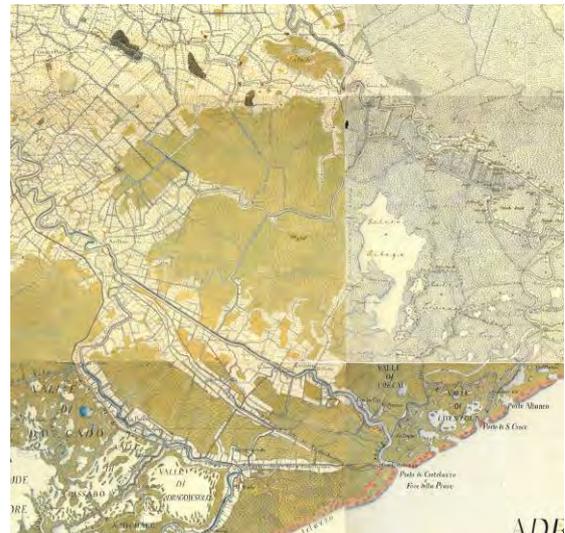
In questo quadro Eraclea Mare rappresenta una grande sfida perché richiede di affrontare tematiche apparentemente contraddittorie:

- è il motore del settore turistico con straordinarie valenze ambientali (litorale, pineta, Laguna del Mort, e territorio agricolo circostante in gran parte integro) ma, anche, un insediamento eterogeneo e scarsamente caratterizzato;
- è facilmente accessibile dai mezzi privati motorizzati, ma rischia di venirne soffocato;
- vive la stagione estiva con grande intensità, ma le funzioni residenziali, turistiche e di servizio attive tutto l'anno sono marginali, con conseguente sottoutilizzo delle strutture ma costi manutentivi significativi.

Superare la monofunzionalità a favore di una maggiore integrazione con il territorio e varietà tipologico-insediativa, richiede un'attenta regia pubblica data la frammentarietà dell'assetto proprietario, ma potrebbe rappresentare l'avvio di un processo di trasformazione in grado di rafforzarne la capacità attrattiva durante tutto l'anno perché non basata unicamente sul settore turistico "stagionale".

Agli operatori privati si chiede di concorrere all'attuazione di questo grande progetto di riscatto di Eraclea, con le proprie idee e risorse: l'Amministrazione Comunale favorirà la semplificazione dei processi decisionali privilegiando con decisione la valutazione dell'esito atteso della trasformazione proposta in funzione della strategia complessiva, superando così le inutili rigidità dei vecchi strumenti urbanistici a vantaggio di una migliore qualità progettuale.

*Estratto della Carta del Ducato di Venezia di Anton Von Zach – Kriegskarte, 1798-1805  
(Fondazione Benetton Studi Ricerche, Treviso 2005)*



## 2.2. Contenimento del consumo di Suolo

«VIVERE BENE ENTRO I LIMITI DEL NOSTRO PIANETA».



E' questo, in sintesi, l'obiettivo indicato dal Parlamento Europeo per le politiche ambientali, inclusa la protezione delle acque e la conservazione della biodiversità, che dovrebbero essere integrate nelle decisioni che riguardano la pianificazione dell'uso dei terreni in modo da renderli più sostenibili, per progredire verso il conseguimento dell'obiettivo del «consumo netto di suolo pari a zero» entro il 2050.

Come noto la Regione nel quadro dell'obiettivo generale di contenere il consumo di suolo con azzeramento nel 2050,

aveva stabilito di mirare, “nel breve periodo, al contenimento del consumo del suolo promuovendo da subito il passaggio dall'urbanistica dell'espansione all'urbanistica della riqualificazione e della rigenerazione del tessuto insediativo esistente, dal consumo del suolo agricolo naturale al suo recupero e valorizzazione, nella consapevolezza delle funzioni ecosistemiche che lo stesso garantisce e del suo essere una risorsa limitata e non rinnovabile”.

Sarà, pertanto, condotta la verifica della possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente: infatti il combinato disposto dell'art. 2, comma 1, lett. d) e art. 17 comma 4 della LR 11/04, stabilisce che “il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente”.

Bisogna privilegiare la riqualificazione degli spazi esistenti e puntare alla salvaguardia del verde (“dobbiamo piantare alberi anziché sradicarli dalle nostre zone verdi!”), all'integrità delle zone agricole e della pineta.

E' necessario, infatti, tutelare il nostro patrimonio agricolo e ciò anche alla luce delle fragilità idrogeologica e geomorfologica del nostro territorio. Ciò non significa, evidentemente, il rifiuto generalizzato a nuove iniziative, ma una maggior attenzione a quegli aspetti urbanistici atti a tutelare il nostro bene primario, ossia il nostro territorio, evitando sprechi.

L'obiettivo a medio lungo termine da conseguire è, infatti, **il consumo di suolo netto** (no net land take) valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali

dovuto a interventi di recupero, demolizione, de-impermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro: di qui l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica ai sensi art. 4 della LR 14/19 finalizzata all'individuazione dei **manufatti incongrui** la cui demolizione sia di interesse pubblico [...] con **attribuzione dei crediti edilizi** [...].

Si procederà, anche, all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica ai sensi degli artt. 5 e 6 della LR 14/17 finalizzata l'individuazione delle **opere incongrue e degli elementi di degrado** da assoggettare ad interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale (art. 5) e degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana (art. 6).

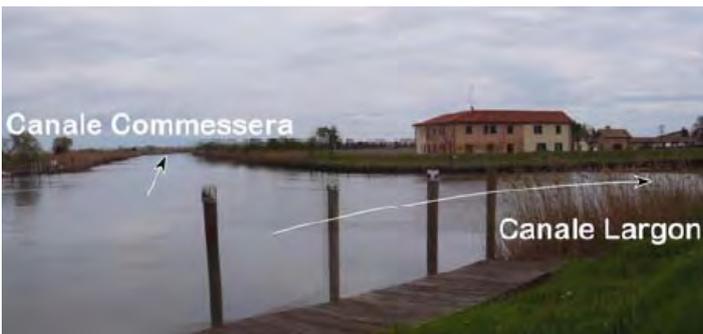


Tav. 5 Ambito di urbanizzazione consolidata – Quadro Unione

### 2.3. La filiera turistica come strategia complessiva

La legge regionale n. 11/2013 *“riconosce il ruolo strategico del turismo per lo sviluppo economico ed occupazionale del Veneto, nel contesto nazionale e internazionale”*.

Nel caso di Eraclea, la filiera del **“turismo lento e sostenibile”** va intesa come organizzazione delle risorse turistiche in coordinamento con le offerte culturali e le attività collegate (dall’ospitalità all’enogastronomia, dalla cultura/arte alle attività produttive, dalla cultura all’occupazione...) che superando il perimetro di Eraclea Mare, traccia la rotta per uno sviluppo integrato di lungo periodo che coinvolge l’intero territorio comunale, attraverso:



- l’incentivazione delle realtà agricole presenti nel territorio con attività di promozione e con la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali che dal mare si protrae nell’entroterra con itinerari lungo i quali il turista potrà conoscere e assaporare i prodotti agroalimentari tipici del luogo (riso, noci, vino, frutta e verdura, ecc.) a supporto di un’azione di sinergia fra la località balneare e l’entroterra;
- valorizzazione della golena del Piave con la previsione di percorsi ciclabili da Eraclea a Eraclea mare integrati da aree di ristoro che diano forma ad una sorta di parco fluviale;
- il riuso “flessibile” per la residenza e le attività compatibili, del considerevole patrimonio edilizio sottoutilizzato nell’ambito delle bonifiche e degli ambiti urbanizzati;
- una costante azione di promozione e di conoscenza dei prodotti, dell’ospitalità e dell’ambiente naturale di tutto il territorio comunale di Eraclea.
- il risanamento paesaggistico (ambiente urbano e non) attraverso una continua ed estesa azione di risanamento, rigenerazione, rammendo e manutenzione del territorio;

**Relazione Programmatica**

- il risanamento ambientale, a partire dal litorale, dalla Pineta e le aree limitrofe, ma anche con l'adeguamento del sistema fognario, perché la qualità ambientale diventerà decisiva nella competizione internazionale;
- lo sviluppo e il completamento della rete ciclabile e della mobilità "lenta" quale infrastruttura essenziale per connettere in modo sicuro e sostenibile tutto il territorio comunale e i comuni limitrofi attraverso itinerari integrati a diversa connotazione e funzione: naturalistici e di riscoperta dell'ambiente, del sistema fluviale del Piave e della rete dei canali; di accesso al litorale; di attraversamento della vasta pianura; di collegamento tra i centri abitati;
- la diffusione della cultura dell'ospitalità, intesa come capacità di fare sistema perché il "fai da te" non basta più per affrontare i numeri della globalizzazione;
- la sinergia tra settori, perché ciascuno converga verso obiettivi comuni, di cui il territorio deve essere la sintesi.

## 2.4. Semplificazione, trasparenza e legalità

Nella convinzione che la semplificazione normativa e procedimentale all'interno di un percorso di trasparenza, favorisca la legalità, sarà compiuto ogni sforzo per semplificare l'apparato normativo del Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione vigente secondo i seguenti principi:

- rimando in modo dinamico alla disposizione legislativa di riferimento, evitando ridondanti ripetizioni;
- ricorso a procedure semplificate in riferimento a:
  - permesso di costruire convenzionato, in luogo del Piano Urbanistico Attuativo, *ogniquale volta le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata* (d.PR 380/01, art. 28bis);
  - procedure urbanistiche semplificate per il procedimento di sportello unico per le attività produttive (SUAP – LR 55/12) per le attività economiche non coerenti con la disciplina di zona;
- distinzione tra prescrizioni normative ed indirizzi progettuali in modo tale da precisare l'ambito della "discrezionalità" del Piano nel governo del territorio e, al contempo, favorire una progettazione di migliore qualità;

La formulazione dei criteri perequativi (contributo straordinario) sarà contenuta in un apposito Regolamento, in conformità agli "indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio" indicati dall'art. 44 delle NT del PAT, garantendone l'applicazione omogenea per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. ed orientata a favorire il perseguimento del pubblico interesse.

In questo quadro riveste particolare importanza la trasparenza del percorso intrapreso, che sarà attuata attraverso il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori nei diversi ambiti, con l'organizzazione di assemblee ed incontri tematici, ma anche con il confronto con il singolo soggetto per ricercare la migliore soluzione a specifiche esigenze pur all'interno della visione complessiva sul futuro di Eraclea.

### 3. I contenuti specifici del secondo PI di Eraclea dal Documento Preliminare

In attuazione del DP il secondo P.I. di Eraclea, coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente indicati, riguarderà prioritariamente:

#### 3.1. Aggiornamento della strumentazione urbanistica

In particolare:

- *l'aggiornamento e la riedizione della zonizzazione del PI a partire da quella del PRG assunta nel Q.C. del PAT, integrata con le varianti al PI già approvate e confermate;*
- *l'aggiornamento e le modifiche alla zonizzazione di piano, in particolare della ricognizione dei bordi, in modo tale da renderla coerente con lo stato di fatto e i segni ordinatori presenti sul territorio;*
- *la verifica delle aree di espansione C3 non attuate (con eventuale riclassificazione e/o ripermetrazione dei comparti) e dello stato di attuazione delle previsioni del PI anche ai sensi della LR 11/04, art. 18, comma 7;*
- *la ricognizione ed eventuale aggiornamento della schedatura degli edifici (revisione dei gradi di intervento) e della relativa disciplina;*
- *la revisione ed aggiornamento delle NTO comprendente:*
  - a. *la conferma del nuovo del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR. 11/2004 (art. 17 e art. 36) e della LR 14/2019 (art. 4) approvato con Delibera del Commissario Straordinario n 31 del 10/09/2020*
  - b. *l'allineamento al nuovo Regolamento Edilizio (Tipo) ai sensi della LR 11/04, art. 48ter, comma 4.*

#### 3.2. Adeguamento ai contenuti e agli indirizzi del PAT (aggiornato al consumo di suolo)

In particolare:

- *la valorizzazione dell'identità delle singole frazioni attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici tra i quali le aree verdi della zona PEEP a **Ponte Crepaldo**; la rifunzionalizzazione dei volumi pubblici tra i quali le ex scuole elementari a **Stretti** e Marconi a **Torre di Fine**, e privati abbandonati o scarsamente utilizzati (riqualificazione dell'area dell'Istituto ex San Luigi nel **capoluogo**); l'adeguamento dell'offerta di sosta in corrispondenza della localizzazione delle funzioni integrative alla residenza o con maggiore capacità attrattiva;*
- *la tutela e la valorizzazione del sistema del territorio aperto (bonifica, elementi di tutela, percorsi), con la valorizzazione della pista ciclabile **Valcasoni – Ponte Crepaldo – Eraclea** e la "messa a sistema" di una rete di collegamenti (in gran parte esistenti), nei quali il turista potrà immergersi nella natura, effettuare delle soste lungo l'itinerario per la degustazione dei*

**Relazione Programmatica**

*prodotti tipici e visitare le opere storiche presenti, fra le quali le idrovore di Cittanova, Torre di Fine e Brian;*

- *il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica del sistema di **Eraclea Mare**, anche con la realizzazione del Parco della Laguna del Mort e del Piave, verificando ed approfondendo le possibili sinergie con il grande intervento di **Valle Ossi** e le sue strutture; ma anche la riqualificazione degli spazi per il turismo nautico e il potenziamento della sosta a **Torre di Fine e Brian**, in coordinamento con il piano del Demanio della Navigazione interna adottato con D.C.C. 24 del 22/07/2020 ed in fase di approvazione;*
- *la valorizzazione della **golena del Piave**, anche attraverso dei progetti in collaborazione con il BIM per la creazione di percorsi ciclabili da Eraclea a Eraclea Mare, con la creazione di aree di ristoro e riqualificazione dell'area golenale dove è possibile creare un piccolo parco fluviale con un pontile e un punto di attracco, che potranno essere utilizzati per riscoprire il nostro Fiume Piave anche per con la pratica di sport acquatici (canottaggio, barche elettriche, pesca...);*
- **il potenziamento della rete ciclopedonale** in funzione sia del collegamento tra le diverse frazioni, sia come opportunità di valorizzazione turistica e di conoscenza del territorio, favorendo l'accessibilità ciclopedonale alla pineta e al litorale dai parcheggi di stationamento esterni. Tra gli interventi prioritari, si indicano:
  - c. *a scala territoriale, in accordo con gli altri enti e privilegiando la sottoscrizione di accordi pubblico/privati, l'implementazione delle piste ciclabili esistenti affinché vi sia il collegamento di Eraclea paese con Eraclea Mare, Eraclea con Jesolo, Ca'Turcata con la vicina Isiata, Brian con Caorle, Torre di Fine con Eraclea Mare e con l'area cimiteriale della frazione;*
  - d. *la realizzazione e il completamento delle piste ciclo –pedonali che collegano Eraclea Capoluogo con la Cittadella dello Sport e con Eraclea Mare ove creare un anello ciclabile di connessione tra i diversi punti della località;*
  - e. *completamento del tratto di pista ciclabile mancante per collegare Brian con la spiaggia di Caorle;*
  - f. *realizzazione del tratto di pista ciclabile di collegamento Ponte Crepaldo – Cà Turcata;*
  - g. *completamento e riqualificazione (posizionamento di panchine per la sosta, illuminazione, la piantumazione di essenze variegata di alberi fioriti e l'installazione di totem che riportano le migliori poesie scritte dai nostri poeti locali e non) dei percorsi ciclopedonali per collegare Cà Turcata a Ponte Crepaldo, Ponte Crepaldo a Valcasoni e ad Eraclea anche al fine di sviluppare progetti di pedibus e ciclobus per facilitare il raggiungimento degli istituti scolastici.*
  - h. *realizzazione di una pista ciclopedonale per collegare il centro di Torre di Fine al cimitero della frazione;*
  - i. *rifacimento del tratto della pista ciclopedonale esistente a Valcasoni in prolungamento di quella realizzata recentemente e quindi il collegamento con la Chiesa;*
    - *il completamento, la ristrutturazione e il potenziamento delle rete fognaria, come premessa indispensabile al risanamento ambientale e al miglioramento della qualità*

*urbana, coerentemente con i contenuti dell'art. 20 del Piano di Tutela delle Acque, a partire da Stretti (via Braida prima), Cà Turcata e Ponte Crepaldo per estendersi anche a Eraclea capoluogo;*

- *la ricognizione dell'offerta di aree produttive e del loro grado di attuazione, favorendo una più generale integrazione tra le diverse destinazioni d'uso (produttiva, commerciale e direzionale) nel contesto della flessibilità ammessa dal PAT. Per le attività produttive localizzate in difformità dalla destinazione di zona, si privilegerà l'attivazione di puntuali procedure di intervento ai sensi della LR 55/2012 (SUAP).*

#### **4. La concertazione**

Come stabilito dalla L.r. 11/2004 l'intero percorso del PAT e del PI sono sottoposti alla fase di concertazione con gli appositi avvisi pubblici per la raccolta delle proposte da parte di enti e cittadini.

Alla fase di concertazione del secondo Piano degli Interventi sono stati presentati oltre 250 contributi partecipativi che hanno interessato l'intero territorio comunale e che hanno comportato le modifiche descritte nei successivi paragrafi (tra il Primo PI con le successive 10 varianti e il Secondo PI).

Si è scelto, infatti, di valutare tutti gli apporti collaborativi pervenuti a seguito dei diversi avvisi di concertazione succedutesi negli anni e, in particolare:

- 23 istanze a seguito degli avvisi di Variante verde (avvisi con prot. 1317/2016, prot. 3163/2017, prot. 7319/2018, prot. 1679/2019, prot. 1252/2020)
- 44 istanze a seguito di avviso per la revisione delle zone C3
- 14 istanze a seguito di avviso per i fabbricati di valore storico testimoniale
- 43 istanze generiche pervenute all'UTC
- 89 istanze generiche a seguito di avviso di concertazione per il primo DP
- oltre 50 istanze generiche a seguito di avviso di concertazione 2020 e il nuovo DP

Considerata la scelta di procedere ad una nuova adozione del Secondo PI (con revoca della precedente adozione dell'agosto 2021) si è ritenuto opportuno non disperdere quanto emerso nella fase di osservazione (63 osservazioni pervenute) e conseguentemente le osservazioni che risultavano compatibili sia con i criteri informativi del Secondo PI sia con il PGRA sono state equiparate ad apporti collaborativi di concertazione per concorrere alla definizione dei contenuti della nuova adozione del Secondo PI (dicembre 2023).

## 5. Descrizione degli elaborati del Secondo PI

Il Secondo PI di Eraclea è costituito dai seguenti elaborati:

- *tav. 1 Tavola dei vincoli* 1.5000
  - 1.1 *Stretti e Ca' Turcata*
  - 1.2 *Valcasoni*
  - 1.3 *Capoluogo e Ponte Crepaldo*
  - 1.4 *Zona agricola Collettore Principale Terzo*
  - 1.5 *Brian*
  - 1.6 *Zona produttiva e Torre di Fine*
  - 1.7 *Eraclea Mare*
  
- *tav. 2 Tavola della zonizzazione* 1.5000
  - 2.1 *Stretti e Ca' Turcata*
  - 2.2 *Valcasoni*
  - 2.3 *Capoluogo e Ponte Crepaldo*
  - 2.4 *Zona agricola Collettore Principale Terzo*
  - 2.5 *Brian*
  - 2.6 *Zona produttiva e Torre di Fine*
  - 2.7 *Eraclea Mare*
  
- *tav. 3 Tavola della zonizzazione – zone significative* 1.2000
  - 3.1 *Stretti e Ca' Turcata*
  - 3.2 *Valcasoni*
  - 3.3 *Ponte Crepaldo*
  - 3.4 *Brian*
  - 3.5 *Capoluogo*
  - 3.6 *Zona produttiva*
  - 3.7 *Torre di Fine*
  - 3.8 *Eraclea Mare*
  
- *Elab. 4 - Schede puntuali per gli ambiti di Edificazione Diffusa (4.1) e gli edifici non funzionali alla conduzione del fondo (4.2)*
- *Elab. 5.1 NTO – Norme Tecniche Operative*
- *Elab. 5.2 Allegato A alle NTO (disciplina fabbricati storico-ambientale)*
- *Elab. 5.3 Allegato B alle NTO (ambiti assoggettati ad accordi pubblico/privati)*
- *Elab 6 - PQAMA – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*
- *Elab. 7 -RECREd – Registro elettronico dei crediti edilizi (regolamento e registro)*
- *Elab. 8 – RUA – Registro degli allevamenti*
- *R – Relazione programmatica*
- *BD – banca dati alfanumerica ed elaborati di progetto*

La tavola 1 rappresenta i vincoli e le tutele presenti nel territorio (a partire dal PAT e aggiornati nel caso in sede di PI) mentre nelle tavole 2 e 3 è rappresentata la zonizzazione, gli ambiti di PUA e le altre indicazioni puntuali di carattere progettuale.

L'elaborato 4 riporta le seguenti schede:

4.1 - schedature relative agli **ambiti di edificazione diffusa** attivati dal PI e all'interno dei quali è prevista almeno una nuova edificazione (C1.ed);

4.2 - schedature **edifici non più funzionali** alla conduzione del fondo (cambi d'uso in zona agricola ed esterni all'edificazione diffusa).

L'aggiornamento della normativa (coordinata con il recepimento del nuovo Regolamento Edilizio) articola l'apparato normativo nei seguenti elaborati:

- **NTO** con la normativa che disciplina i singoli aspetti dei vincoli, della zonizzazione, delle destinazioni d'uso, le modalità attuative degli interventi e la definizione delle dotazioni urbane.
- **Allegato A** con la disciplina specifica degli interventi sui **fabbricati tutelati**; in questo allegato è presente una tabella riepilogativa dei fabbricati tutelati con il grado di tutela, eventuali integrazioni delle destinazioni d'uso e annotazioni particolari.
- **Allegato B** contiene le schede normative specifiche per gli **accordi pubblico/privati**.
- **PQAMA** è l'elaborato **prontuario** per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale da seguire come linea guida per gli interventi (con contenuti sia di prescrittivi che orientativi).

Il PI, inoltre, è corredato dai due seguenti registri:

- **RECRED**: Registro dei **crediti edilizi**: si recepisce e conferma il RECRED (regolamento e registro) istituito con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 31 del 10.09.2020.
- **RUA**: Registro urbanistico degli **allevamenti**: è la struttura per aggiornare e verificare – senza necessità di variante – la fascia di rispetto degli allevamenti di maggiore dimensione secondo le caratteristiche dei singoli allevamenti come da disciplina regionale.

La **relazione programmatica** descrive i principali contenuti del Piano degli Interventi e verifica il dimensionamento del PI rispetto al PAT.

Tutti i contenuti sono riportati in formato digitale all'interno del DVD del **Quadro Conoscitivo** del PRC (PAT+PI) redatto secondo le specifiche tecniche regionali contenute nel Decreto del direttore dell'unità organizzativa urbanistica n. 1 del 06.12.2018.

## 6. I contenuti di carattere generale del Secondo PI.

### 6.1. Aggiornamento della zonizzazione

Si è provveduto a riarticolare la previgente zonizzazione del PI nella nuova zonizzazione:

- Zone B di Completamento residenziale (B1, B2) e di Riqualificazione (B1.R)
- Zone Bt di completamento con strutture turistico ricettive (Bt.a, Bt.b, Bt.c, Bt.d)
- Zone C1 intermedie di espansione (C1.1, C1.2, C1.ed) e di Riqualificazione (C1.R)
- Zone C2 residenziali di nuovo impianto
- Zone D1 - zona produttiva mista
- Zone D2 - zona commerciale e direzionale
- Zone D3 - zona per attività ricettive e turistiche (D3.1, D3.2, D3.3; D3.4, D3.5, D3.6)
- Zone D4 – zona per ricovero e manutenzione di attrezzature turistiche (roulotte, imbarcazioni e simili)
- Zone D5 – darsena
- Zone E1 – agricola di tutela
- Zone E2 – agricola di elevata utilizzazione
- Zone F a – aree per l'istruzione
- Zone F b – aree per attrezzature di interesse comune
- Zone F c – aree per attrezzature, parco per il gioco e lo sport
- Zone F d – aree per parcheggi
- Zone F b-c-d – aree per servizi plurimi
- Zone F ar – ambito piano dell'arenile
- Zone VP – aree a verde privato

Di seguito si riportano le principali modifiche/revisioni rispetto alla disciplina del previgente PRG-PI introdotte dal secondo Piano degli Interventi, in rapporto agli indirizzi del DP illustrato in sede di Consiglio Comunale:

- **Nuova disciplina zone C2:** con il PI si provvede alla revisione della disciplina delle zone di espansione residenziale che da **C3 con scheda urbanistica** vengono riclassificate in **C2 con specifica indicazione puntuale** (parametri, dotazioni urbane, organizzazione all'art. specifico delle NTO). La nuova normativa, accompagnata alla suddivisione degli ambiti di PUA più aderente

**Relazione Programmatica**

all'assetto delle proprietà e che tiene conto delle richieste di variante verde, è finalizzata a semplificare e incentivare l'attuazione degli ambiti residenziali previsti dal previgente PRG ma mai realizzati (per difficoltà organizzative, disparità delle ripartizioni degli standard, estensione dell'ambito, difformità tra le quantità assegnate nelle schede e schema organizzativi imposti dalla scheda...)

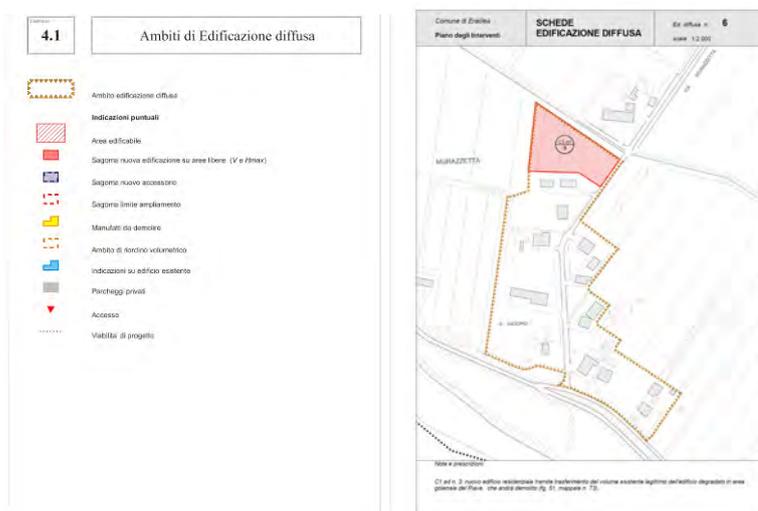
- Per quanto riguarda la **zonizzazione agricola** il secondo PI individua 2 classi (E1 e E2) a partire dalle indicazioni del PAT.
  - **E1 (tutela)** comprende la sommatoria (merge) delle porzioni classificate agricole delle invarianti agro-produttive, di quelle di pregio paesaggistico (ambito risaie e Pasti) della tavola 2 del PAT e le aree agricole appartenenti alla rete ecologica della tavola 4 (in particolare le aree nucleo e le aree di connessione naturalistica).
  - **E2:** comprende la restante porzione di territorio agricolo.
  
- **Disciplina Pineta e ex aree parco territoriale:** l'intera zonizzazione è stata ricondotta alle zone F (servizi), D3.1-2-3 (turistiche in pineta) o E (agricola) eliminando improprie denominazioni e sovrapposizioni non riconducibili alle zone di piano (precedenti T1 verde privato vincolato, T4 aree boschive destinate al rimboschimento, T5 parco naturale, T7 arenili e vegetazione dei litorali marini, T8 verde privato, Parco territoriale, Area di Forestazione). A seguito di tale aggiornamento i villaggi e le attività turistiche in pineta sono stati disciplinati come zona D3 (.1-.2-.3) mentre la pineta è stata classificata prevalentemente come zona Fc (area verde) in quanto collegata al sistema turistico di Eraclea Mare o, per le porzioni non direttamente funzionali al sistema turistico, come zona agricola di tutela (E1). Sull'intera pineta si confermano le indicazioni di tutela e la disciplina vincolistica definita dalla pianificazione territoriale riportata a titolo ricognitivo nella tavola 1 del PI (SIC, vincolo destinazione forestale, vincolo paesaggistico, dune...).
  
- **Disciplina ex aree T:** le aree T del previgente PRG/PI (T1 verde privato vincolato, T4 aree boschive destinate al rimboschimento, T5 parco naturale, T6 aree cimiteriali, T7 arenili e vegetazione dei litorali marini, T8 verde privato, Parco territoriale, Area di Forestazione...) e le fasce di rispetto non avevano una zonizzazione sottostante. La scelta del secondo PI è stata quella di distinguere la componente di tutela (vincoli o rispetti indicata nella tavola 1 in funzione dell'elemento generatore del vincolo/fascia di rispetto) e la componente di zonizzazione urbanistica (rappresentata nella tavola 2) assegnando a tutte le aree del territorio comunale una specifica zonizzazione urbanistica in conformità al DM 1444/'68 e alla legislazione regionale.

## 6.2. Altri aggiornamenti di carattere generale

- **Attuazione Piani urbanistici:** sulla base dello stato di attuazione dei piani attuativi si è provveduto all'aggiornamento cartografico con disegno delle opere pubbliche, dei servizi e delle aree edificabili (aggiornamento con archivio PUA acquisito in sede di PAT e verificato su base ortofoto) e conseguente riclassificazione della nuova disciplina B-C1-D. In particolare, si è provveduto all'aggiornamento dei seguenti PUA:
  - ex C3 n. 1 (Stretti)
  - ex C3 n. 20 e 22 (Eraclea capoluogo)
  - ex C3 n. 37 (Eraclea capoluogo)
  - ex C3 n. 44 e 46 (Ponte Crepaldo)
  - ex D2.2 n. 7 (Zona produttiva Eraclea)
  
- **Stralcio di Piani particolareggiati:** considerata la possibilità di intervento riconosciuta al PI, si ritiene superata la necessità dell'obbligo dei seguenti piani particolareggiati e se ne prevede lo stralcio:
  - Eraclea capoluogo (approvato)
  - Eraclea Mare (approvato)
  - Pineta di Eraclea
  - Stretti
  - Ponte Crepaldo
  - Torre di Fine
  
- **Varianti verdi:** il secondo PI aggiorna e recepisce in cartografia la variante verde approvata con D.C.C. n. 14 del 29/03/2016 e sulla base dei contributi partecipativi a seguito degli appositi avvisi, ha provveduto alle ulteriori riclassificazioni in zona agricola o verde privato, in particolare:
  - Stralcio porzione ex C3 n. 35 (e viabilità)
  - Stralcio porzione ex C3 n. 50 Stretti/Braide
  - Stralcio porzione ex C3 n. 49 Stretti/Braide
  - Stralcio porzione ex C3 n. 4 Stretti/Braide
  - Stralcio porzione ex C3 n. 74 Ponte Crepaldo in verde privato
  - Stralcio porzione ex C3 n. 48 Stretti

**Relazione Programmatica**

- Ambiti di edificazione diffusa:** Il PI ha attivato tutti i perimetri dell'**edificazione diffusa** del PAT identificando questi nuclei sulla base dello stato di fatto, dei segni ordinatori del territorio e fotointerpretazione dell'ortofoto 2015 fornita dalla Regione Veneto, secondo gli indirizzi e le direttive dell'art. 34 del PAT. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono ammessi gli interventi di recupero e cambio d'uso in residenza dei fabbricati esistenti mentre la nuova edificazione è attribuita puntualmente attraverso l'individuazione di zone C1.ed con eventuali indicazioni specifiche riportate nelle schede. Il riconoscimento dell'ambito di edificazione diffusa comporta inoltre la riduzione delle fasce di rispetto stradale e comporterà pertanto la possibilità di applicazione del Piano casa, finora non attuabile in quanto molti edifici ricadevano all'interno di tali fasce.



*Esempio scheda edificazione diffusa*



*Sintesi ambiti di edificazione diffusa attivati col PI*

**Relazione Programmatica**

- **Edifici non funzionali alla conduzione del fondo (ENF):** in attuazione del PAT, il PI individua gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo per i quali, attraverso apposita schedatura, definisce il recupero e il cambio d'uso (destinazione d'uso, interventi ammessi, eventuali ampliamenti). Il secondo PI ha riconosciuto 8 edifici suscettibili di cambio d'uso in zona agricola.

**4.2 - Elenco Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

Numero edificio	Proprietà	Aggiornamento
1	Geretto Gianpaolo	Secondo PI
2	Bianco Andrea	Secondo PI
3	Sorgon Luciano, Basso Patrizia, Balduit Lina	Secondo PI
4	Zucchetto Franca, Zucchetto Roberto e Zucchetto Mirka	Secondo PI
5	Cibin Ivano	Secondo PI
6	Furlanetto Loredana	Secondo PI
7	Bortoletto Enrico	Secondo PI
8	Filippi Angelo	Secondo PI

*Elenco edifici non funzionali*

**COMUNE DI ERACLEA**  
Piano degli Interventi  
Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo: art. 45 del P.A.T.

EDIFICIO: 3  
Esistente: Orto

Località: Via Verdi, 6 (Punta Croce)  
Esistente: Casato

Proprietario: Sorgon Luciano, Basso Patrizia, Balduit Lina  
Foto



Parametri edificio esistente:  
Volume: 316 mc mc  
Superficie Coperta: 120 mq mq  
S.L.P.: n6 mq  
Altezza: 1 piano m  
Destinazione d'uso: Magazzino agricolo

Estremi catastali:  
Fg: 28  
Map: 45 sub. 7

Epoca rilascio titolo abilitativo:  
 prima del 18.09.1978 (L. n. 58/78)  
 dopo il 18.09.1978 e prima del 23.03.1985 (L. n. 20/85)  
 dopo il 23.03.1985 e prima del 22.10.2004 (L. n. 11/04)  
 dopo il 22.10.2004

Localizzazione:  
 edificazione diffusa  
 zona agricola  
 zona agricola con vincolo paesaggistico o di tutela

INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE:  
 ristrutturazione edifica totale  
 rivestimento edilizio  
 riproposizione volume entro norme esistenti

Parametri volume cambio d'uso:  
Cambio d'uso complessivo di ampliamenti: 100 %  
mc

Titoli abilitativi:  
Titolo n. 3/2008 del 18/05/2008

**NOTE PARTICOLARI**

Prescrizioni: E' ammesso il cambio d'uso in residenza.

Note:  
Attestazione di non funzionalità a firma di: da acquisire

Aggiornamento PI: PI n. 2

AUA Urbanistica e Ambiente  
Strada Postomia, 139 - 36100 Vicenza - Tel. 0444 042849 - E-mail: fucato@aubanistica.com

**COMUNE DI ERACLEA**  
Piano degli Interventi  
Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo: art. 45 del P.A.T.

EDIFICIO: 4  
Esistente: Orto

Località: Via Pissardi, Tono di Piva  
Esistente: Casato

Proprietario: Zucchetto Franca, Zucchetto Roberto e Zucchetto Mirka  
Foto



Parametri edificio esistente:  
Volume: n6 mc  
Superficie Coperta: 203 mq mq  
S.L.P.: n6 mq  
Altezza: n6 m  
Destinazione d'uso: Annesso agricolo

Estremi catastali:  
Fg: 50  
Map: 56A

Epoca rilascio titolo abilitativo:  
 prima del 18.09.1978 (L. n. 58/78)  
 dopo il 18.09.1978 e prima del 23.03.1985 (L. n. 20/85)  
 dopo il 23.03.1985 e prima del 22.10.2004 (L. n. 11/04)  
 dopo il 22.10.2004

Localizzazione:  
 edificazione diffusa  
 zona agricola  
 zona agricola con vincolo paesaggistico o di tutela

INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE:  
 ristrutturazione edifica totale  
 rivestimento edilizio  
 riproposizione volume entro norme esistenti

Parametri volume cambio d'uso:  
Cambio d'uso complessivo di ampliamenti: 100 %  
mc

Titoli abilitativi:  
n.d.

**NOTE PARTICOLARI**

Prescrizioni: E' ammesso il cambio d'uso residenziale o turistico ricettivo.  
Va preservate le tipologie e le caratteristiche storiche dell'edificio.

Note:  
Dal edificio esistente estratti da base CTRN

Attestazione di non funzionalità a firma di: da acquisire

Aggiornamento PI: PI n. 2

AUA Urbanistica e Ambiente  
Strada Postomia, 139 - 36100 Vicenza - Tel. 0444 042849 - E-mail: fucato@aubanistica.com

*Esempio schede edifici non funzionali*

- **Edifici tutelati:** si è provveduto alla ricognizione degli edifici tutelati e alla nuova attribuzione del grado di tutela. La ricognizione ha comportato una significativa riduzione del numero dei fabbricati tutelati e la ridefinizione del grado di intervento per favorire il recupero di quelli riconosciuti meritevoli di tutela. La nuova disciplina è contenuta nell'allegato A alle NTO con l'elenco degli edifici tutelati.
- **Attività economiche localizzate in zona impropria**

In considerazione dell'estrema mutevolezza delle esigenze produttive, il secondo PI non ha localizzato le attività economiche che per tipologia, caratteristiche o dimensione sono in contrasto con la disciplina di zona, preferendo incentivarne la ristrutturazione, senza ampliamento, finalizzata a ridurre gli eventuali fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti.

Tuttavia, nel caso di cessazione dell'attività in essere ricadente in zona residenziale o agricola e risultante in contrasto con la disciplina della zona, non è ammessa la riattivazione di analoga attività ma trovano integrale applicazione le norme di zona.

Infine, per le attività economiche localizzate in zona impropria, è possibile attivare anche interventi in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 8 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" del DPR 160/2010 e dell'art. 4 "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale" della LR 55/2012, ad esclusione delle attività ricadenti nelle aree di tutela della rete ecologica, per le quali possono trovare applicazione le disposizioni degli artt. 2 e 3 della LR 55/12.

In conclusione, il secondo PI non prevede interventi puntuali di ampliamento o di riassetto delle attività esistenti in contrasto con la disciplina di zona, perché non intende "cristallizzare" la situazione in essere; per gli interventi di maggiore consistenza rimanda alle procedure di cui alla LR 55/12 che garantiscono trasparenza e rendono possibile (art. 4) un'approfondita valutazione da parte del Consiglio Comunale.

- **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni:** Il PI è coordinato e coerente con il Piano delle alienazioni e valorizzazioni, approvato con D.G.C. n. 115 del 14.10.2021, sulle seguenti aree:
  - Polo alberghiero, Eraclea Mare
  - Lotto PIP
  - Ex scuola elementare, Stretti
  - Porzione Area verde Peep, Ponte Crepaldo
  
- **Coordinamento con i Piani di settore:** con il PI si individuano alcune aree per la cui disciplina si rimanda alla specifica pianificazione di settore:
  - **Ambito dell'arenile:** la zonizzazione (disciplinata dall'art. 40 delle NTO) è aggiornata sulla proposta di piano dell'arenile escludendo dal piano le aree attrezzate a verde comprese tra la spiaggia e la pista ciclabile nel settore ovest.
  - **Spazi acquei:** il PI recepisce con un perimetro l'ambito del Piano di Gestione del Demanio della Navigazione interna (disciplinato dall'art. 43 delle NTO)

### 6.3. Gli ambiti di riqualificazione e riconversione

Con il PI si è data attuazione al PAT con la definizione della disciplina per gli ambiti di riqualificazione e riconversione e delle opere incongrue.

Gli ambiti di riqualificazione (indicati con “.R” nella sigla della zonizzazione) e le opere incongrue hanno la specifica disciplina puntuale nell’art. 30 del PI, e di seguito riportata:

Ambiti di riqualificazione			
n.	Ambito di riqualificazione	Z.T.O.	Interventi ammessi
2	Attività edile Manzini	D2. R n. 4	Previo permesso di costruire convenzionato, gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento, sono subordinati alla contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica a protezione degli insediamenti circostanti, secondo le indicazioni del PQAMA e alla messa in sicurezza dell’accesso sulla strada principale. Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto della normativa del PGRA.
17	Magazzino agricolo Cesaro Vincenzo	B1.R n. 10	Previo permesso di costruire convenzionato, è ammessa la rigenerazione dell’ambito nel rispetto dei parametri edificatori della zona B1. Prima della rigenerazione, qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia o ampliamento, è subordinato alla contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica a protezione degli insediamenti circostanti, secondo le indicazioni del PQAMA
4	area via Tommaseo	C1.1 n. 21 e verde priv.	Previo permesso di costruire convenzionato esteso all’intero ambito, è ammessa la rigenerazione dell’ambito nel rispetto dei parametri edificatori della zona C1.1. Prima della rigenerazione, qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia o ampliamento, è subordinato alla contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica a protezione della zona agricola e degli insediamenti circostanti, secondo le indicazioni del PQAMA
6	area materiali edili Perissinotto - via Ancillotto	D2.R n. 2	Previo permesso di costruire convenzionato esteso all’intero ambito, gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento dell’attività economica, sono subordinati alla contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica a protezione della zona agricola, del canale Brian e degli insediamenti circostanti, secondo le indicazioni del PQAMA, nonché alla messa in sicurezza dell’accesso sulla strada principale.
8	area attività tra l’idrovora e il nucleo di Brian	D2.R n. 5	Previo permesso di costruire convenzionato, gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento, dell’attività economica, sono subordinati alla contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica a protezione del sistema idraulico dei due canali e dell’idrovora, e degli insediamenti residenziali circostanti, secondo le indicazioni del PQAMA, nonché alla messa in sicurezza dell’accesso sulla strada principale.
10	area via Virgilio-via Bova "Officina Meccanica Ferro - Carrozzeria La Torre Babbo Gloriano - Lavanderia Industriale Punto Bianco	B1 R n. 1 (A e B)	Previo permesso di costruire convenzionato esteso almeno a ciascuno ambito ( A e B), è ammessa la rigenerazione nel rispetto dei parametri della zona B1, al fine di completare il tessuto residenziale di Torre di Fine compreso tra via Bova e via Virgilio; lo schema organizzativo dovrà garantire l’integrazione con il sistema dei servizi del centro di Torre di Fine e valorizzare le relazioni con l’asse del canale Ongaro, nonché l’incremento delle aree a parcheggio a servizio della residenza. Prima dell’attuazione degli interventi di riqualificazione, sugli immobili esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento igienico/sanitario in recepimento di normative di legge.
11	area zona produttiva Torre di Fine	D1.n.6	Previo permesso di costruire convenzionato, l’insediamento di attività commerciali complementari alle attività produttive e comunque fino a 1.500mq di s.v., nonché ogni intervento di nuova edificazione, dovrà garantire la contestuale realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica verso le aree residenziali e verso il sistema del paesaggio aperto e il canale Ongaro, secondo gli indirizzi del PQAMA
13	area ex camping Santa Croce	D3.3 n. 1	Vedi art. 23 delle NTO
15	area edificazione lungo il canale Revedoli	C1.1R n. 3-4	Previo PUA esteso all’intero ambito, al fine di favorire il riordino insediativo finalizzato al miglioramento della funzionalità della strada e del rapporto con il canale Revedoli possono essere consentite compensazioni volumetriche. Il PUA riconoscerà puntualmente gli ambiti di connessione naturalistica eventualmente presenti nell’ambito. Prima dell’approvazione del PUA sugli immobili esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché di adeguamento igienico/sanitario in recepimento di normative di legge.
16		D2.R n. 1	Attuazione tramite PUA o permesso di costruire convenzionato riguardante l’intero ambito con attuazione dello schema infrastrutturale del PI. Oltre le destinazioni ammesse dall’art. 22, sono ammesse anche le destinazioni turistico ricettive

## Relazione Programmatica

Opere incongrue ed elementi di degrado			
n.	Opera incongrua	Z.T.O.	Interventi ammessi
1	Attività Heraclia pavimenti - Via Interessati	B1. R n. 4	Previo PUA unitario, è ammessa la rigenerazione residenziale nel rispetto dei parametri della zona B1 e con recupero della volumetria esistente, se superiore.
3	Allevamento azienda agricola California - Antoniazzi - località Pontesea	E OI n. PAT-3	Non sono ammessi ampliamenti dei volumi esistenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.
4	Attività Surian Fratelli snc - Infissi in legno - - via L. da Vinci	B1.R n. 9	Previo Permesso di costruire convenzionato, è ammessa la rigenerazione dell'ambito nel rispetto dei parametri edificatori della zona C2 n. 5 o con recupero della volumetria esistente, se superiore.
5	Attività Coppo Bruno - commercio cereali - - via Canova	B1.R n. 3	Previo Permesso di costruire convenzionato, è ammesso il recupero del volume esistente nel rispetto dei parametri edificatori della zona B1. Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto della normativa del PGRA.
6	Allevamenti tenuta Janna - via Canova	E OI n. PAT-6	Non sono ammessi ampliamenti dei volumi esistenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.
7	Capannone S.E.A. srl - via Sauro	C1.1.R n. 2	Previo Permesso di costruire convenzionato, è ammessa la rigenerazione dell'ambito nel rispetto dei parametri edificatori della zona C1.1 o con recupero della volumetria esistente, se superiore. Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto della normativa del PGRA.
8	Capannone proprietà Stefanello Anacleto - via Cadorna	B1.R n. 11	Previo Permesso di costruire convenzionato, è ammessa la rigenerazione dell'ambito nel rispetto dei parametri edificatori della zona B1 o con recupero della volumetria esistente, se superiore. Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto della normativa del PGRA.
9	Capannone proprietà Marchese- via Braida II	B1.R n. 6	Previo Permesso di costruire convenzionato, è ammessa la rigenerazione dell'ambito nel rispetto dei parametri edificatori della zona B1 o con recupero della volumetria esistente, se superiore. Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto della normativa del PGRA.
10	Capannone proprietà Marchese - via Braida II	B1.R n. 6	
11	Capannone falegnameria artigiana - Da Rioli Ivano - via Braida I	B1.R n. 7	Previo Permesso di costruire convenzionato, è ammessa la rigenerazione dell'ambito nel rispetto dei parametri edificatori della zona B1 o con recupero della volumetria esistente, se superiore. Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto della normativa del PGRA.
12	Attività in via Triestina Bassa	B1.R n. 8	Previo Permesso di costruire convenzionato, è ammessa la rigenerazione dell'ambito nel rispetto dei parametri edificatori della zona B1 o con recupero della volumetria esistente, se superiore.

Opere incongrue riconosciute dal PI			
n.	Opera incongrua	Z.T.O.	Interventi ammessi
PI_1	Capannone in via Tombolino	E in Ed. Diffusa OI n. PI_1	Recupero residenziale (e funzioni compatibili) fino al 50% della Superficie calpestabile (SCa) esistente

#### 6.4. Allineamento dell'apparato normativo al nuovo Regolamento Edilizio (Tipo) ai sensi della LR 11/04, art. 48ter, comma 4.

L'apparato normativo del Piano degli Interventi, nel contesto del quadro legislativo rinnovato, è stato "(ri)editato" secondo i seguenti due criteri:

- a) adeguamento alla DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 "Recepimento del Regolamento Edilizio Tipo in base all' Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Bur n. 116 del 01/12/2017) e DGR n. 669 del 15 maggio 2018 "Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo" (RET);
- b) valutazione dei previgenti contenuti normativi meritevoli di riproposizione o semplice aggiornamento, nell'ottica della semplificazione.

La completa riscrittura normativa non consente un confronto puntuale con il testo previgente, conseguentemente si descrivono le principali modifiche apportate.

##### 6.4.1. Riformulazione dei termini e dei parametri

Nel titolo secondo delle NTO previgenti era contenuta gran parte della definizione dei termini e dei parametri (A) e della definizione normativa di elementi particolari (B) oggi contenuti nel RE e riformulati nel "quadro delle definizioni uniformi" (all. A al RE).

Tra le modifiche più rilevanti si segnala la formulazione della definizione di Superficie edificabile (SE) e volume edificabile (VE) come parametro da utilizzarsi negli indici di edificabilità del PI fini della determinazione della potenzialità edificatoria del Piano. Si è scelto di "ricomporre" le definizioni della "superficie netta di pavimento costruibile" e della volumetria edificabile precedentemente contenute nell'art. 7 e 11bis delle NTO del PI, riconducendo quelle definizioni alla *superficie edificabile* (o *volume edificabile*) confermando il parametro di conversione ( 3,5) indicato nell'ex art. 8 delle NTO del PI. In questo modo si sono sostanzialmente annullati gli effetti sul dimensionamento del piano potenzialmente indotti dalle nuove definizioni. La tabella pone a confronto le diverse definizioni:

Previgente Piano degli Interventi	Nuovo Regolamento Edilizio
ART. 7 - SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO (S.N.P.)	Art. 4 Definizioni tecniche di competenza comunale 2. Superficie edificabile (SE) e volume edificabile (VE)
Per superficie netta di pavimento (S.N.P.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, nonché degli sguinci di porte e finestre. La superficie netta di pavimento non comprende: - la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nelle tipologie condominiali, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq. 15,00 per alloggio e con altezza massima di ml. 3,00; oltre si computa la differenza;	Quando la disciplina del Piano fa riferimento alla superficie o al volume edificabile, si intende la Superficie Utile (def. un. 14_SU) o il corrispondente volume risultante dal prodotto della SU per l'altezza lorda (def. un. 26_HL) al netto dei manufatti che non concorrono a determinare il volume edificabile (Nve):  Superficie edificabile (SE) = Superficie Utile (def. un. 14_SU) - Nve Volume edificabile (VE) = [Superficie Utile (def. un. 14_SU) X Altezza Lorda(def. un26_HL)]- Nve

## Relazione Programmatica

<p>- gli ingressi condominiali fino a 10,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali (scomutate per intero) compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 7,00 mq ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori;</p> <p>- nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, inclusi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a mq. 6,00 (oltre si computa la differenza);</p> <p>- le vasche antincendio;</p> <p>- la superficie dei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml. 0,50, misurati all'estradosso del solaio;</p> <p>- le pompeiane e i gazebo privi di qualsivoglia elemento di copertura – se non vegetale – siano essi collegati o indipendenti rispetto l'edificio di riferimento;</p> <p>- la superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2,50 : tettoia, berceau, terrazza, balcone , logge con due o tre lati chiusi;</p> <p>- i portici pubblici;</p> <p>- i sottotetti e i vani tecnici, caratterizzati da un'altezza media inferiore o uguale a ml. 1,90;</p> <p>- le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale e tipologico, anche se praticabili;</p> <p>- le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio, liberamente appoggiate al suolo, caratterizzate da una superficie coperta massima pari a 8 mq per le zone agricole e pari a 6 mq per le altre zone, un'altezza media fino a ml. 2,20, nonché osservanti le distanze dai confini come definito dal Codice civile;</p> <p>Tali costruzioni possono essere realizzate nel numero massimo di una per abitazione avente area di pertinenza esclusiva.</p> <p>Non concorrono altresì a formare s.n.p. le pensiline e le tettoie a copertura dei posti auto - anche se staccati dal corpo di fabbrica principale – finalizzati esclusivamente all'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici.</p>	<p>Non concorrono alla determinazione della superficie edificabile o del volume edificabile (Nve) i manufatti realizzabili in regime di edilizia libera elencati al successivo punto 3 e nei limiti lì precisati, nonché le superfici o il volume corrispondente alle seguenti superfici accessorie (def. un. 15_SA) che rientrano nei limiti (sono computati come SE-VE la superficie o il volume eccedenti i limiti):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i portici e le gallerie pedonali privati fino al 25% della SU dell'edificio principale; nessun limite se pubbliche o di uso pubblico;</li> <li>- le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale e tipologico, anche se praticabili;</li> <li>- la superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di m 2,50; terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi; oltre si computa come SU;</li> <li>- le tettoie con profondità fino a m 2,50; oltre si computa come SU;</li> <li>- la superficie dei piani interrati o seminterrati con destinazione accessoria, sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre m 0,50, misurati all'estradosso del solaio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; quando la copertura dell'ultimo piano è inclinata l'HL corrisponde all'altezza media della falda riferita alla porzione computata come SComp (superficie utile o superficie accessoria)</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati una sola volta in proiezione orizzontale, a terra compresi i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, e i pianerottoli di sbarco sul piano;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, comprensivi della superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione, fino ad un massimo di un garage o posto auto di 15mq per unità immobiliare; oltre si computa la differenza;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> <li>- Le vasche antincendio;</li> </ul>
--	---

<p>I manufatti realizzabili in regime di edilizia libera che non concorrono alla determinazione della superficie edificabile o del volume edificabile (Nve) , purchè rientranti nei limiti, ripropongono anche gli elementi simili precedentemente indicati nell'art. 7 delle NTO del PI, come riportato nella tabella.</p>
<p>25. Punto di ricarica per veicoli elettrici Non incide sui parametri edificatori</p>
<p>26. Pompa di calore aria-aria Non incide sui parametri edificatori</p>
<p>27. Deposito di gas di petrolio liquefatti (&lt;13mc) Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.</p>
<p>37. Serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio</p>

## Relazione Programmatica

Non incide sui parametri edificatori
41. Vasca di raccolta delle acque Non incide sui parametri edificatori
42. Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico. Le pensiline e le tettoie, anche staccate dal corpo di fabbrica principale e se a copertura di posti auto, finalizzate esclusivamente all'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici in conformità all'allegato A della DGRV n. 2508 del 4/08/09 Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.
43. Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura / fontana / muretto / scultura/ fioriera, panca) e assimilate Non incide sui parametri edificatori
44. Gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo; ai fini del presente regolamento si definisce gazebo un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni di pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela o canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente : - altezza al colmo non superiore a 3,00 m; - superficie coperta non superiore a 25 mq (9,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare) per la residenza e non superiore alla superficie utile (SU-14) del pubblico esercizio di cui è pertinenza. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio scoperto di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.
45. Gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione, con superficie coperta massima di mq 4,00 e , altezza utile massima di 2 m. Piscina gonfiabile con possibile piattaforma gradonata in legno appoggiata al terreno contenente gli impianti, facilmente rimovibile. Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.
46. Pergolato privo di qualsiasi copertura inteso come struttura leggera rimovibile con funzione di tutore per piante rampicanti, costituita da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0 cm, che siano posti a distanza superiore a m 1,50: il pergolato deve essere realizzato con altezza minima di 2,20 m, tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta e superficie coperta massima di 25mq (15,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare); Pompeiana, di limitate dimensioni (max. 25mq o 15,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare e altezza massima di 3m misurata all'estradosso dell'elemento orizzontale) caratterizzata da struttura rimovibile costituita da pali e sostegni orizzontali realizzate in aderenza o discostate all'edificio principale, la cui eventuale copertura (teli retraibili, rampicanti, assi distanziate con divieto di coperture rigide tipo plexiglass e simili): deve consentire di fare filtrare l'aria e la luce, assolvendo a finalità non precarie di ombreggiamento e di protezione nel passaggio o nella sosta delle persone, in soluzione di continuità tra il fabbricato e lo spazio circostante e senza creare interruzione dimensionale dell'ambiente (porticato, tettoia e simili) in cui la struttura è installata. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.
47. Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione. Ai fini del presente regolamento, tali strutture potranno avere una superficie coperta massima di mq 3 con altezza massima all'estradosso della copertura di m 1,5. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.
48. Ripostiglio per attrezzi, da intendersi come manufatto accessorio in legno di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo. Ai fini del presente regolamento, tali strutture potranno avere una superficie coperta massima di mq 6,0 per unità immobiliare, con altezza media all'intradosso della copertura fino a m 2,2 Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.
49. Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette. Non incide sui parametri edificatori
50. Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, copertura leggera di arredo. Ai fini del presente regolamento, quando la struttura è idonea a sostenere tende retrattili si configura come pergotenda, mentre le tende sono intese come elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato proteggere finestre e altre vedute o alla copertura di terrazze; le tende esterne delle abitazioni e di altri edifici ad uso non commerciale, con grado di tutela, non devono mai sporgere oltre i 25cm dalla proiezione sul piano orizzontale del foro finestra o porta finestra. La pergotenda non può superare i 10mq in proiezione. I materiali utilizzati devono essere consoni al contesto ambientale nel quale vengono inseriti e risultare omogenei sull'intero fronte. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.
51. Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare. Non incide sui parametri edificatori
52. Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati. Non incide sui parametri edificatori
Opere contingenti temporanee Non incidono sui parametri edificatori
53. Gazebo (a servizio di pubblici esercizi o esercizi commerciali)
54. Stand fieristico
55. Servizi igienici mobili
56. Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili
57. Elementi espositivi vari

## Relazione Programmatica

## 6.4.2. Semplificazione

Nel presente paragrafo si sintetizzano i principali aggiornamenti alla struttura del PI finalizzati alla semplificazione dell'apparato normativo e ad una gestione più lineare della fase attuativa

## a. Gli allegati

Nell'ottica della semplificazione normativa i dodici allegati alle NTA sono stati ricomposti o stralciati in funzione dei nuovi contenuti del PI: i contenuti parametrici degli abachi sono stati ricomposti nelle rispettive zone (edificabilità, altezza) e nel RE (distanze e distacchi), mentre quelli tipologici sono stati "ricollocati" nei corrispondenti articoli del RE o del PQAMA (sporti, recinzioni, strade, ecc.).

PI previgente		
Tipo di riferimento	snp	H
R1 case singole	224 (1mc/mq)	7,9
R2 bifamiliari	392 (1,7mc/mq)	7,9
R3 schiere	160 X alloggio	7,9
R4 palazzine	140Xalloggio	10
R5 condomini	140Xalloggio	10
R6 in linea	140Xalloggio	10
R7 a cortina	140Xalloggio (max 4mc/mq)	10
B34	0,5mq/mq	
B (tutte)	0,35mq/mq	
C1	0,25 mq/mq	

Zone B parametri edificatori			
	Zone B1	Zone B2	Zone B1.R
indice di edificabilità fondiaria - IF - (mq/mq)	0,4	0,5	Valgono le indicazioni di cui all'art. 30
altezza massima dell'edificio (m)	7,9	10,0	
distanza tra i fabbricati (m)	RE, art. 4, punto 11		
distanza minima dai confini (m)	5 m derogabili ai sensi del RE, art. 4, punto 9		
distanza dalle strade (m)	RE, art. 4, punto 8 o in allineamento		
Indice di copertura (IC %)	40%	40%	
<b>INDICAZIONI PARTICOLARI</b>			

Zone C1 parametri edificatori			
	Zone C1.1	Zone C1.2	Zone C1.1 R
indice di edificabilità fondiaria -IF- (mq/mq)	0,3	0,4	Valgono le indicazioni di cui all'art. 29
altezza massima dell'edificio (m)	7,9	10,0	
distanza tra i fabbricati (m)	RE, art. 4, punto 11		
distanza minima dai confini (m)	5 m derogabili ai sensi del RE, art. 4, punto 9		
distanza dalle strade (m)	RE, art. 4, punto 8 o in allineamento		
Indice di copertura (IC %)	40%	40%	
<b>INDICAZIONI PARTICOLARI</b>			
C1.1R n. 3 e 4 (lungo il Revedoli)	Per le zone C1.1R nn. 3 e 4 l'altezza massima degli edifici è limitata a 5,0m.		
C1.1 n. 46	Previo PdC Convenzionato con allargamento stradale in attuazione della viabilità di PI		
C1.1 n. 52	Previo PdC Convenzionato per reperimento standard primari		

In particolare è stato stralciato l'allegato 1 alla NTA contenente i seguenti abachi:

- 1.a Abaco dei tipi Residenziali.
- 1.b Abaco dei tipi Produttivi.
- 1.c Abaco tipologico per le strutture ricettive.
- 1.d Abaco tipologico per le Zone Agricole.
- 1.e Abaco dei tipi Stradali.

I contenuti dell'all. 2 – Schede Urbanistiche, sono stati rivisti all'interno dei nuovi elaborati (allegati A e B, NTO e PQAMA);

I contenuti degli allegati 3 (Repertorio tipologico per gli edifici rurali), 4 (Dizionario delle componenti architettoniche), 5 (Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico) sono stati, in parte, ricondotti nel PQAMA, nell'allegato "A" alle NTO e nel RE.

I contenuti degli allegati rimanenti (7. Schede relative ad edifici di valore storico – ambientale; 8. Regolamento per l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di telefonia mobile; 9. Schede di normativa adeguate al voto regionale di cui alla Variante al P.R.G. – L.R. 11/87 approvata con D.G.R. n. 710/99; 10. Schede urbanistiche di cui alla Variante al P.R.G. per il Settore Produttivo; 11. Pareri sulla Compatibilità Idraulica; 12. Zone a cui si applicano le prescrizioni dell'art. 59 delle N.T.A per evitare effetti negativi sul SIC IT3250013) infine, sono stati ricomposti, per le parti confermate, nell'apparato normativo.

### **b. Lotti liberi e saturazione dell'indice**

La variante supera le complesse modalità edificatorie "ereditate" dal PRG (oltretutto non coerenti con le esigenze di contenimento del consumo di suolo) che subordinavano la nuova edificazione nelle zone residenziali di completamento alle seguenti condizioni:

- *I lotti interclusi non edificati possono essere edificati solo ed esclusivamente nel caso in cui nel loro ambito siano localizzate le tipologie richiamate nell'abaco dei tipi residenziali;*
- *le superfici fondiarie relative a lotti con edifici esistenti possono essere frazionate, una sola volta, al fine di ottenere un secondo lotto, solo ed esclusivamente...* nel rispetto di una serie di ulteriori condizioni

Si è preferito indicare l'indice di edificazione fondiaria, consentendone la saturazione, ricalcolato in funzione sia delle tipologie già previste (abaco dei tipi) che di quelle prevalenti nella zona, da confermare o accompagnare verso forme insediative più coerenti con gli obiettivi del Piano.

Pur non essendo stata effettuata una riclassificazione delle zone "in automatico", lo schema ne confronta i parametri:

### **c. Zone di espansione residenziale**

Per quanto riguarda le zone di espansione residenziale (ex ZTO C3), la variante ha operato nel modo seguente:

- ridefinizione degli ambiti in relazione agli esiti della fase di concertazione, con significativa riduzione della superficie complessiva;
- verifica dei parametri edificatori, tra i quali l'indice di edificazione territoriale variabile nel piano previgente (stimato) tra 0,36mc/mq (C3.38) a 1,43mc/mq (C3.72), in funzione della morfologia insediativa che la variante propone, in particolare delle altezze massime;
- revisione delle prescrizioni relative a ciascuna zona riconducendole a condizioni più omogenee. Si è osservato, infatti, tra le diverse zone C3 la quota da riservarsi a ERP variava dal 20% al 40%, con limiti dallo 0% al 100%; analogamente, la superficie da cedere per il verde e i parcheggi poteva superare il 60% con valori a scendere fino ad annullarsi. La variante ha pertanto:
  - o attribuito parametri edificatori omogenei;
  - o stabilito la dotazione di aree a standard da ricavare in funzione delle caratteristiche di ciascuna zona e della sua collocazione;
  - o formulato delle indicazioni particolari per garantire la migliore organizzazione dell'area nello specifico contesto urbano;
  - o precisato il contributo perequativo (rapportato al vantaggio conseguito nella riclassificazione di zona, tenendo quindi conto della diversa disciplina originaria) finalizzato all'acquisizione da parte del Comune di una superficie fondiaria variabile dal 10% al 20% compensato dal riconoscimento di una

## Relazione Programmatica

potenzialità edificatoria premiale corrispondente all'area ceduta. Il comune potrà utilizzare la superficie fondiaria per aumentare la dotazione urbana, per l'edilizia residenziale o per la compensazione ai sensi dell'art.4 delle NTO.

Zone C2 parametri edificatori								
n.	IT (mq/mq)	H edificio (m)	IC (%)	Standard (mq/ab)		Contributo perequativo		Indicazioni particolari
				primari	secondari	% SF in cessione	IT premiale (mq/mq)	
1	0,2	7,9	35	11	19	20	0,05	si conferma la viabilità in corrispondenza traverse via S. Quasimodo e localizzazione verde secondario lato nord verso zona agricola
2	0,2	7,9	35	11	19	20	0,05	si conferma la viabilità in corrispondenza traverse via S. Quasimodo e localizzazione verde secondario lato nord verso zona agricola
3	0,2	7,9	35	11	19	20	0,05	si conferma la viabilità in corrispondenza traverse via S. Quasimodo e localizzazione verde secondario lato nord verso zona agricola
4	0,2	7,9	35	11	19	20	0,05	localizzazione dell'area verde lungo il canale
5a - b	0,2	7,9	35	11	19	10	0,02	rispetto schema viario
6	0,2	10,0	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario
7	0,2	10,0	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario
8	0,2	10,0	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario
9	0,2	10,0	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario
10	0,2	10,0	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario
12	0,2	7,9	35	11	-	10	0,02	rispetto schema viario
13	0,2	7,9	35	11	-	10	0,02	rispetto schema viario
18	0,5	10,0	40	11	-	-	-	
20	0,2	7,9	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario e localizzazione verde lungo il canale
21	0,2	7,9	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario e localizzazione verde lungo il canale
22a-b	0,2	7,9	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario e localizzazione verde lungo il canale Qualora la porzione b) venisse attuata prima della porzione a) dovrà comunque essere garantita l'attuazione della viabilità di accesso indicata nelle tavole di piano
25	0,2	7,9	35	11	19	10	0,02	rispetto schema viario
26	0,5	10,0	40	11	-	-	-	
27	0,2	7,9	35	11	19	20	0,05	rispetto schema viario in corrispondenza traverse e localizzazione verde lungo il canale e la pista ciclabile

(le numerazioni delle C2 n. 11, 14, 15, 16, 17, 19, 23 e 24 dell'adozione 2021 sono state stralciate a seguito dell'incompatibilità con il PGRA o per l'accoglimento dei contributi di concertazione pervenuti nella fase di osservazione).

**d. Eraclea Mare**

Aderendo all'obiettivo indicato dall'art. 55 del vigente PTRC,

*Nelle zone marine, lagunari, lacuali e nei contesti fluviali i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, favoriscono la riqualificazione degli edifici esistenti allo scopo di mantenere un equilibrato rapporto tra turisti/posti letto e residenti stabili, preservando e valorizzando le caratteristiche culturali, monumentali, storiche, naturalistiche, sociali e il contesto ambientale e paesaggistico.*

il secondo Piano degli Interventi ha operato le seguenti scelte:

- le zone non comprese nella pineta, precedentemente classificate D, sono state riclassificate come zone B di tipo t (turistiche con parametri edificatori sostanzialmente confermati) di completamento con presenza prevalente di strutture turistico ricettive, in quanto rappresentano quella parte del tessuto urbanizzato consolidato ove è possibile (ed auspicabile) l'insediamento di tutte le tipologie turistiche ma, anche la funzione residenziale oggi solo residuale;
- gli insediamenti in pineta conservano la classificazione "D" (e sostanzialmente i parametri edificatori esistenti) in quanto per tipologia e localizzazione non appaiono idonei per la residenza stabile;
- Al fine di agevolare l'utilizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in tutte le zone è ammessa l'eventuale riconversione delle strutture ricettive alberghiere attive con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT (25.11.2010), in strutture ricettive complementari, locazioni turistiche o in residenza e funzioni compatibili, con conseguente rimozione del vincolo di destinazione, subordinatamente a:
  - o la restituzione dei contributi e delle agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato;
  - o l'integrazione della dotazione dei parcheggi configurabili sia come standard primari sia come parcheggi privati, nella misura minima indicata dai precedenti artt.10 e 12, potendo garantire tale dotazione in un raggio non superiore a 150m dall'immobile oggetto di intervento. L'eventuale monetizzazione delle aree a parcheggio può essere ammessa dalla Giunta Comunale quando sia dimostrato come tale fabbisogno di sosta sia comunque soddisfatto;
  - o il pagamento di un contributo integrativo per cambio di destinazione d'uso ai sensi del DPR 380/01, art. 16, comma 4 d-ter) e nel rispetto dei criteri stabiliti dal Consiglio Comunale.

L'eventuale riconversione delle strutture ricettive alberghiere con più di 25 camere o più di 50 posti letto alla data di adozione del PAT (25.11.2010), in strutture ricettive complementari, locazioni turistiche o in residenza e funzioni compatibili, con conseguente rimozione del vincolo di destinazione, è ammessa con le modalità di cui al punto 2.1, e a condizione che la Giunta Comunale prenda atto che è puntualmente comprovata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva nello specifico contesto e in situazione di ordinarietà.

### 6.5. Aggiornamento per verifica della compatibilità con i vincoli cimiteriali

Durante la fase successiva all'adozione dell'agosto 2021 è emersa la necessità di approfondire la compatibilità delle trasformazioni urbanistiche previste nello strumento comunale (prima PRG, ora PI) con la disciplina dei vincoli cimiteriali, in particolare per le aree già oggetto di riduzione del vincolo, dopo l'intervenuta modifica dell'art. 338 del TULSS nel 2002 (L. 166 del 01.08.2002), degli aggiornamenti all'art. 41 della LR11/2004 introdotti da LR 4/2015 e LR 30/2016 e dall'orientamento prevalente della giurisprudenza sul tema.

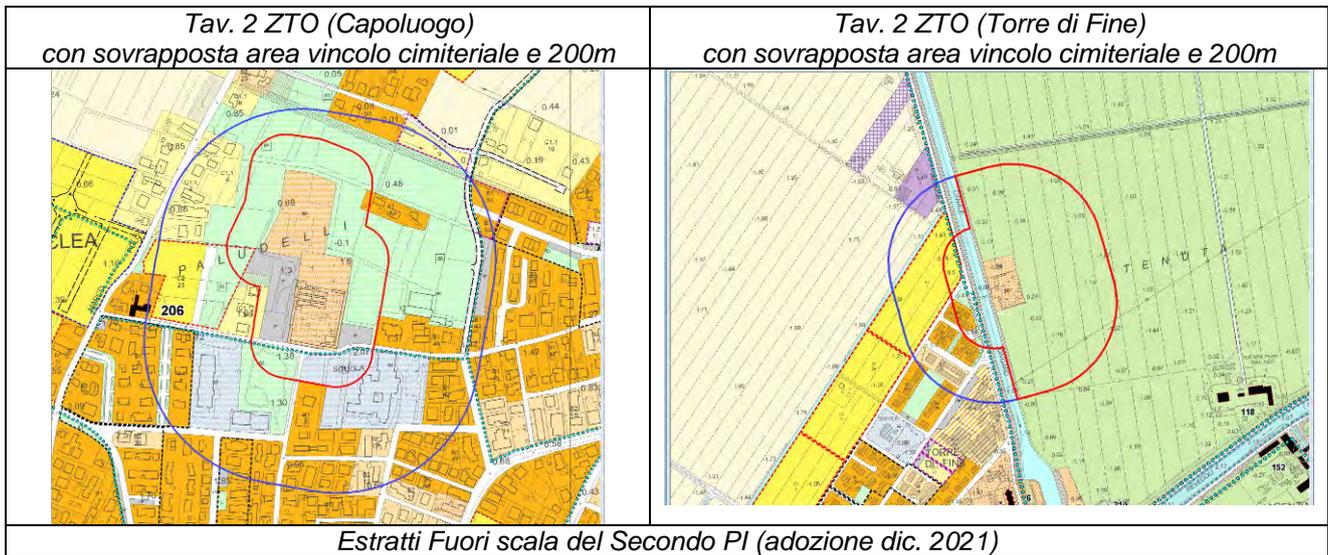
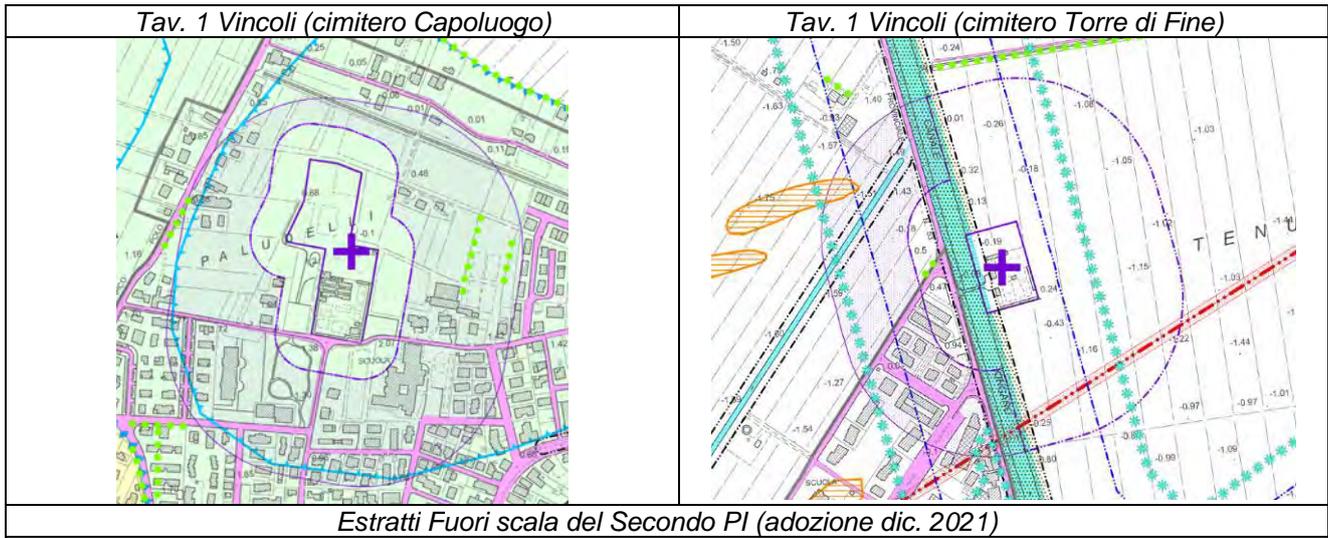
*“Art. 41 Zone di tutela e fasce di rispetto (LR 11/2004)*

*4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie” e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.”*

Nel PI adottato nell'agosto 2021, data l'incertezza della situazione si era riproposta la zonizzazione riportando i vincoli cimiteriali (ridotti e i 200m) nella tavola dei vincoli con il rimando all'art. 59 delle NTO: quindi le zone potevano sembrare edificabili ma, in realtà, si doveva applicare l'art. 41.4bis della LR 11/04, sperando in una sua revisione. Preso atto che non è intervenuta nessuna modifica normativa e che nemmeno pare all'orizzonte, nella riedizione grafica degli elaborati si è ritenuto opportuno, per trasparenza e chiarezza nel confronto dei cittadini, stralciare le zone non ancora edificate ricadenti nelle fasce di rispetto oggetto di riduzione, perché di fatto inedificabili.

Alla luce delle considerazioni appena riportate, con la nuova adozione del Secondo PI, si provvede a stralciare le previsioni inattuabili del PRG/PI e ad aggiornare conseguentemente la pianificazione nell'ambito dei 200 m dai cimiteri come di seguito riportato per i cimiteri del Capoluogo e di Torre di Fine.

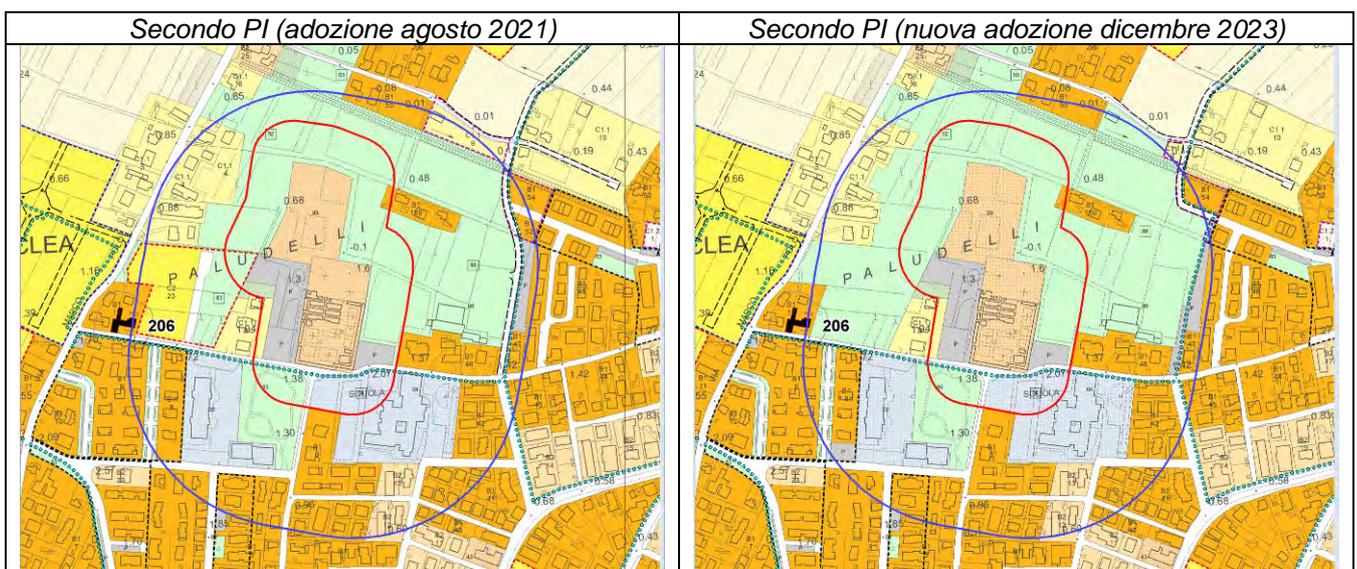
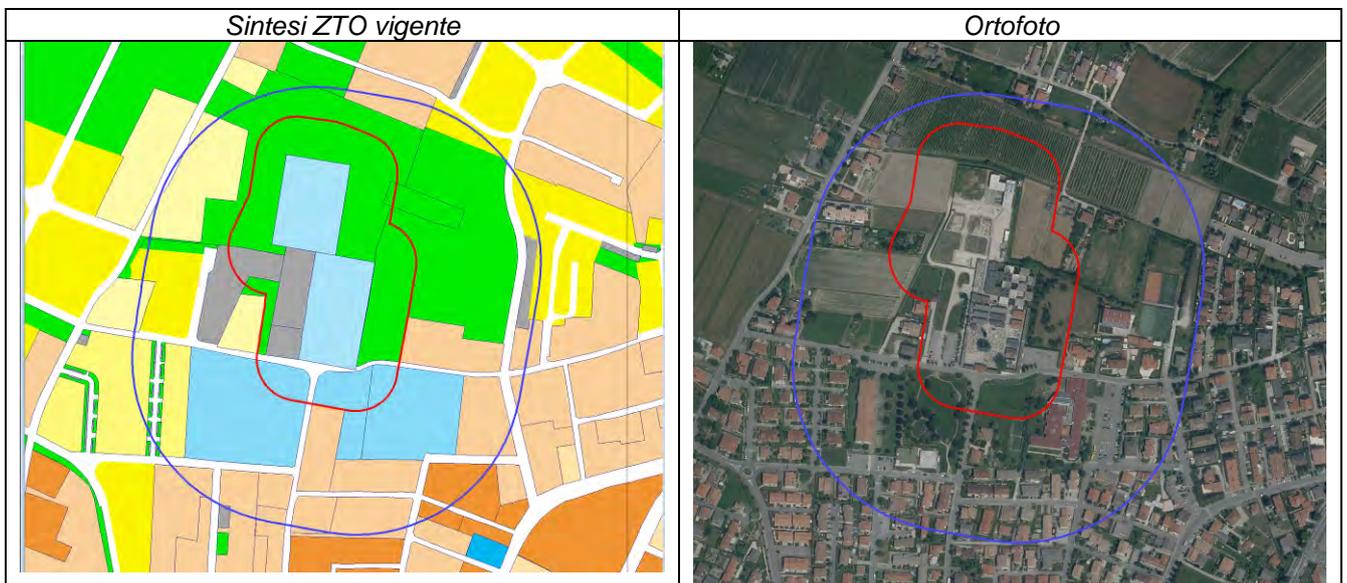
Relazione Programmatica



## Relazione Programmatica

**Eraclea Capoluogo:** il generatore di vincolo è l'area cimiteriale attuale (comprensiva dell'ampliamento); si assume che l'area oggetto di riduzione del vincolo cimiteriale "200" sia quella originata dal muro di recinzione del cimitero approvato nel Piano Regolamento Cimiteriale del 1992.

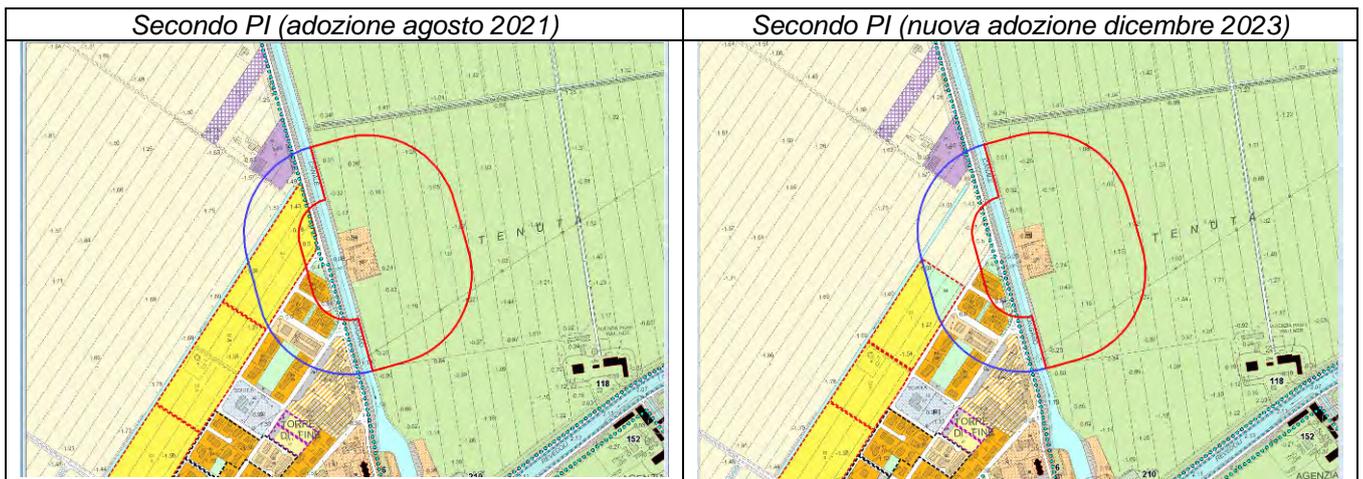
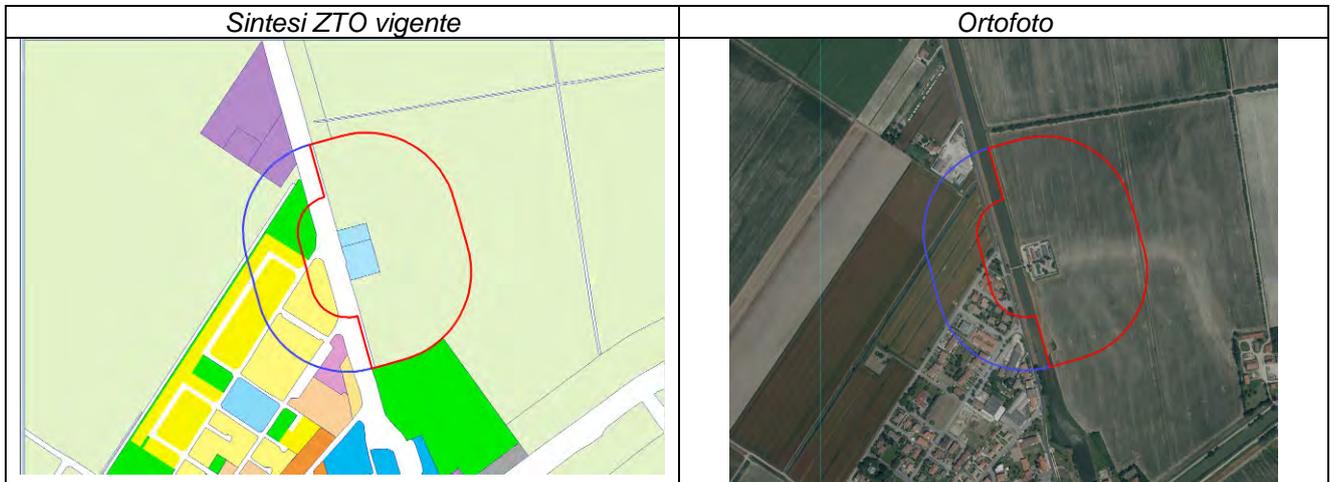
- Stralcio della ex C3 n. 36 (C2 n. 23 nell'adozione agosto 2021) di via IV Novembre
- Stralcio delle aree inedificate della C1.1 n. 7 (ora C1.1 n. 4) su via Marco Polo
- Ridefinizione della ex C3 n. 38 (ora porzione C1.1 n 9) su via Paludelli
- Ridefinizione delle B2.1 n. 96 (ora porzione B1 n. 54) su via Sarpi
- Riclassificazione in zona P del lotto libero dell'ex C2.2 n. 4 (B1 n. 8 nell'adozione agosto 2021) su via Pasteur



## Relazione Programmatica

**Torre di Fine:** l'area generatore di vincolo è il cimitero comprensivo dell'ampliamento a nord (di progetto)

- Ridefinizione della ex C3 n. 59 (ora porzione C2 n. 1) con riduzione area edificabile e riconoscimento di porzione F all'interno dell'ambito dei "200m") su via Quasimodo



## 6.6. Aggiornamento per compatibilità con il PGRA (piano gestione rischio alluvioni)

Il Secondo PI nella versione “adozione agosto 2021” recepiva negli elaborati (tavola 1 e NT) la pianificazione dei PAI vigenti al momento dell'adozione, con l'individuazione di aree a pericolosità P1, P2 e alcune zone di attenzione con disciplina definita all'art. 54 delle NT (di richiamo a quanto previsto nei due PAI).

Successivamente all'adozione del Secondo PI è intervenuta l'approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto della Alpi Orientali (Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 - Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023) con una nuova mappatura della pericolosità, delle aree a rischio e della normativa associata.

Ai sensi dell'art. 4 della delibera e dell'art. 16 delle NT cessano di avere efficacia i PAI presenti nel distretto idrografico della Alpi orientali per la parte idraulica.

Le norme di attuazione del Piano con le relative cartografie sono in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione nella GU n. 29 del 04.02.2022 ed hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni ed Enti Pubblici, nonché per i soggetti privati.

La nuova pianificazione sovraordinata (PGRA) ha ridefinito pesantemente l'ambito delle compatibilità delle trasformazioni del PI (sia del PI vigente sia del Secondo PI adottato) e si è reso necessario verificare il PI con le nuove mappe di pericolosità e rischio del PGRA.

Si è provveduto pertanto a recepire il PGRA con due livelli di elaborazioni:

- **Verifica della compatibilità delle trasformazioni del PI con il PGRA** (*con approfondimento specialistico a cura dell'ing. Marika Righetto – studio API*).
- Aggiornamento **tav. 1 e NT** del PI con le nuove aree di pericolosità aggiornamento dell'art. 53 delle NT con richiamo alle norme del PGRA in sostituzione dei precedenti richiami ai PAI;

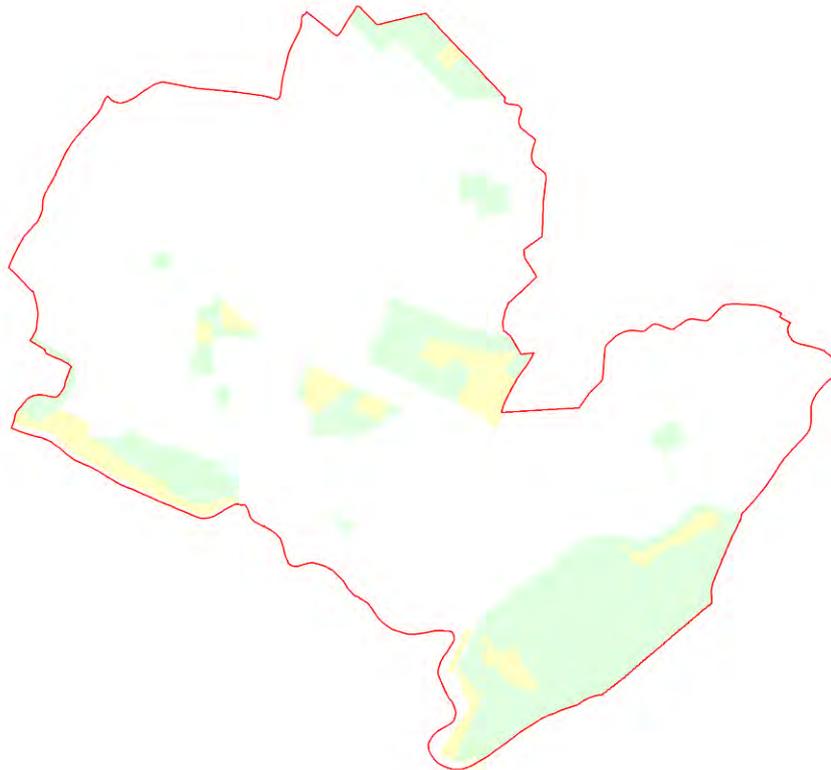
Proprio alla luce delle modifiche intervenute nella pianificazione sovraordinata (PGRA) comportanti la necessità di ripianificare alcune scelte del PI non più concretamente attuabili, si è ritenuto opportuno – in ottica di trasparenza verso i cittadini e di linearità del procedimento – effettuare la nuova adozione del Secondo PI (comprensivo dell'aggiornamento dovuto per il PGRA e per il recepimento degli ulteriori contributi di concertazione intervenuti in sede di osservazione).

L'aggiornamento in sede di nuova adozione 2023 del PI, rispetto al PI adottato nel 2021, è descritto nei paragrafi successivi ed è sintetizzabile con queste modifiche:

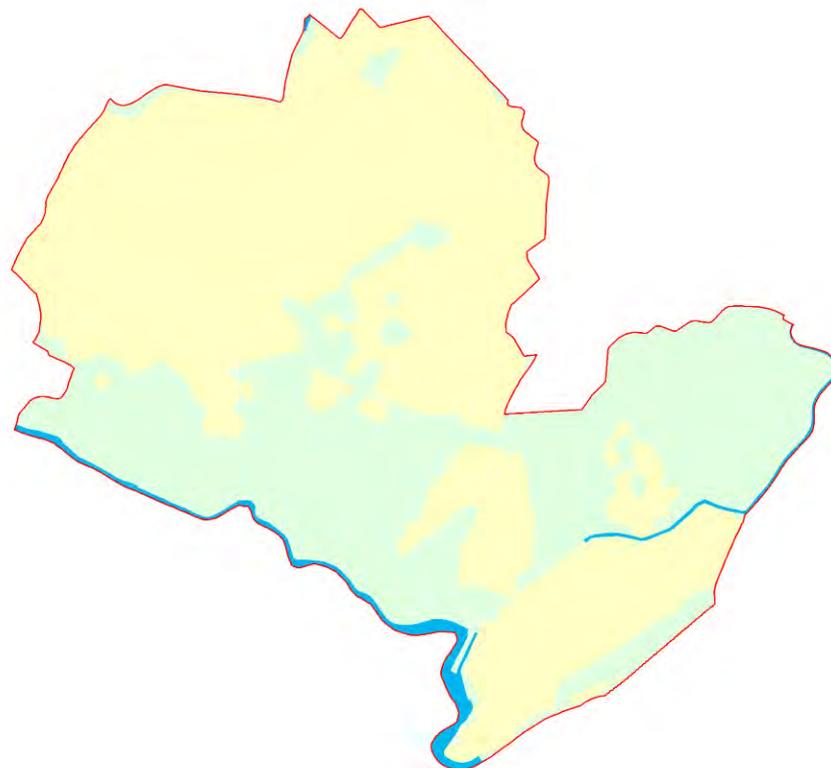
- La tavola 1 (vincoli) del PI recepisce la mappatura della pericolosità del PGRA che sostituisce la precedente mappatura della pericolosità del PAI, conseguentemente l'art. 53 delle NT è stato riscritto (stralciando i riferimenti al PAI e inserendo quelli al PGRA).

- Il PI nella versione adozione dicembre 2023 è stato depurato delle aree di trasformazioni inedificate (PUA non approvati o lotti liberi limitrofi) la cui attuazione avrebbe comportato un rischio R3 (prevalentemente nella frazione di Stretti).
- La tavola 2 (zone) del PI recepisce la valutazione del rischio eseguita sulla zonizzazione del PI riadottato ed evidenzia con apposita grafia le aree con rischio maggiore di R2 (a Stretti, Ca' Turcata, Ponte Crepaldo e alcune aree di Eraclea Mare).

*Confronto sintetico tra zone a pericolosità idraulica nel PAI e nel nuovo PGRA*



*Aree **PAI** recepite nel Secondo PI  
(adozione agosto 2021)*



*Aree **PGRA** recepite nel Secondo PI  
(nuova adozione dicembre 2023)*

### 6.6.1. Verifica compatibilità col PGRA (analisi di coerenza)

La Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali del 21 dicembre 2021 ha adottato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) per il periodo 2021-2027, la cui entrata in vigore, in seguito alla pubblicazione in GU n.29 del 4 febbraio 2022, comporta il completamento e superamento delle previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per quanto riguarda la definizione della pericolosità e del rischio idraulico.

I documenti che compongono il PGRA si articolano in una parte descrittiva e in una parte cartografica. Il cuore del Piano sono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) riportate nell' Allegato V, che contengono indicazioni prescrittive per i nuovi strumenti urbanistici e per gli interventi.

L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dalla pianificazione comunale è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica secondo quanto disposto dagli articoli 9, 10, 11,12, 13, 14.

LA verifica di coerenza degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche o edilizie con le previsioni del PGRA deve essere effettuata secondo le disposizioni previste nelle NTA e secondo le disposizioni comuni di cui all'Allegato V - Art.7 Comma 3:

*“Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia devono essere tali da:*

- *migliorare o mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;*
- *non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata, nonché a valle o a monte della stessa;*
- *non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, laddove possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;*
- *non pregiudicare la realizzazione o il completamento degli interventi di cui all'Allegato III del Piano”*

Al fine di adempiere al recepimento di tali disposizioni, nell'ambito della redazione della presente variante al PI sono state aggiunte le informazioni riportate nella cartografia del PGRA ed in particolare è stata associata a ogni ZTO:

1. la classe di pericolosità idraulica (P1,P2, P3, ...)
2. il tirante idrico massimo per evento con tempo di ritorno pari a 100 anni ( $h > 0.5m$ ,  $0.5m \leq h \leq 1.5m$ , ecc..)
3. la classe di rischio idraulico (R1,R2,R3,...)

La classe di rischio associata a ciascuna Zona non deriva dalle mappe del PGRA ma è stata calcolata secondo le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di cui all'Allegato V del PGRA sulla base della destinazione d'uso prevista dalla presente revisione del PI e delle mappe della pericolosità idraulica e

dei tiranti idrici massimi per Tempo di ritorno di 100 anni, mediante l'applicazione HeroLite messa a disposizione dal Distretto delle Alpi Orientali.

La procedura di calcolo della classe di rischio per ciascuna zona consiste nei seguenti passaggi:

1. Attribuzione della classe di uso del suolo sulla base della destinazione d'uso del PI (come da tabella 1);
2. Digitalizzazione delle zone nel software Herolite e riclassificazione dell'uso del suolo per tutto il territorio comunale suddiviso per Ambito Territoriale
3. Generazione dell'attestato di rischio idraulico.

Dall'incrocio delle informazioni del presente Piano e delle grandezze idrauliche (pericolosità, rischio e massimi tiranti idrici) è possibile dedurre le condizioni abilitanti previste dal PGRA per la realizzazione degli interventi (tabella 2).

La ZTO sottoposte a specifica condizione idraulica abilitante ex PGRA (attestato di rischio >R2) sono evidenziate nelle Tavole di PI con apposita grafia in tavola 2 e in tavola 3.

## Relazione Programmatica

tabella 1 – Corrispondenza tra previsione d'uso del PI e uso del suolo del software Herolite (PGRA)

ZTO	Descrizione	Art Pi	po i.t (mq/r)	h (m)	rcf	HEROLITE-USO SUOLO	HEROLITE-USO SUOLO
B1	residenziale di completamento	15	0.4	7.9	40%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
B1.R	residenziale di completamento - di	15 e 30				111	Zone residenziali a tessuto continuo
B2	completamento	15	0.5	10	40%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
Bt.a	completamento con presenza prevalente di strutture turistico ricettive	16	esistente	7.9	30%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
Bt.b	completamento con presenza prevalente di strutture turistico ricettive	16	0.9	15.5	40%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
Bt.c	completamento con presenza prevalente di strutture turistico ricettive	16	0.73	12.5	35%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
Bt.d	completamento con presenza prevalente di strutture turistico ricettive	16	0.46	9.5	30%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
C1.1	residenziale intermedie di espansione	17	0.3	7.9	40%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
C1.2	residenziale intermedie di espansione	17	0.4	10	40%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
C1.1R	residenziale intermedie di espansione - di	17 e 29			40	111	Zone residenziali a tessuto continuo
C1.ed	C1 edificazione diffusa	19	0.26	7.9	n.d.	112	zone residenziali a tessuto discontinuo
C2	residenziali di nuovo impianto	18	0.2	7,9 / 10	35%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
D1	zona produttiva mista	21		10	60%	121	Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati
D2	zona commerciale e direzionale	22		10	50%	121	Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati
D2.R	zona commerciale e direzionale - di ristrutturazione	30				121	Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati
D3.1	complessi edilizi unitari	24 comma 4				112	zone residenziali a tessuto discontinuo
D3.2	D3.2 - alberghi e costruzioni isolate	24 comma 4	20% esistente	9.5		111	Zone residenziali a tessuto continuo
D3.3	D3.3 di ristrutturazione della Marina di Santa Croce	24 comma 6				112	zone residenziali a tessuto discontinuo
D3.4	D3.4 - Polo Alberghiero	25	0,2/0,3	20	10%/20%	111	Zone residenziali a tessuto continuo
D3.5	D3.5 - strutture ricettive all'aperto	25		6	51%	1421	campeggi
D3.6	D3.6 - Valle Ossi-Laguna del Mort	26 + PUA				142	aree ricreative e sportive
D4	zona per ricovero e manutenzione di attrezzature turistiche (roulotte, imbarcazioni e simili)	27		6	50%		
D5	darsena	28	30 mq	3.5		123	aree portuali
E1	agricola di tutela	31 e 36				2422	aree agricole con presenza edifici
E2	agricola di elevata utilizzazione	31 e 37				2422	aree agricole con presenza edifici
Fa	aree per istruzione	39				12132	Edifici sede di servizi pubblici
Fb	aree per attrezzature di interesse comune	39				1215	Zone per attrezzature collettive
Fc	aree per attrezzature parco gioco e sport	39				142	aree ricreative e sportive
Fd	aree per parcheggi	39				1222	reti stradali secondarie
VP	verde privato	69				141	Aree verdi urbane

## Relazione Programmatica

**tabella 2 – Elenco degli interventi e delle attività ammesse o ammesse a condizione nelle zone con R>R2: ZTO soggette a condizione idraulica abilitante ex PGRA**

Oggetto dell'intervento	Interventi ammessi	Interventi ammessi con condizione	condizione abilitante
Edifici	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria		
		interventi necessari all'attuazione della <i>normativa</i> vigente (eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi ecc...)	<i>purché</i> realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità
		restauro e risanamento conservativo	<i>purché</i> l'intervento e l' <i>eventuale</i> mutamento di destinazione d'uso siano funzionali a ridurre la <i>vulnerabilità</i> dei beni esposti
		ampliamento e realizzazione di locali accessori al servizio degli edifici	con incremento di superficie totale e di volume inferiore al 15%
			per una sola volta
		demolizione e ricostruzione senza cambio di destinazione d'uso con incremento di superficie totale e di volume <15%	senza mutamento della destinazione d'uso sopra la quota di sicurezza idraulica ( <i>valore</i> superiore delle altezze idriche per Tr 100 anni)
opere pubbliche e di interesse pubblico	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria		
		interventi necessari all'attuazione della <i>normativa</i> vigente (eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi ecc...)	<i>purché</i> realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità
		restauro e risanamento conservativo	<i>purché</i> l'intervento e l' <i>eventuale</i> mutamento di destinazione d'uso siano funzionali a ridurre la <i>vulnerabilità</i> dei beni esposti
		ampliamento e realizzazione di locali accessori	con incremento di superficie totale e di volume inferiore al 15%
			per una sola volta
		demolizione e ricostruzione	senza mutamento della destinazione d'uso sopra la quota di sicurezza idraulica ( <i>valore</i> superiore delle altezze idriche per Tr 100 anni)
Impianti produttivi artigianali o industriali	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria		
		interventi necessari all'attuazione della <i>normativa</i> vigente (eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi ecc...)	<i>purché</i> realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità
		restauro e risanamento conservativo	<i>purché</i> l'intervento e l' <i>eventuale</i> mutamento di destinazione d'uso siano funzionali a ridurre la <i>vulnerabilità</i> dei beni esposti
		ampliamento e realizzazione di locali accessori	con incremento di superficie totale e di volume inferiore al 15%
	per una sola volta		

## Relazione Programmatica

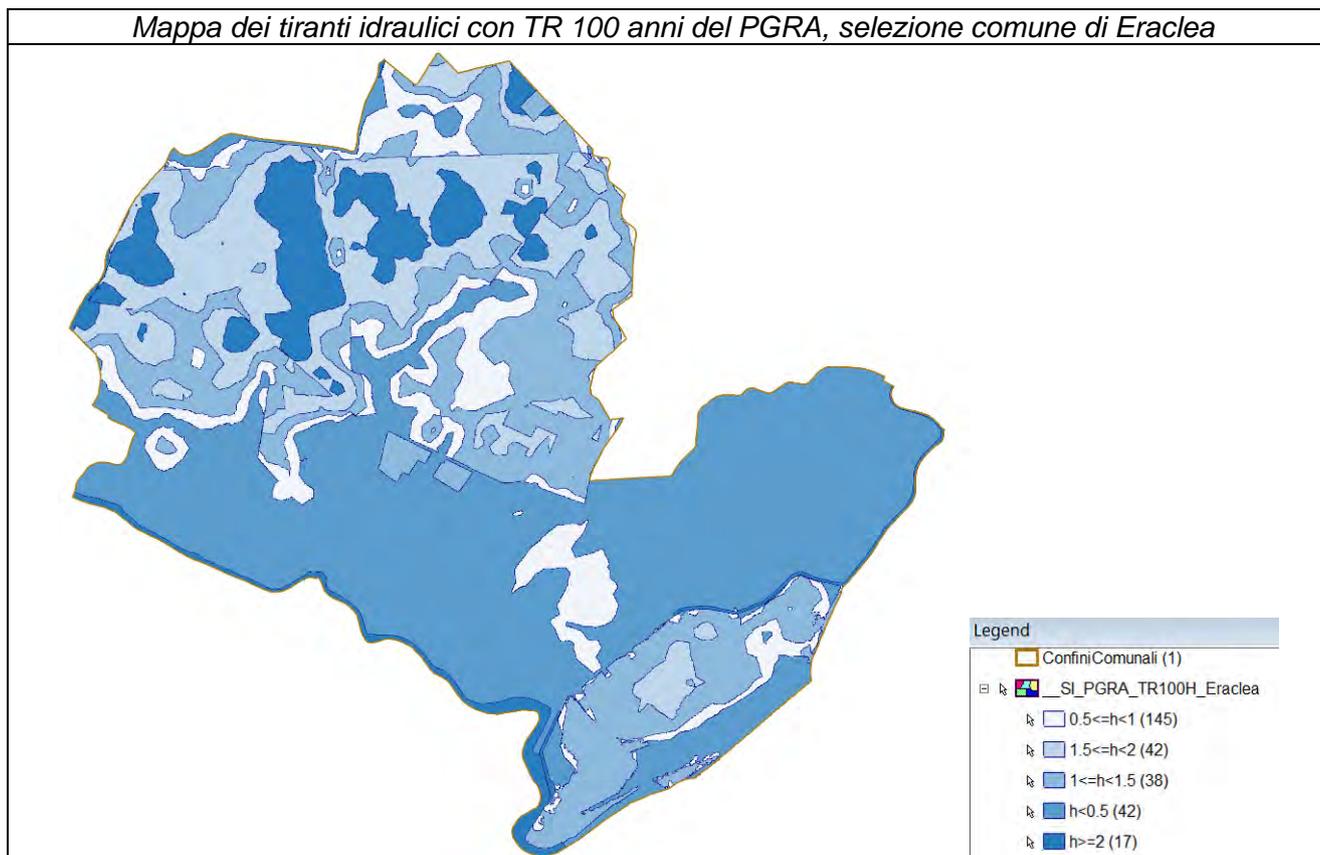
Oggetto dell'intervento	Interventi ammessi	Interventi ammessi con condizione	condizione abilitante
			senza mutamento della destinazione d'uso
			sopra la quota di sicurezza idraulica ( <i>valore</i> superiore delle altezze idriche per Tr 100 anni)
		demolizione e ricostruzione senza cambio di destinazione d'uso con incremento di superficie totale e di volume <15%	sopra la quota di sicurezza idraulica ( <i>valore</i> superiore delle altezze idriche per Tr 100 anni)
			per una sola volta
impianti di depurazione delle acque reflue urbane	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria		
		interventi necessari all'attuazione della <i>normativa</i> vigente (eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi ecc...)	<i>purché</i> realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità
superfici scoperte	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria		
		interventi necessari all'attuazione della <i>normativa</i> vigente (eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi ecc...)	<i>purché</i> realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità
infrastrutture di rete/tecniche/viarie relative ai servizi pubblici essenziali	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria		
		interventi necessari all'attuazione della <i>normativa</i> vigente (eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi ecc...)	<i>purché</i> realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità
		demolizione e ricostruzione	se non altrimenti localizzabili in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili previa verifica della compatibilità idraulica (All.A punti 2.1 e 2.2)
		ampliamento	se non altrimenti localizzabili in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili previa verifica della compatibilità idraulica (All.A punti 2.1 e 2.2)
		nuove realizzazione	se non altrimenti localizzabili in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili previa verifica della compatibilità <i>idraulica</i> (All.A punti 2.1 e 2.2)
piste ciclopedonali	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria		
		interventi necessari all'attuazione della <i>normativa</i> vigente (eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi ecc...)	<i>purché</i> realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità
		demolizione e ricostruzione	se non altrimenti localizzabili in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili previa verifica della compatibilità <i>idraulica</i> (All.A punti 2.1 e 2.2)
		ampliamento	se non altrimenti localizzabili in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili

## Relazione Programmatica

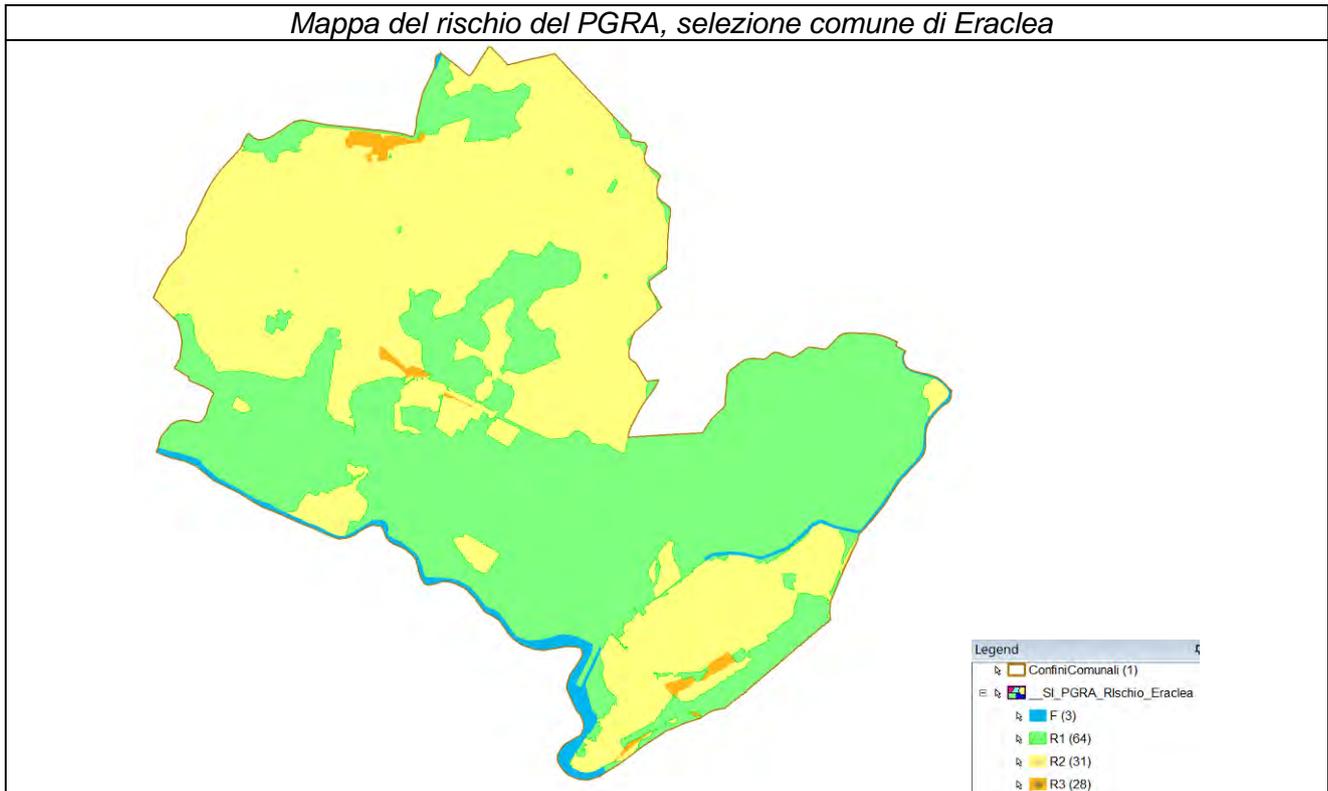
Oggetto dell'intervento	Interventi ammessi	Interventi ammessi con condizione	condizione abilitante
			previa verifica della compatibilità <i>idraulica</i> (All.A punti 2.1 e 2.2)
		nuove realizzazioni	se non altrimenti localizzabili in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili previa verifica della compatibilità <i>idraulica</i> (All.A punti 2.1 e 2.2)
opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria	interventi necessari all'attuazione della <i>normativa</i> vigente (eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi ecc...)	<i>purché</i> realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità
		nuove realizzazioni	se in area fluviale previa verifica della compatibilità idraulica (All.A punto 3.1) se interferiscono con la morfologia
opere di irrigazione	demolizione senza possibilità di ricostruzione		
	manutenzione ordinaria e straordinaria	Nuove realizzazioni	non in contrasto con le esigenze di sicurezza
strutture amovibili e provvisorie		Installazione	<i>purché</i> siano adottate specifiche misure di sicurezza in coerenza con i piani di emergenza di protezione civile prive di collegamento di natura permanente
			non destinate al pernottamento
locali interrati e seminterrati			Non consentiti
interventi funzionali alla navigazione interna e da diporto		Nuove realizzazioni	se in area fluviale senza riduzione della capacità di invaso e di deflusso del corpo idrico e senza generare situazioni di pericolosità in caso di sradicamento o trascinamento di strutture o vegetazione
interventi funzionali all'utilizzo agricolo dei terreni in area fluviale		Nuove realizzazioni	senza riduzione della capacità di invaso e di deflusso del corpo idrico e senza generare situazioni di pericolosità in caso di sradicamento o trascinamento di strutture o vegetazione
interventi in area fluviale funzionali alla difesa o mitigazione del rischio		Nuove realizzazioni	previa verifica della compatibilità idraulica (All.A punto 3.1) se interferiscono con la morfologia
			senza riduzione della capacità di invaso e di deflusso del corpo idrico e senza generare situazioni di pericolosità in caso di sradicamento o trascinamento di strutture o vegetazione
interventi in area fluviale funzionali all'asportazione di materiale litoide per volumi <20.000 mc		Nuove realizzazioni	funzionale alla manutenzione e regimazione idraulica
			senza riduzione della capacità di invaso e di deflusso del corpo idrico e senza generare situazioni di pericolosità in caso di sradicamento o trascinamento di strutture o vegetazione
interventi in area fluviale funzionali all'asportazione di materiale litoide per volumi >20.000 mc		Nuove realizzazioni	funzionale alla manutenzione e regimazione idraulica
			senza riduzione della capacità di invaso e di deflusso del corpo idrico e senza generare situazioni di pericolosità in caso di sradicamento o trascinamento di strutture o vegetazione previa verifica della compatibilità idraulica (All.A punto 3.2) per il rilascio del parere da parte dell'Autorità di bacino, fino alla predisposizione dei programmi di <i>gestione</i> dei sedimenti

La quota di sicurezza idraulica (valore superiore delle altezze idriche per Tr 100 anni) è evincibile dalla mappa dei tiranti idraulici con TR 100 anni del PGRA che viene riportata a seguire:

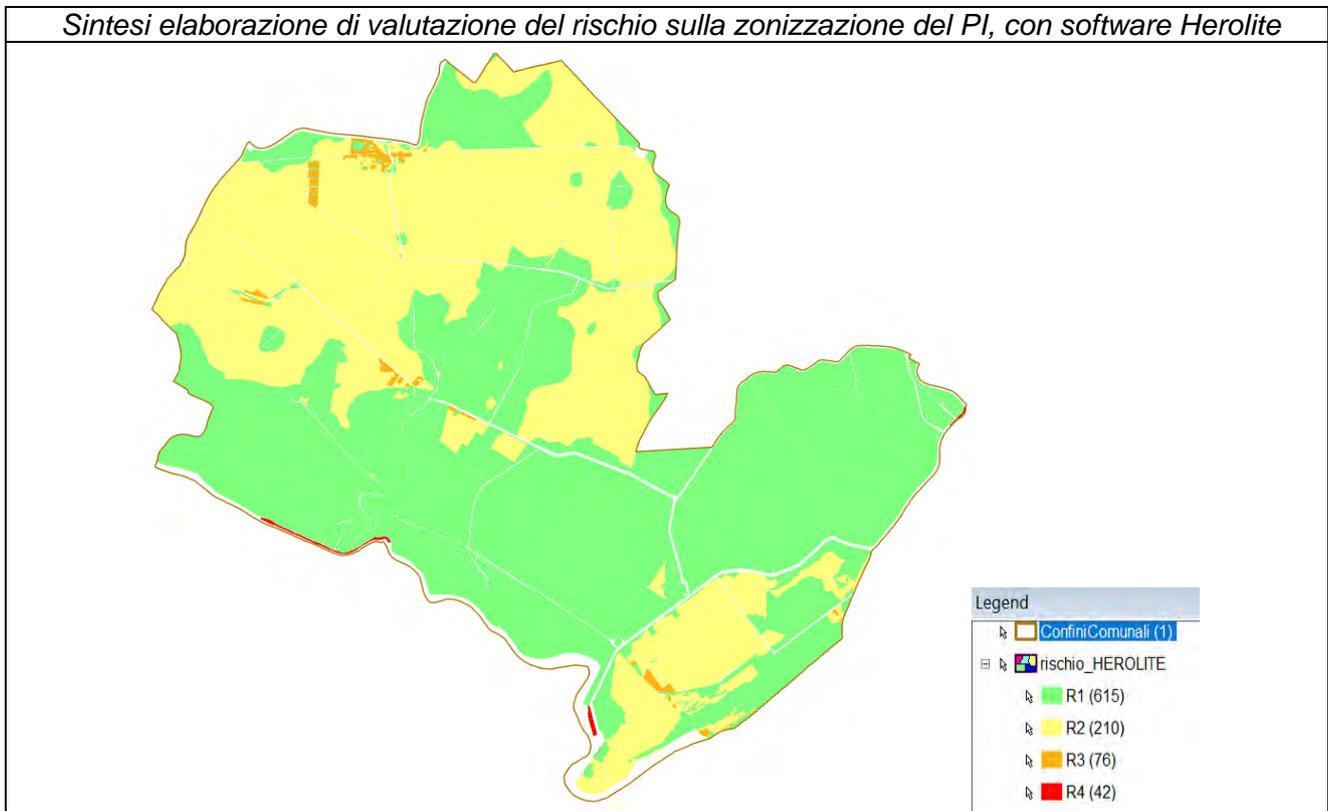
Mappa dei tiranti idraulici con TR 100 anni del PGRA, selezione comune di Eraclea



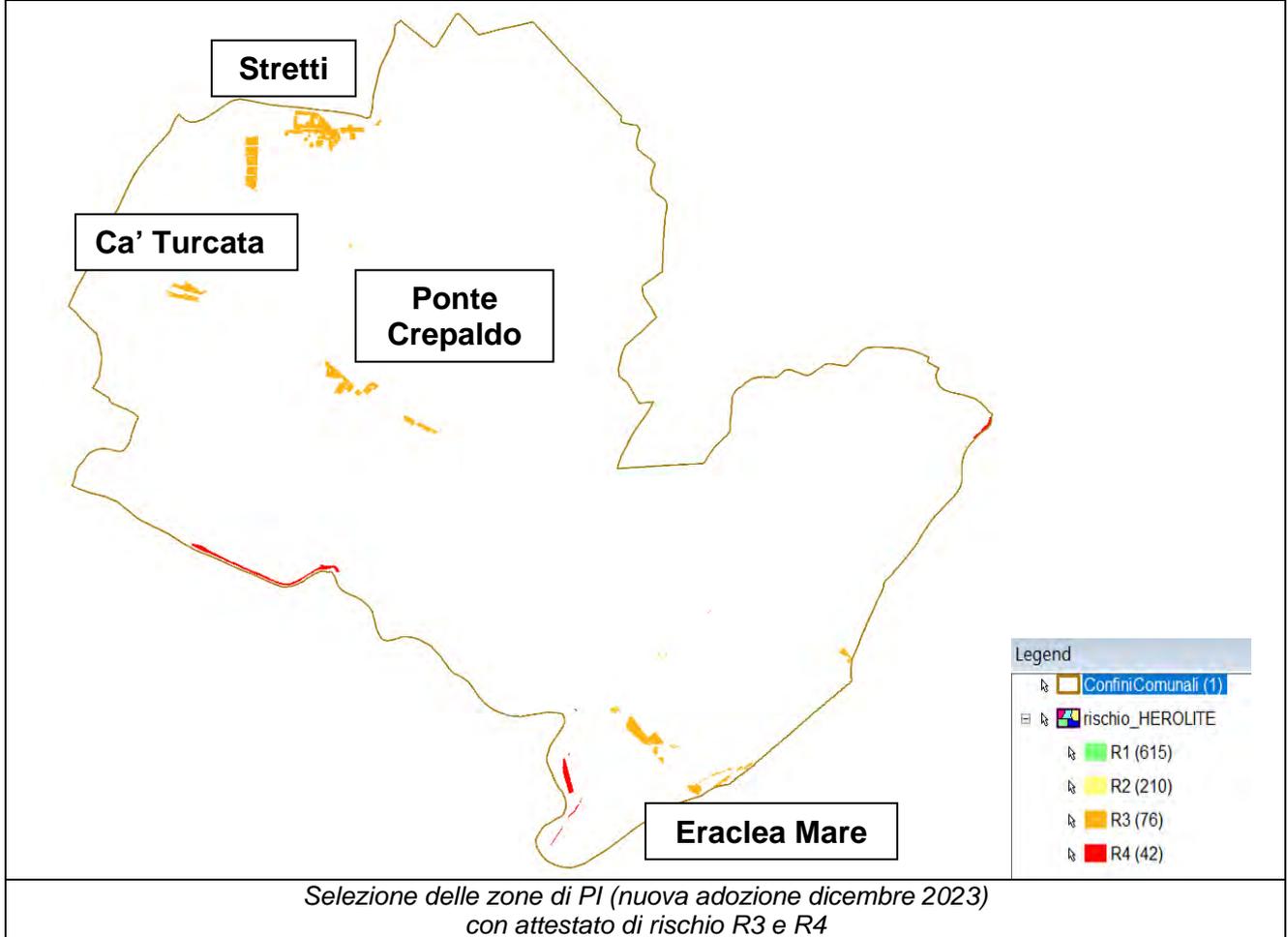
Mappa del rischio del PGRA, selezione comune di Eraclea



Sintesi elaborazione di valutazione del rischio sulla zonizzazione del PI, con software Herolite



Sintesi elaborazione di valutazione del rischio sulla zonizzazione del PI, con software Herolite



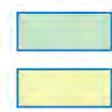
### 6.6.2. Aggiornamento tavole PI e art. 54 delle NT

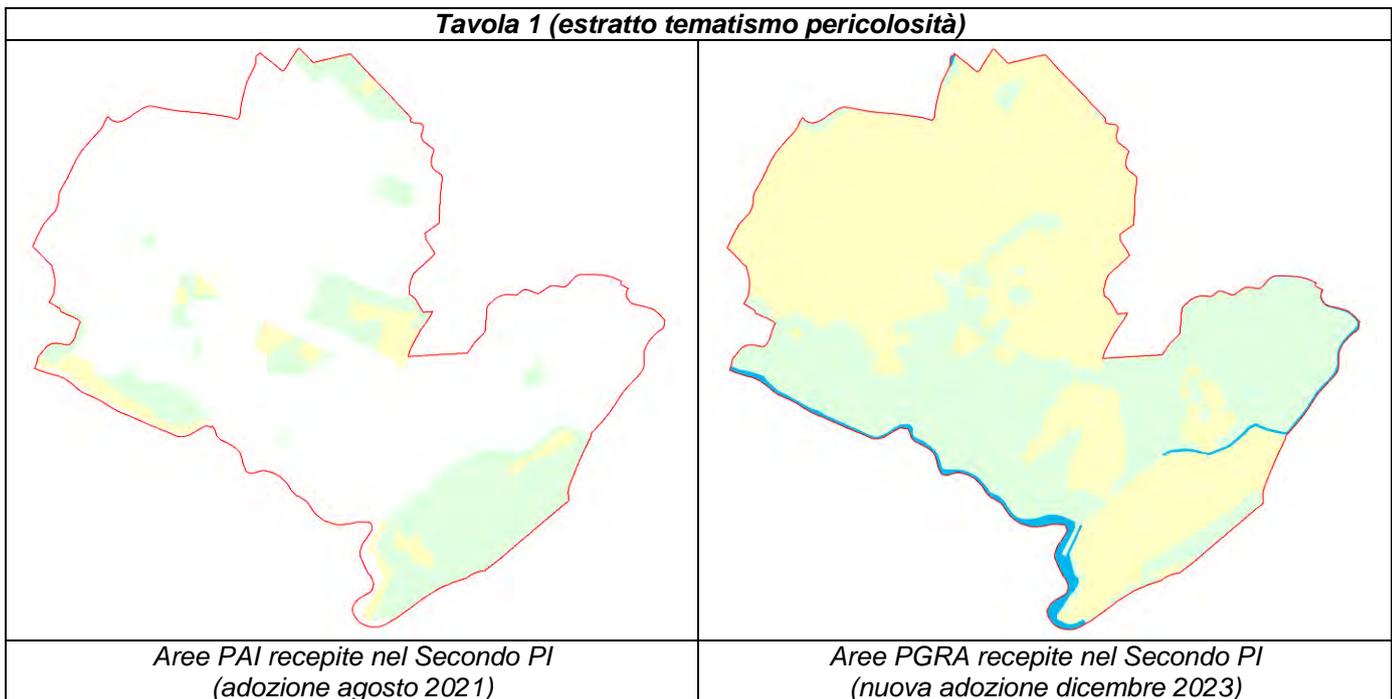
Il recepimento nel Secondo PI del nuovo PGRA comporta:

- l'aggiornamento dell'art. 53 con la riscrittura completa e il rinvio alle NT del PGRA;
- l'aggiornamento della legenda della tavola 1 del PI con la sostituzione dei riferimenti al PAI con quelli al PGRA;
- l'aggiornamento della tavola 1 (vincoli) del PI con la nuova mappatura della pericolosità del PGRA
- l'aggiornamento delle tavole 2 e 3 (zonizzazione) del PI con nuovo tematismo "Aree soggette a condizione idraulica abilitante ex PGRA"

di seguito si riporta la sintesi di questi aggiornamenti.

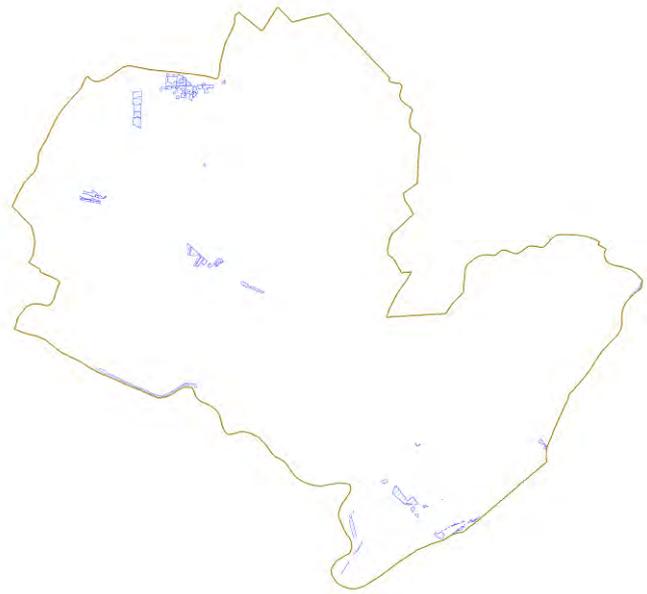
<b>NT – art. 53</b>	
<i>Secondo PI (adozione agosto 2021)</i>	<i>Secondo PI (nuova adozione dicembre 2023)</i>
<p><b>Art. 53 - Aree a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PAI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Comprende le aree a pericolosità idraulica e a rischio idraulico e idrogeologico individuate dai due P.A.I., competenti nel territorio:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Autorità di Bacino (Legge 18 maggio 1989 n.183, art.12) dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione: Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione (Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00), adottato con Delibera n. 3 del 09.11.2012 del Comitato Istituzionale del Bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico (G.U. n.280 del 30.11.2012)</i></li> <li>- <i>Autorità di Bacino Regionale (Legge Regionale 18 aprile 1995 n.29) del Fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza: Piano stralcio di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza (Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00), adottato dall'Autorità di Bacino con Delibera del Comitato di Bacino n. 1/2002 del 26 novembre 2002, approvato dalla Regione Veneto con Delibera di Consiglio Regionale n. 48 del 27 giugno 2007.</i></li> </ul> </li> <li>2. Le successive modifiche del PAI non costituiscono variante al Piano degli Interventi ma sono immediatamente efficaci a partire dalla loro entrata in vigore.</li> <li>3. Ai fini dell'individuazione delle misure di salvaguardia, i due Piani Stralcio P.A.I. competenti, nel comune di Eraclea classificano le aree pericolose secondo le seguenti condizioni di pericolosità idraulica:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 – moderata;</li> <li>- P2 – media;</li> <li>- Zone di Attenzione Idraulica</li> </ul> </li> <li>4. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona, sono subordinati al rispetto delle norme dei PAI e dalle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Nt del PAT alle quali si rimanda.</li> </ol>	<p><b>Art. 53 - Aree a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PGRA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Comprende le aree a pericolosità idraulica e a rischio idraulico e idrogeologico individuate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali del 21 dicembre 2021 e pubblicato in GU n.29 del 4 febbraio 2022.</li> <li>2. Le successive modifiche del PGRA non costituiscono variante al Piano degli Interventi ma sono immediatamente efficaci a partire dalla loro entrata in vigore.</li> <li>3. Ai fini dell'individuazione delle misure di salvaguardia il PGRA nel comune di Eraclea classifica le aree a pericolosità idraulica secondo le seguenti condizioni:           <ul style="list-style-type: none"> <li>F – Area Fluviale</li> <li>P1 – pericolosità idraulica moderata</li> <li>P2 – pericolosità idraulica media</li> </ul> </li> <li>4. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona, sono subordinati al rispetto delle norme del PGRA e dalle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Nt del PAT alle quali si rimanda.</li> <li>5. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona devono tener conto della classe di rischio idraulico calcolata in applicazione delle NTA del PGRA secondo le seguenti condizioni:           <ul style="list-style-type: none"> <li>R1 – Rischio idraulico moderato</li> <li>R2 - Rischio idraulico medio</li> <li>R3 - Rischio idraulico elevato</li> <li>R4 - Rischio idraulico molto elevato</li> </ul> </li> <li>6. Con particolare riferimento alle zone caratterizzate da una classe di rischio idraulico <math>R &gt; R2</math> si rimanda alle NTA di cui all'allegato V del PGRA che stabiliscono le condizioni abilitanti alla ammissibilità degli interventi (Aree soggette a condizione idraulica abilitante ex PGRA, indicate in tavola 2 e 3).</li> </ol>

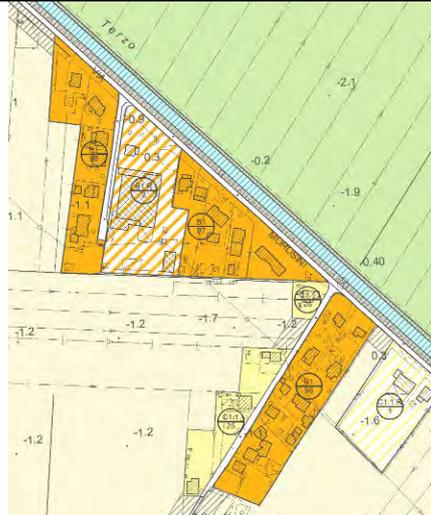
<b>Legenda tav. 1</b>	
<i>Secondo PI (adozione agosto 2021)</i>	<i>Secondo PI (nuova adozione dicembre 2023)</i>
 <p><b>P1</b> Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI P1 - Area a moderata pericolosità</p> <p><b>P2</b> Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI P2 - Area a moderata pericolosità</p> <p>Zone di attenzione idraulica</p>	<p style="text-align: center;"><b>Pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (Distretto Alpi Orientali)</b></p>  <p>P1 - pericolosità moderata</p> <p>P2 - pericolosità media</p>



**Relazione Programmatica**

<b>Legenda tav. 2 e tav. 3</b>	
<i>Secondo PI (adozione agosto 2021)</i>	<i>Secondo PI (nuova adozione dicembre 2023)</i>
<i>voce di legenda non prevista</i>	 <p style="margin-left: 20px;">Aree soggette a condizione idraulica abilitante ex PGRA</p>

<b>Tavola 2 (estratto tematismo “Aree soggette a condizione idraulica abilitante ex PGRA”)</b>	
<i>Tematismo non presente</i>	
<i>(adozione agosto 2021)</i>	<i>(nuova adozione dicembre 2023)</i>

<b>Tavola 2 (esempio tematismo “Aree soggette a condizione idraulica abilitante ex PGRA”)</b>	
	
<i>Loc. Ponte Crepaldo (esempio) (adozione agosto 2021)</i>	<i>Loc. Ponte Crepaldo (esempio) (nuova adozione dicembre 2023)</i>

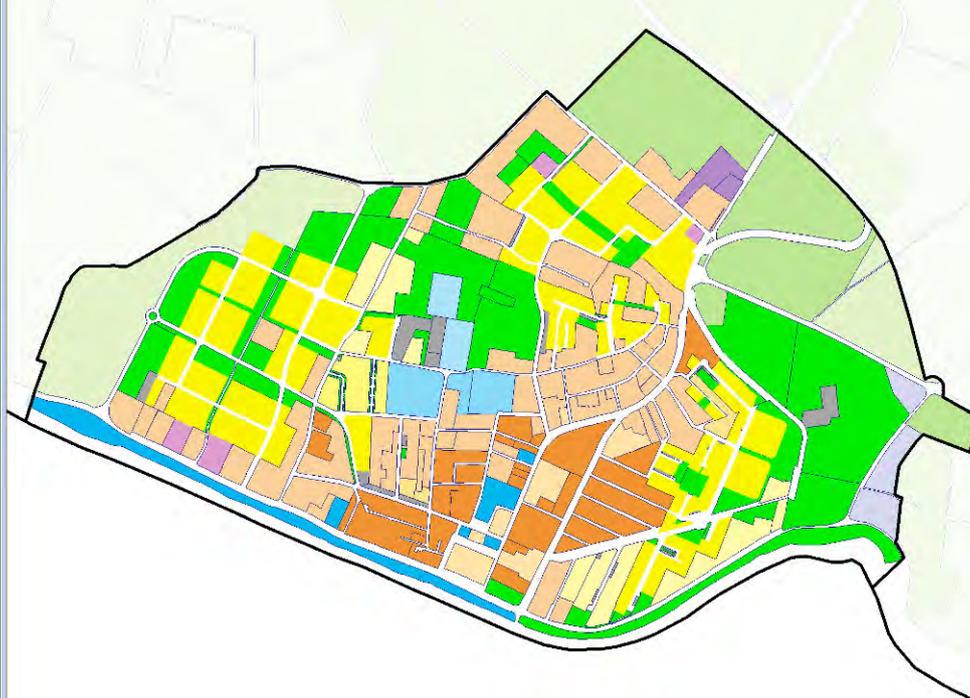
## 7. Sintesi delle modifiche per ATO

Di seguito si riportano le principali modifiche introdotte dal PI, raggruppate secondo gli ATO individuati dal PAT.

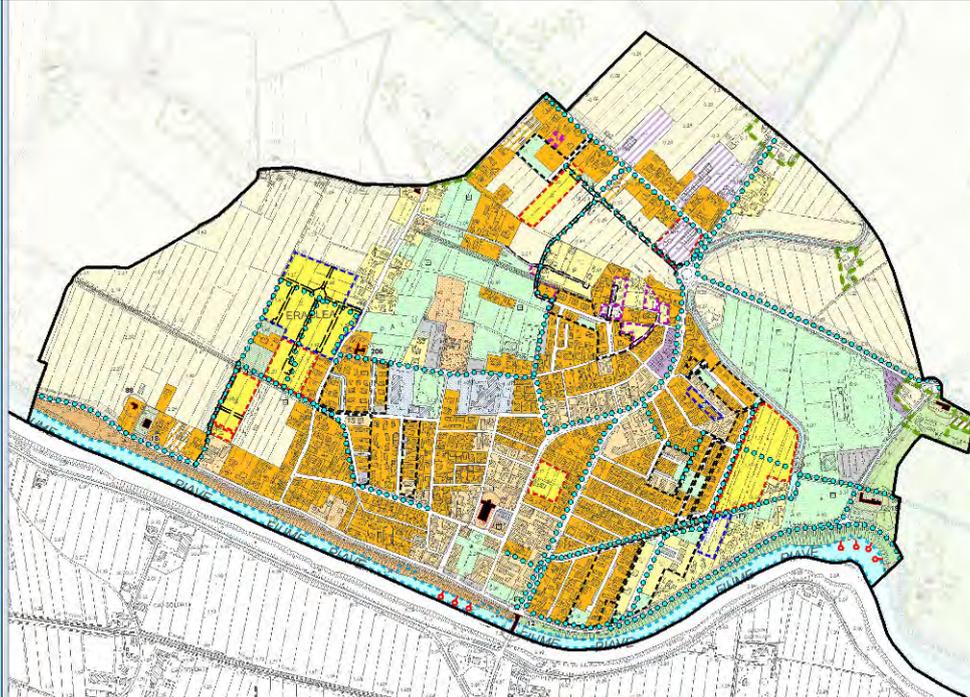
### 7.1. ATO 1 – Eraclea Capoluogo

- Riclassificate le zone B e C1 secondo i nuovi parametri del PI.
- Riclassificate le zone dei PUA completati in zone B o C con disegno degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde riconoscibili da ortofoto e ctn).
- Verifica dello stato di attuazione delle aree a servizi e loro aggiornamento (in particolare aree scuole, cimitero e impianti sportivi) e in coerenza con il masterplan dell'area centrale (ex scuola elementare via F. Bandiera / ex San Luigi" parte zona come Fd (parcheggio) nel settore nord e zona Fb (aree per istituzioni culturali e associative) e cod. 18 (Sale riunioni, mostre, ecc.) nella porzione sud).
- Riclassificazione della B4 n. 2 di via Roma (con scheda) parte in zona B1 (per la porzione con edificio storico-testimoniale) e parte in zona C2 n. 26 (per la porzione prevalentemente libera).
- Eliminata viabilità e zone verdi a nord e ad ovest del PUA Marco Polo.
- Riclassificazione dell'area di espansione ex C3 n. 41 tra via Gioberti e gli impianti sportivi, come nuova zona C2 n. 27 disciplinata da nuova normativa e ridefinizione dei perimetri dei PUA (con stralcio della graficizzazione delle aree a servizi).
- Riorganizzazione delle ex C3 n. 33, 34 e 35 con nuova C2 n. 21 e 22 e riclassificazione in zona agricola per la parte interna oggetto di richiesta di variante verde.
- Riorganizzazione delle aree di espansione (C3) di via interessati secondo i nuovi parametri per la zona C2 n. 24 e individuazione di uno schema di viabilità che consenta l'attuazione per comparti con stralcio delle parti non più interessate (oggetto di variante verde o proposte di riclassificazione) e la riqualificazione delle aree B1.R n. 4 e D2.R n. 1.
- Riorganizzazione delle ex C3 n. 11, 13, 14, 38 e B2.1 (via Paludelli e limitrofi) in zone C1 con intervento convenzionato per le porzioni compatibili con il rispetto cimiteriale con stralcio delle parti non più interessate (oggetto di variante verde o proposte di riclassificazione).
- Verifica della compatibilità degli interventi di trasformazione del vigente PI con la disciplina del vincolo cimiteriale (e aree di riduzione) con stralcio delle previsioni non attuabili (exC3 n. 36 stralciata completamente, porzioni ex C3.38 ora C1.1 n. 9, porzioni ex C3.39 ora B.1 n.54, porzione ex C1.1 n. 7 ora C1.1 n. 4).
- Revisione viabilità di collegamento tra via Martiri della Libertà e via Paludelli (ad est del cimitero e dei campi da tennis) e sua trasformazione in sola pista ciclopedonale con conferma del collegamento tra via Paludelli e via Sarpi.
- Stralcio dell'area D non attuata lungo al SP 42 (ex D1.2 n 7).
- Riconoscimento della zona D2.R n. 1 in attuazione dell'ambito di riconversione del PAT in prossimità della rotatoria per Eraclea mare.
- Riconoscimento zona D2.R n. 2 su via interessati in attuazione dell'ambito di riconversione del PAT.
- Riconoscimento zona D2.R n. 3 su via interessati in attuazione dell'ambito di miglioramento del PAT.
- Riconoscimento zona B1.R n. 4 in attuazione dell'opera incongrua n. 1 del PAT.
- Riconoscimento zona B1.R n. 10 in attuazione dell'ambito di miglioramento del PAT.
- Riconoscimento edificazione diffusa, anche con alcuni interventi di nuova edificazione nella C1.ed n.4 .

Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI



Sintesi ZTO vigente

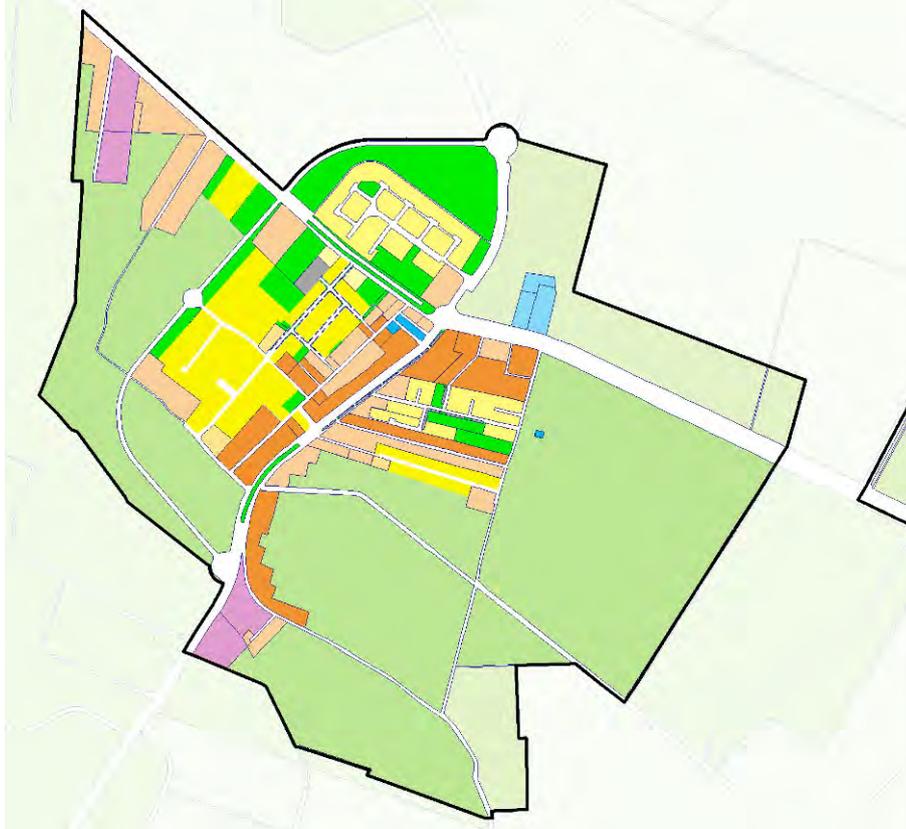


Tav. Zonizzazione Secondo PI

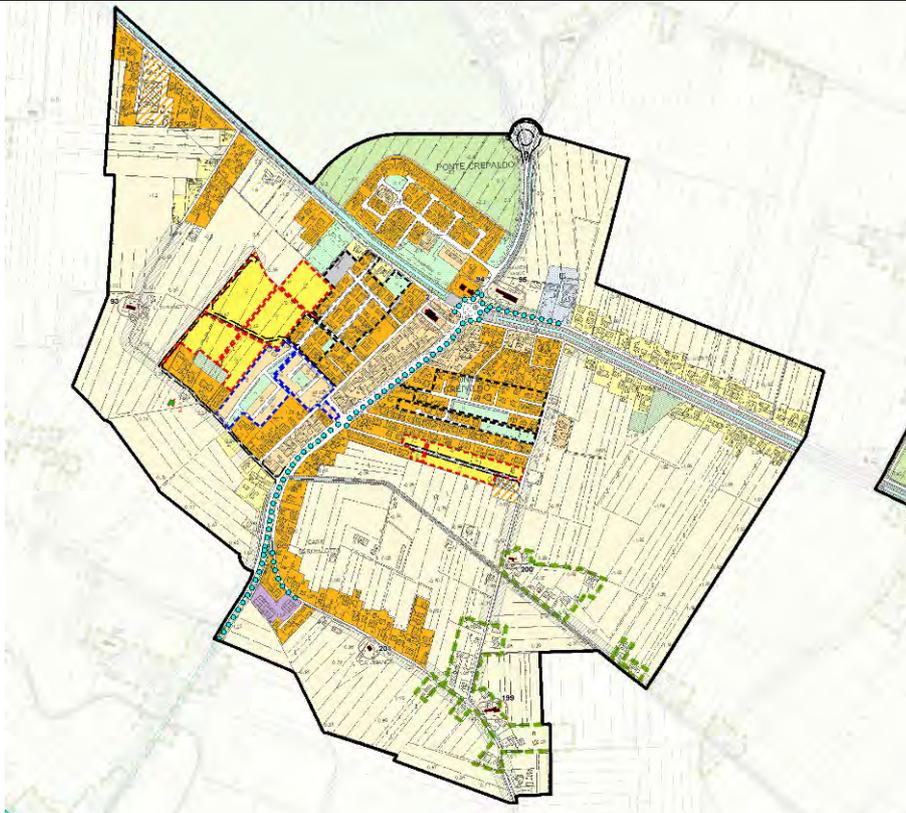
## 7.2. ATO 2 – Ponte Crepaldo

- Riclassificate le zone B e C1 secondo i nuovi parametri del PI.
- Riclassificate le zone dei PUA completati in zone B con disegno degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde riconoscibili da ortofoto e ctrn).
- Verifica dello stato di attuazione delle aree a servizi e loro aggiornamento con stralcio dell'area F a nord-est.
- Riclassificazione porzione di Fc di via Tintoretto in Verde privato n. 9 in coerenza con il piano delle alienazioni.
- Stralcio della previsione della circonvallazione nord in quanto non presente nell'attuale programmazione comunale (né in quella di enti sovraordinati).
- Riclassificazione, in coerenza con l'ambito di urbanizzazione consolidata del PAT, delle aree edificate lungo il Collettore Principale Terzo (C1.1 su via Sette Casoni e via Tommaseo) e lungo via Ca' Bianca (B1).
- Riclassificazione della zona ex C3 n. 47 (proseguimento via d'Annunzio) come nuova zona C2 n. 5 disciplinata da nuova normativa per attuazione separata (5a e 5b) e ridefinizione dei perimetri dei PUA (con stralcio della graficizzazione delle aree a servizi) e limitate modifiche al perimetro in appoggio a segni ordinatori e di proprietà.
- Riclassificazione della ex zona D1.2 tra via Ca' Bianca e SP 42 in zona B1 per la porzione nord e in zona D2 per la restante porzione. Si conferma l'ampliamento come zona D2.
- Stralcio della ex zona D1.4 per la parte non attuata in coerenza con il consolidato del PAT.
- Riclassificazione della zona ex D1.4 riconosciuta come "ambito di riqualificazione e riconversione" dal PAT in zona B1.R n. 3 (riqualificazione) in via Morosini.
- Riclassificazione della zona C3 n. 76 riconosciuta come "ambito di riqualificazione e riconversione" dal PAT per la presenza di un'attività dismessa in zona C1.R n. 1 (riqualificazione) in via Morosini e stralcio delle due aree F limitrofe.
- Ridefinizione dell'ex B2.1 n. 37 in B1 n. 95 con stralcio delle porzioni non attuabili per effetto del PGRA.
- Ridefinizione dell'ex B2.1 n. 38 a nord di via Oriani in coerenza alle reali pertinenze degli edifici e ai segni ordinatori del territorio agricolo con riclassificazione in zona C1.1.
- Riclassificazione delle ex zone C3 n. 43-44-74-75 in zone C2 n. 6-7-8-9-10 4 disciplinate da nuova normativa e ridefinizione dei perimetri dei PUA (con stralcio della graficizzazione delle aree a servizi, rettifica dello schema della viabilità interno in modo più rispettoso del reticolo principale della bonifica).
- Introduzione nuova capacità edificatoria con zona C1.1 n. 46 in attuazione linea di espansione del PAT.
- Riconoscimento Edifici non funzionali in zona agricola con cambio d'uso (ENF n. 3, 5, 6).

Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI



Sintesi ZTO vigente



Tav. Zonizzazione Secondo PI

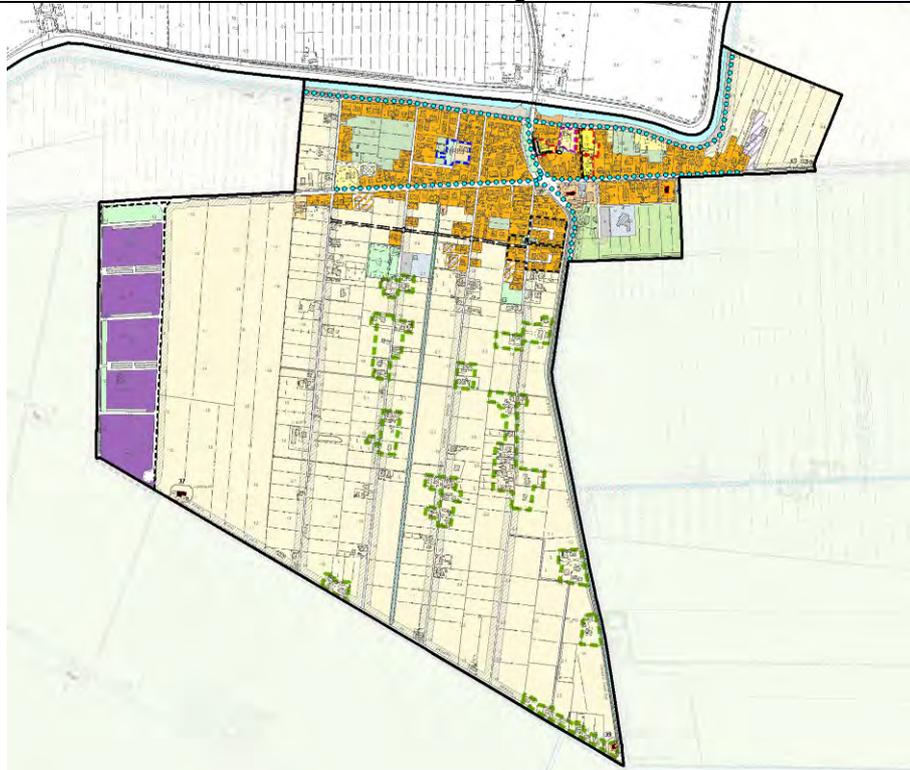
### 7.3. ATO 3 – Stretti

- Riclassificate le zone B e C1 secondo i nuovi parametri del PI.
- Riclassificate le zone dei PUA completati in zone B e C con disegno degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde riconoscibili da ortofoto e ctrn).
- Verifica dello stato di attuazione delle aree a servizi e loro aggiornamento e riconoscimento zona F su area pertinenziale alla chiesetta “Don Bertola”.
- Stralcio zona D2.2 n. 8 e zona T8 ad ovest di Stretti, in quanto incompatibile con il PAT.
- Confermata riconversione ex scuola di Stretti (C2 n. 18).
- Riclassificazione delle ex zone C3 n. 55 e 56 (tra via Ancillotto e via Vittorio Veneto) in tre autonome zone C2 n. 12-13 e C1.1 n. 52 disciplinate da nuova normativa e ridefinizione dei perimetri dei PUA (con stralcio della graficizzazione delle aree a servizi, conferma dello schema della viabilità interno).
- Riclassificazione della ex zona C3 n. 57 in due zone C1.1 n. 36 e 37 lungo via Vittorio Veneto e riclassificazione in verde privato le aree interne. Con la riclassificazione si è migliorato l'appoggio alle reali pertinenze, ai segni esistenti in CTRN e ortofoto e si è eliminata la strada di collegamento tra via Vittorio Veneto e la SP 54.
- Attivazione dell'ambito di miglioramento della qualità urbana del PAT (ad est della frazione lungo la SP 54) con riconoscimento di una zona D2.R n. 4 dell'attività esistente.
- Stralcio delle porzioni ex C3 (C2 e verde privato nella versione adozione agosto 21) la cui attuazione è inattuabile per la classificazione del PGRA (Pericolosità e Rischio) in particolare:
  - Stralcio delle ex C3 n. 48.1 e 48.2 a nord della SP 54, tra via Sauro e via Filzi, con riclassificazione in zona a verde privato.
  - Stralcio della ex C3 n. 49, a sud della SP 54, tra via Braida IV e via Braida III, con riclassificazione in zona agricola.
  - Stralcio della ex C3 n. 50, a sud della SP 54, tra via Braida III e via Braida II, con riclassificazione in zona agricola e delimitazione delle zone F.
  - Stralcio della ex C3 n. 4, a sud della SP 54, tra via Braida II e via Braida I, con riclassificazione in zona agricola e delimitazione delle zone F (canale e depuratore, parcheggio campo da calcio in previsione) e stralcio delle porzioni ex B3 n. 14 e 15 con lotti liberi non attuabili per il PGRA.
  - Stralcio delle ex C3 n. 77, limitrofa alla nuova scuola di Stretti, con riclassificazione in zona agricola e individuazione delle aree della nuova scuola secondo l'effettiva attuazione (viabilità, parcheggi, scuola).
- Individuazione di un'area a verde privato in recepimento di una richiesta di “variante verde” all'interno della zona B1 tra via Braida I e via Braida II e stralcio della porzione B limitrofa incompatibile con il PGRA.
- Riclassificazione della D1.4 n. 1 in C1.1 e in C1.1R di riqualificazione per la porzione dell'attuale attività artigianale (angolo via N. Sauro – via Cadorna).
- Riconoscimento delle zone B1.R n. 11, 6 e 7 in attuazione della riqualificazione delle opere incongrue n. 8, 9-10, 11 nel tessuto edificato a sud della SP 54 (“Braide”).
- Stralcio della viabilità a sud della frazione di raccordo tra le Braide e uscita sulla SP 57.
- Individuazione di una viabilità di progetto di collegamento tra via Braida I e via Braida IV, al margine delle zone B.

*Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI*



*Sintesi ZTO vigente*

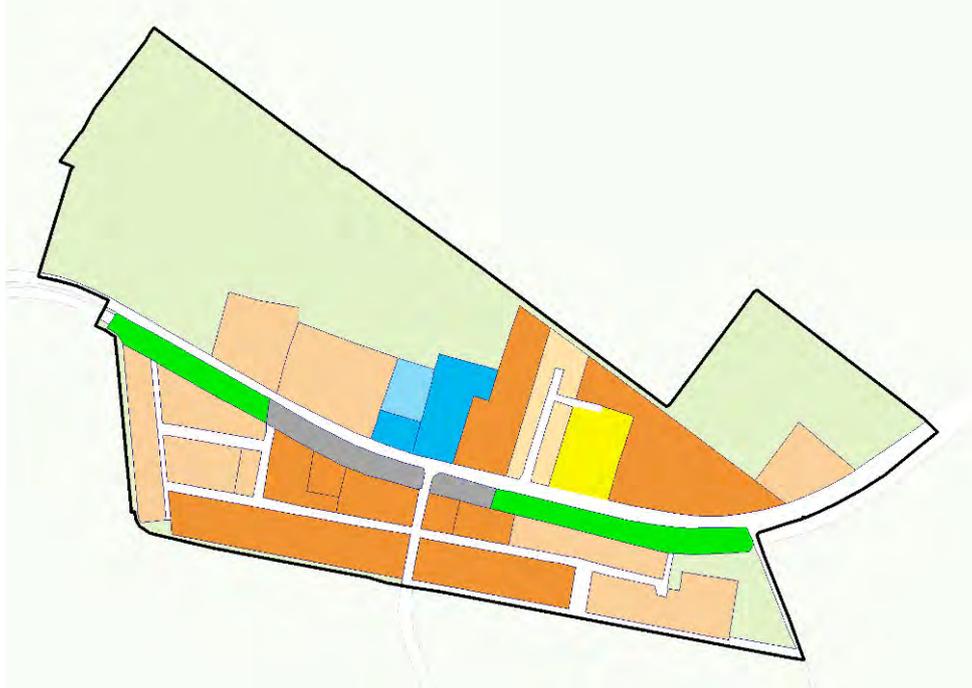


*Tav. Zonizzazione Secondo PI*

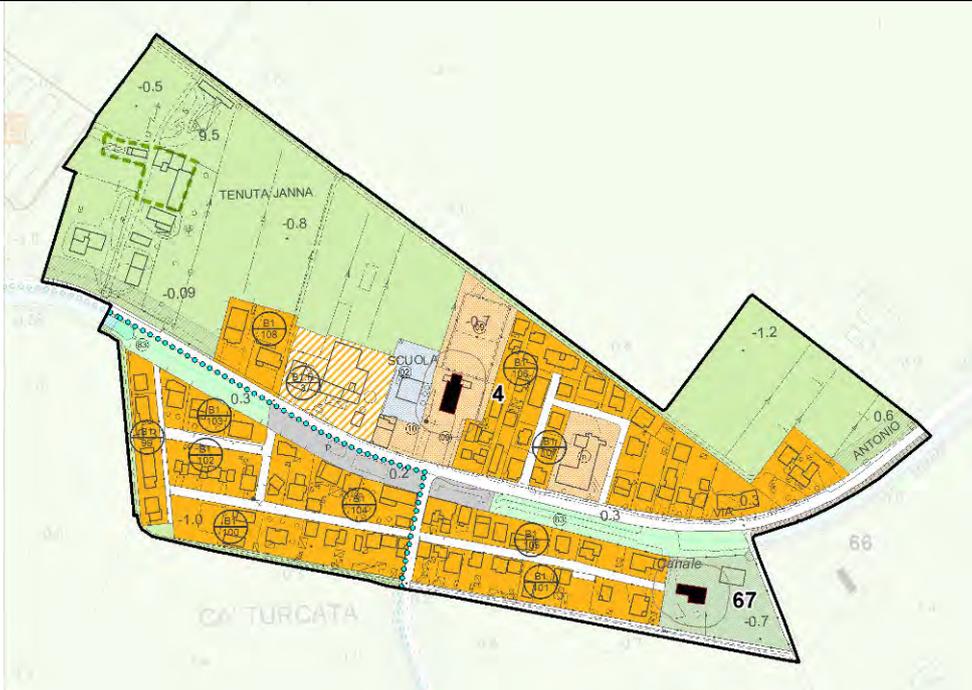
**7.4. ATO 4 – Ca' Turcata**

- Riclassificate le zone B e C1 secondo i nuovi parametri del PI.
- Verifica delle aree a servizi con riconoscimento delle aree esistenti.
- Riclassificazione di una porzione di viabilità perpendicolare a via Tiziano Vecellio in zona B1 con area di manovra e stralcio del cul de sac.
- Riconferma della destinazione a servizi dell'ex scuola, considerato l'interesse sociale dell'attività insediata, con conseguente riclassificazione dell'ex zona C3 n. 73 in zona F.
- Riconoscimento di un'area a verde privato nell'intorno dei fabbricati storico-testimoniali sul margine est della frazione.
- Riconoscimento di un ambito di riqualificazione B1.R n.2 in attuazione dell'indirizzo del PAT per l'opera incongrua n. 5.
- Riconoscimento nel PI dell'opera incongrua n. 6 del PAT.

Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI



Sintesi ZTO vigente

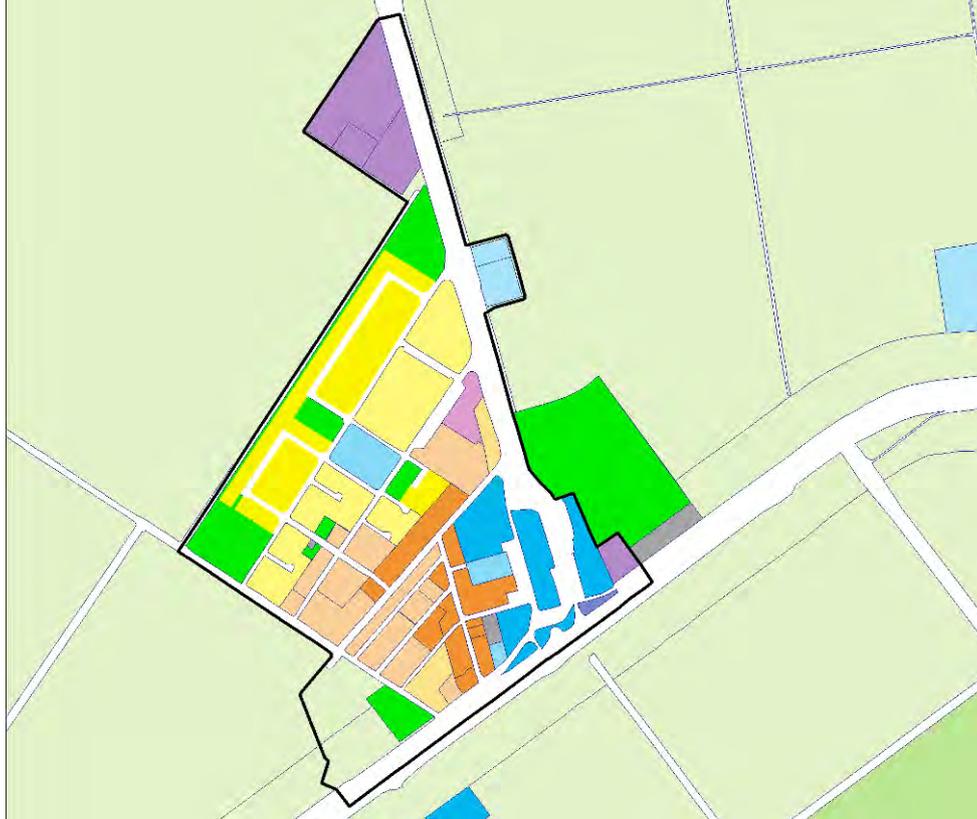


Tav. Zonizzazione Secondo PI

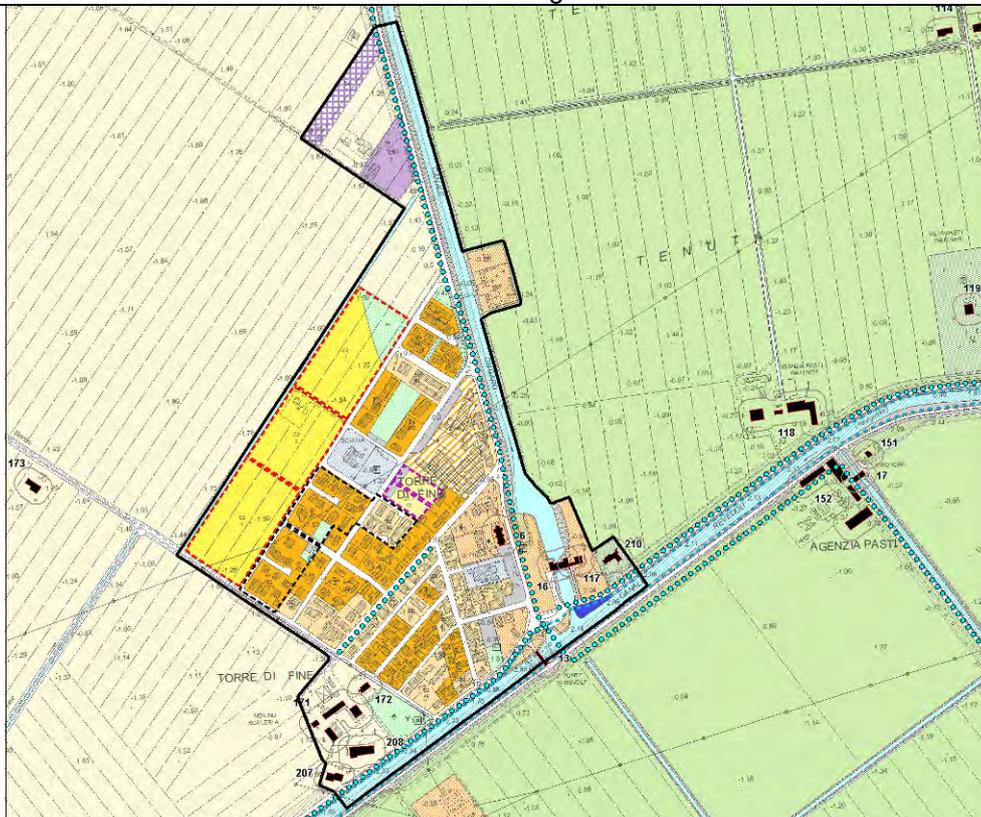
### 7.5. ATO 5 – Torre di Fine

- Riclassificate le zone B e C1 secondo i nuovi parametri del PI.
- Riclassificate le zone dei PUA completati in zone B con disegno degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde riconoscibili da ortofoto e ctrn).
- Verifica delle aree a servizi con stralcio dell'area F ad est del canale e dell'idrovora.
- Riclassificazione delle ex zone D1.3 e B2.2 riconosciute come "ambito di miglioramento" dal PAT in zone B1.R n. 1 (riqualificazione).
- Riclassificazione dell'ex zona produttiva a nord della frazione (riconosciuta come ambito di miglioramento dal PAT) confermando la porzione attuata in D2 n.6, stralciando la porzione centrale in zona E2 e riclassificando la porzione più a nord in D4 n.1 (rimessaggio etc).
- Riclassificazione delle ex zone C3 n. 59, 60 e 61 a nord della frazione (ambito di espansione confermato dal PAT) come nuove C2 n. 1, 2, 3 disciplinate da nuova normativa e ridefinizione dei perimetri dei PUA con stralcio della porzione non attuabile per il vincolo cimiteriale (area già oggetto di riduzione dei 200m).
- Riclassificazione della ex zona C3 interna alla frazione in due autonome zone C1.1 n. 42 e 51 con intervento convenzionato per facilitarne l'attuazione con alcuni servizi a parcheggio sul lato nord.

Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI



Sintesi ZTO vigente



Tav. Zonizzazione Secondo PI

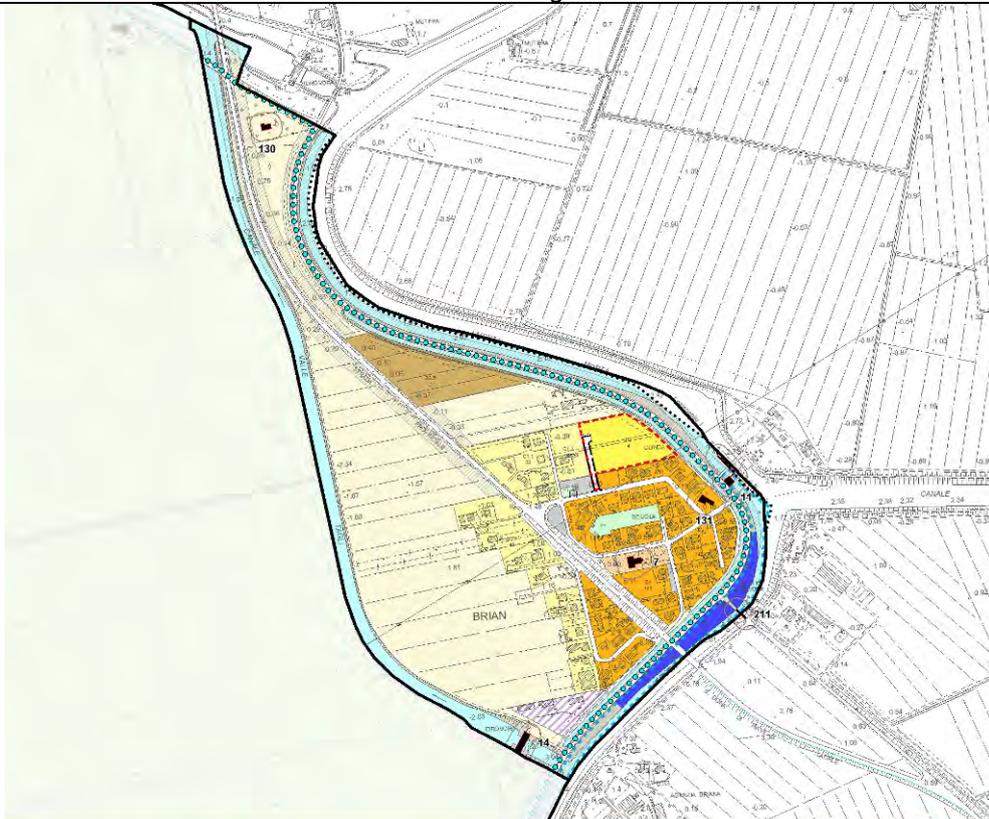
**7.6. ATO 6 – Brian**

- Riclassificate le zone B e C1 secondo i nuovi parametri del PI.
- Riclassificazione della ex zona D1.2 n. 6 in zona B in quanto le attività di ristorazione sono compatibili con la nuova normativa della zona B.
- Riclassificate due porzioni di C1.1 in zona agricola e verde privato in accoglimento di due richieste “variante verde”.
- Riclassificazione della zona C3 n. 63 a nord della frazione come nuova zona C2 n. 4 disciplinata da nuova normativa e ridefinizione dei perimetri dei PUA (con stralcio della graficizzazione delle aree a servizi).
- Individuazione di una nuova zona D3.5 n. 2 in parziale attuazione della linea di sviluppo del PAT.
- Riconoscimento della zona D2.R n. 5 in attuazione degli ambiti di miglioramento del PAT.
- Ampliamento della darsena (D5) a sud del ponte (con integrazione normativa per la realizzazione di servizi connessi all’attività fino a 30 mq).

Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI



Sintesi ZTO vigente

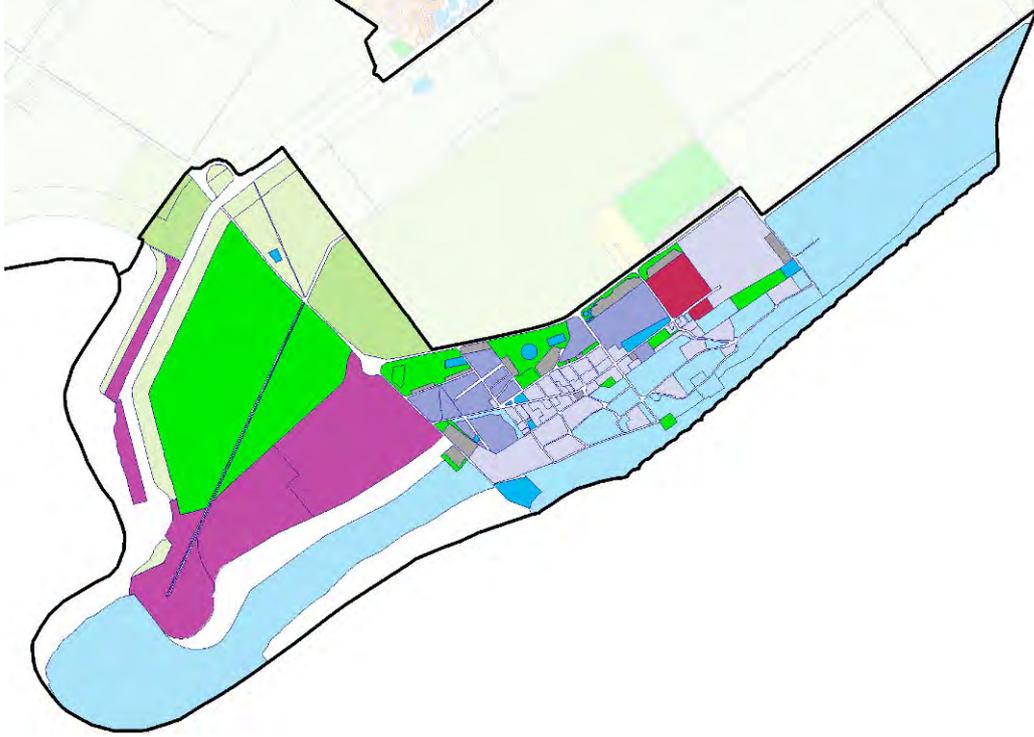


Tav. Zonizzazione Secondo PI

### 7.7. ATO 7 – Eraclea Mare

- Aggiornamento della cartografia con riclassificazione delle zone turistiche secondo i nuovi parametri del PI e con la distinzione in pineta (D3.1-2-3) e fuori pineta (Bt.a-b-c-d).
- Aggiornamento con recepimento cartografico variante al PI n. 4, 9 e 10 (ex camping santa croce, ex campo sportivo e piazzetta Livenzuola).
- Aggiornamento delle aree a sevizi e integrazione delle aree a parcheggio (parcheggio via Abeti, via Marinella, via dei Pioppi).
- Conferma del polo turistico di Valle Ossi con indicazione del perimetro di PUA approvato.
- Individuazione del Perimetro del piano arenile coordinato con incarico comunale di revisione e aggiornamento del Piano dell'arenile (perimetro aggiornato): le aree esterne sono riconosciute come zone F a servizi.
- Revisione del perimetro del polo alberghiero con individuazione di nuovi comparti per l'attuazione e specifica disciplina.
- Attuazione accordo Pasti con stralcio delle previgenti zone C2 e F a nord di viale dei Fiori, individuazione di una zona F plurifunzionale su via dei Pioppi e un'area ricettivo turistica e servizi nell'ambito di espansione previsto dal PAT sul lato orientale di Eraclea Mare.
- Individuazione ampliamento e riorganizzazione del villaggio D3.1 n. 5 subordinato all'attuazione di un Piano di recupero esteso all'intero ambito.
- Riclassificazione di un'area da servizi in zona Bt.c (ampliamento n. 4) in via Marinella.
- Incremento della capacità edificatoria sull'area del porto turistico (ampliamento di 525 mc).
- Riclassificazione delle aree limitrofe al canale Revedoli da ex D7 a C1.R, in appoggio alle reali pertinenze e stralcio dell'obbligo di piano di recupero che ha impedito gli interventi di riqualificazione.
- Individuazione di due aree a parcheggio a servizio dell'attività nautica lungo il canale Revedoli e un'area a verde privato nell'area terminale del canale Revedoli.

Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI



Sintesi ZTO vigente



Tav. Zonizzazione Secondo PI

### **7.8. ATO 8 –Ambito produttivo di Eraclea**

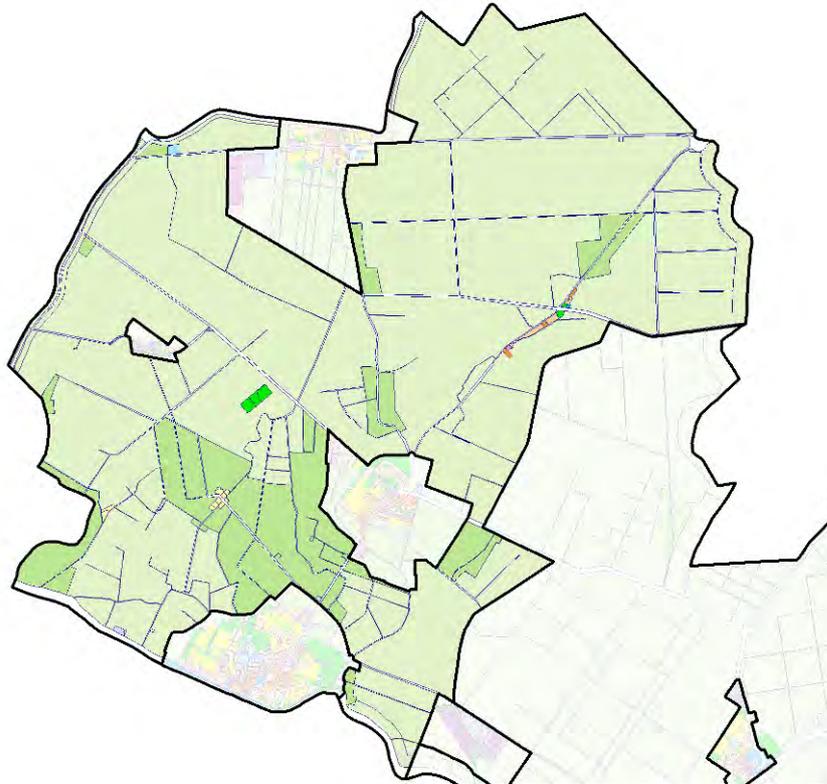
- Riclassificate le zone dei PUA completati in zone D con disegno degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde riconoscibili da ortofoto e ctn) secondo i nuovi parametri e flessibilità nelle destinazioni d'uso del PI.
- Riclassificazione della zona F a verde, limitrofa agli attuali magazzini comunali, in zona F di interesse comune.
- Attuazione dell'area di espansione verso est del PAT con nuova zona D1 n. 21 soggetta ad unico ambito di PUA.



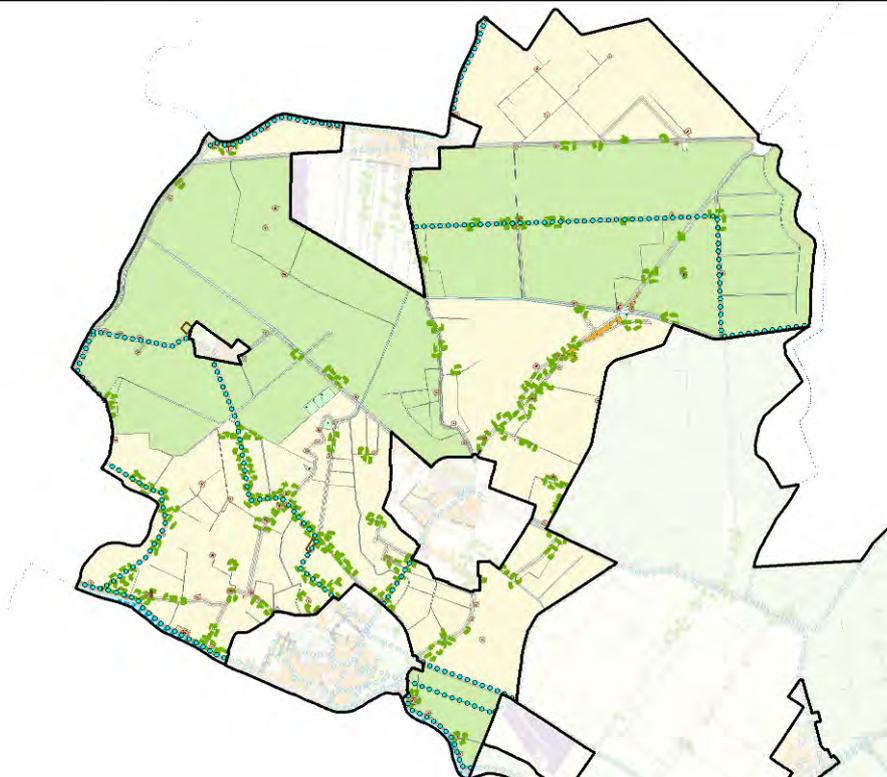
### 7.9. ATO 9 – Valcasoni e territorio aperto nord-occidentale

- Riconoscimento delle zone B nell'insediamento di Valcasoni.
- Riconoscimento delle zone C1.1 nell'insediamento di Ponte Paluda all'interno dell'ambito di edificazione diffusa.
- Individuazione di due aree F per attività del tempo libero in via Paluda (attività di modellismo) e in via Massimo D'Azeglio (attività di motocross).
- Riconoscimento edificazione diffusa con alcuni interventi di nuova edificazione C1.ed nn. 1-2-5-7-8. La capacità edificatoria della C1.ed n. 5 è attribuita dalla demolizione dell'edificio n. 79 presente in area golenale del Piave.
- Riconoscimento nel PI dell'opera incongrua n. 3 del PAT.
- Riconoscimento nel PI di una nuova opera incongrua (OI\_PI n. 1) all'interno dell'ambito di edificazione diffusa di via Tombolino.
- Riconoscimento Edifici non funzionali in zona agricola con cambio d'uso (ENF n. 3, 5, 6, 8).
- Aggiornamento degli edifici di valore storico testimoniali.

Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI



Sintesi ZTO vigente



Tav. Zonizzazione Secondo PI

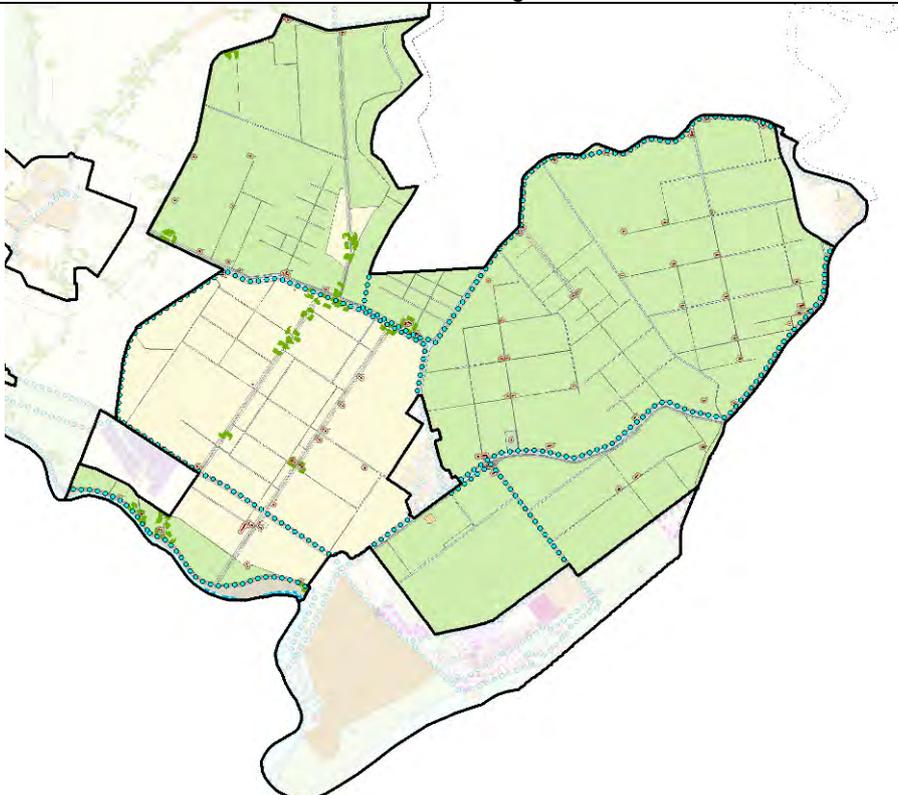
**7.10. ATO 10 – Territorio aperto sud-orientale**

- Riconoscimento edificazione diffusa con intervento di nuova edificazione nella C1.ed n. 3, la cui capacità edificatoria è attribuita dalla demolizione di un edificio degradato presente in area golenale del Piave.
- Riconoscimento Edifici non funzionali in zona agricola con cambio d'uso (ENF n. 1, 4, 7).
- Aggiornamento degli edifici di valore storico testimoniali.
- Individuazione della pista ciclabile sulla SP 90 di collegamento tra Eraclea ed Eraclea Mare (cfr. avanzamenti progettuali intercorsi con la Città Metropolitana di Venezia - nota 15127 del 24.06.2022) con sviluppo prevalentemente a nord della strada provinciale.

Confronto sintetico tra PRG-PI vigente e Secondo PI



Sintesi ZTO vigente



Tav. Zonizzazione Secondo PI

## 8. La verifica del dimensionamento

### 8.1. Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale del PI, rispetto alle capacità aggiuntive del PAT è il seguente.

ERACLEA - residenza			PAT	Secondo PI	Residuo
<u>Tipo ATO</u>	<u>ATO</u>	<u>Denominazione</u>	<u>aggiuntivi</u>	<u>adozione</u>	-
			mc	mc	mc
R	1	Eraclea capoluogo	45.000	16.238	28.762
R	2	Ponte Crepaldo	39.000	22.359	16.641
R	3	Stretti	30.000	15.781	14.219
R	4	Ca' Turcata	10.000	8.251	1.749
R	5	Torre di Fine	20.000	19.183	817
R	6	Brian	10.000	-	10.000
T	7	Eraclea Mare	10.000	-	10.000
P	8	Ambito produttivo di Eraclea	-	-	-
A	9	Valcasoni e territorio aperto nord-occidentale	80.000	10.156	69.844
A	10	Territorio aperto sud-orientale	20.000	5.006	14.994
<b>Totale</b>			<b>264.000</b>	<b>96.974</b>	<b>167.026</b>

Nel calcolo della verifica del rispetto del dimensionamento del PAT non sono conteggiate le riclassificazioni da C3 a C2/C1/B (in quanto si tratta di attuazione del residuo del PRG-PI) e la capacità edificatoria ammessa dalla nuova disciplina degli ambiti di edificazione diffusa e dal riordino normativo.

Non è quantificato neppure lo stralcio delle zone C3 riclassificate in zona agricola o verde privato: tali capacità edificatorie sarebbero da considerare come "ripristino" e pertanto comporterebbero un consistente incremento del residuo del PAT che in questa fase di adozione viene prudentemente non incrementato.

Sono conteggiati, invece, le seguenti nuove capacità edificatorie:

- le aree di riqualificazione e riconversione residenziale secondo gli indici di zona per complessivi 80.775 mc.
- le nuove aree previste dal PI su ambiti non edificabili nel PI vigente per complessivi 2.540 mc (es: nuove C1, ampliamenti di zona B);
- le nuove previsioni puntuali degli ambiti di edificazione diffusa (7 lotti liberi classificati C1.ed per complessivi 5.600 mc);
- gli ENF puntualmente indicati dal PI (8 ENF per complessivi 8.059 mc).

## Relazione Programmatica

## 8.2. Dimensionamento produttivo

Il dimensionamento produttivo del PI, rispetto alle capacità aggiuntive del PAT è il seguente.

ERACLEA - produttivo			PAT	Secondo PI	Residuo
<u>Tipo ATO</u>	<u>ATO</u>	<u>Denominazione</u>	<u>aggiuntivi (mq di S.T.)</u>	<u>adozione</u>	-
			mq	mq	mq
R	1	Eraclea capoluogo	100.000	1.791	98.209
R	2	Ponte Crepaldo	-	10.263	10.263
R	3	Stretti	-	-	-
R	4	Ca' Turcata	-	-	-
R	5	Torre di Fine	-	15.555	15.555
R	6	Brian	-	-	-
T	7	Eraclea Mare	-	-	-
P	8	Ambito produttivo di Eraclea	235.000	40.178	194.822
A	9	Valcasoni e territorio aperto nord-occidentale	-	-	-
A	10	Territorio aperto sud-orientale	-	-	-
Totale			335.000	16.151	318.849

Nel dimensionamento non sono comprese l'attivazione delle aree di riqualificazione e non sono conteggiati gli stralci delle aree incompatibile in sede di PAT (10.470 mq ex D3.3 n. 1 a Eraclea capoluogo, 9.461 mq ex D1.4 n. 4 a Ponte Crepaldo, 71.260 mq ex D2.2 n. 2 a Stretti pari a 91.191 mq di zone D stralciate).

## 8.3. Dimensionamento turistico

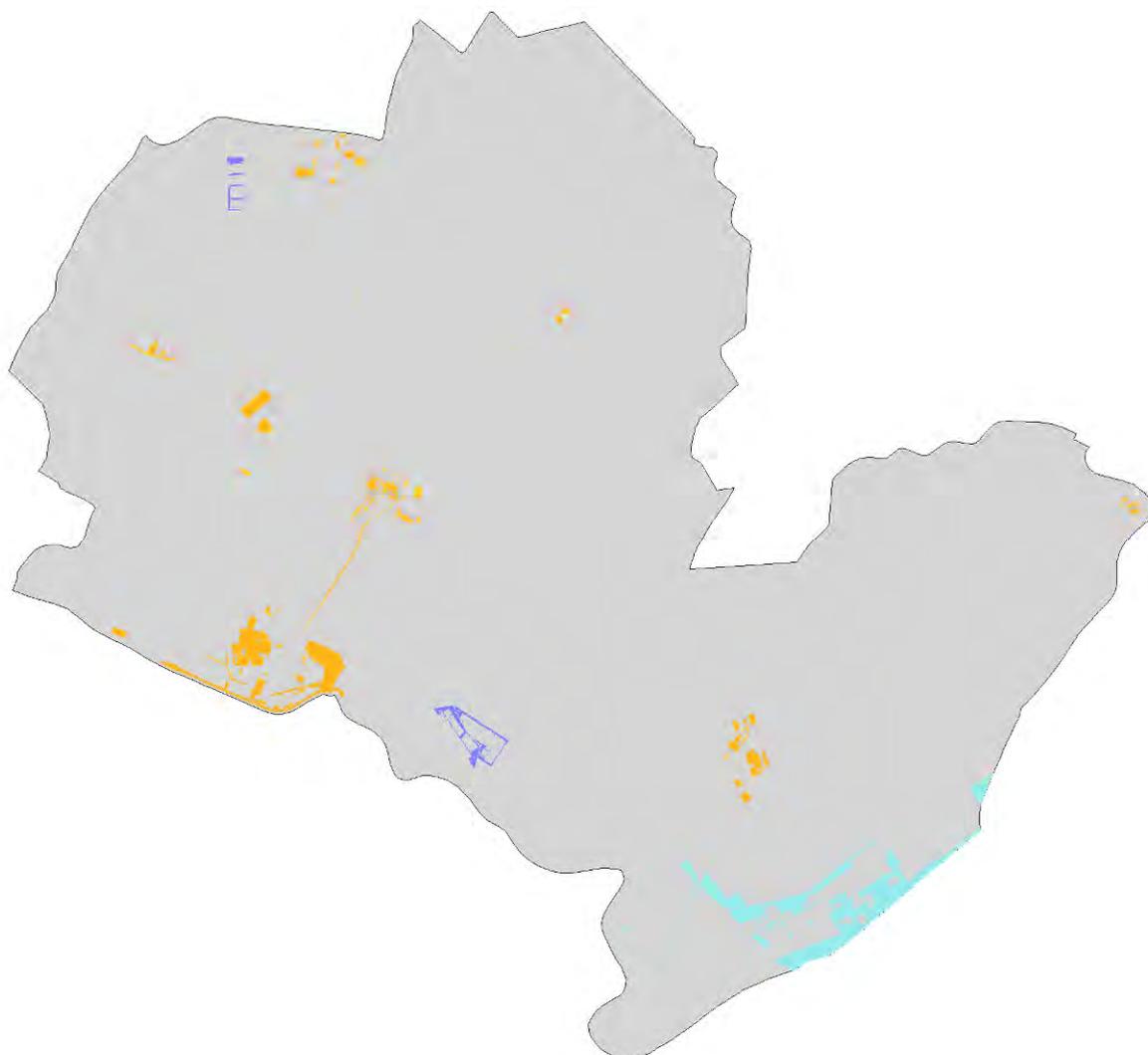
Il dimensionamento turistico del PI, rispetto alle capacità aggiuntive del PAT è il seguente.

ERACLEA - turismo			PAT	Secondo PI	Residuo
<u>Tipo ATO</u>	<u>ATO</u>	<u>Denominazione</u>	<u>aggiuntivi (mq di S.N.P.)</u>	<u>adozione</u>	-
			mq	mq	mq
R	1	Eraclea capoluogo	-	-	-
R	2	Ponte Crepaldo	-	-	-
R	3	Stretti	-	-	-
R	4	Ca' Turcata	-	-	-
R	5	Torre di Fine	-	-	-
R	6	Brian	8.000	4.300	3.700
T	7	Eraclea Mare	50.000	28.105	21.895
P	8	Ambito produttivo di Eraclea	-	-	-
A	9	Valcasoni e territorio aperto nord-occidentale	-	-	-
A	10	Territorio aperto sud-orientale	-	-	-
Totale			58.000	32.405	25.595

#### 8.4. Dimensionamento dei servizi

Il dimensionamento delle aree a servizi previste dal Piano degli Interventi è rappresentato nelle tabelle che seguono, differenziate per tipologia di destinazioni con le seguenti precisazioni:

- Il calcolo per la destinazione residenziale è effettuato con selezione di tutte le zone a servizi non conteggiate nei punti successivi;
- Il calcolo per la destinazione produttiva è effettuato con selezione delle zone a servizi afferenti la zona produttiva di Eraclea e di Stretti;
- Il calcolo per la destinazione turistica è effettuato con selezione delle zone a servizi dell'ATO di Eraclea Mare; le superfici plurime (Fbcd) e dell'arenile sono state conteggiate a parte.



*Sintesi delle zone a servizi differenziate per tipologia*

*(Residenziale: arancione, Produttivo: viola, Turistico: azzurro)*

## Relazione Programmatica

*Servizi destinazione residenziale*

	<i>Esistenti</i>	<i>Di progetto</i>	Totale
Fa	50.555	15.690	66.245
Fb	161.286	6.235	167.522
Fc	277.742	268.557	546.299
P	47.352	14.999	62.351
Totale	536.936	305.480	842.416

*Servizi destinazione produttiva*

	<i>Esistenti</i>	<i>Di progetto</i>	Totale
Fa	-	-	-
Fb	5.870	8.889	14.759
Fc	57.417	1.636	59.053
P	22.456	-	22.456
Totale	85.742	10.525	96.268

*Servizi destinazione turistica*

	<i>Esistenti</i>	<i>Di progetto</i>	Totale
Fa	-	-	-
Fb	59.510	18.453	77.963
Fc	321.771	123.119	444.891
P	53.548	36.961	90.509
Totale	434.830	178.533	613.363

Fplurimi (bcd)	-	161.596	161.596
----------------	---	---------	---------

F arenile			172.087
-----------	--	--	---------

## 9. La Lr. 14 /2017 sul contenimento del consumo di suolo e registro del consumo di suolo

Con la variante n. 1 al PAT (approvato con DCC n. 13 del 18.12.2020) è stato sostituito il precedente limite di SAU con il nuovo calcolo del consumo di suolo introdotto dalla LR 14/2017.

In adeguamento alla LR 14/2017, il PAT ha assunto nel nuovo art. 25 delle NT il limite di consumo di suolo assegnato per Eraclea pari a **66,12 ha**, definito secondo gli indirizzi della DGRV 668/2018.

Inoltre, gli elaborati del PAT sono stati integrati con la tavola 5 Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR 11/2017.

Per la verifica del calcolo del consumo del presente Secondo Piano degli Interventi, si sono adottati i seguenti criteri:

- sovrapposizione geometrica tra le zone del PI (B, C, D, con esclusione delle zone agricole, verde privato e servizi o opere pubbliche) e individuazione delle aree esterne agli AUC (query di differenza spaziale tra AUC e zona B,C,D);
- le modifiche (stralci o nuove previsioni) ricadenti internamente all'ambito di urbanizzazione consolidata approvata (tav. 5 AUC del PAT) sono state considerate ininfluenti sul consumo di suolo in applicazione della LR 14/17, art. 12, comma 1, lett.a): sono quindi neutrali, sia in aggiunta sia in sottrazione<sup>1</sup>;
- le aree esterne agli AUC con sovrapposta area a verde privato non sono conteggiate ai fini del consumo di suolo;
- le aree esterne agli AUC, ancorché già edificate, che sono state riclassificate in zona diversa da quella agricola, sono state cautelativamente conteggiate come consumo di suolo. In tali aree rientrano le riclassificazioni in zona B del tessuto edificato lungo alcune vie precedentemente zona agricola (es. via Sette Casoni) o individuazione di ambiti di riqualificazione (es. aree di attività fuori zona, ora zona di riqualificazione).

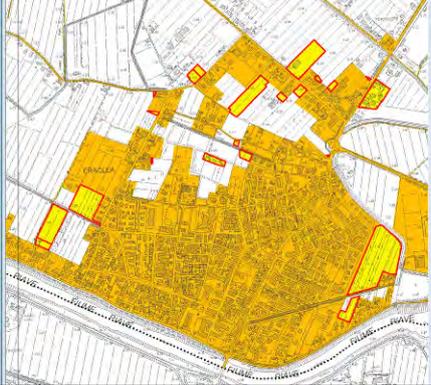
---

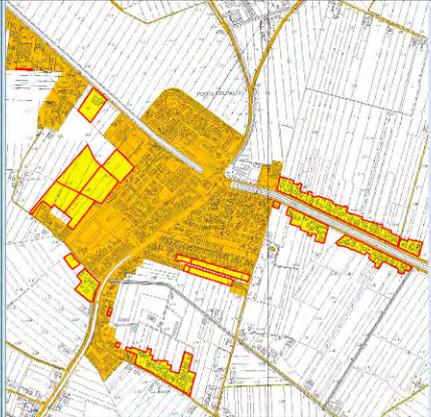
<sup>1</sup> Si è consapevoli che talora viene proposta anche un'interpretazione "dinamica" dell'ambito di urbanizzazione consolidata nel senso che l'attuazione o la mancata attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, determinerebbero la conseguente ri-delimitazione dell'ambito di urbanizzazione consolidata. Non si è ritenuto opportuno, in questa fase, adottare questa contabilità anche per ragioni di "trasparenza" e tracciabilità delle variazioni intervenute.

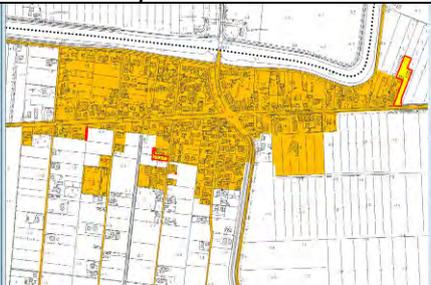


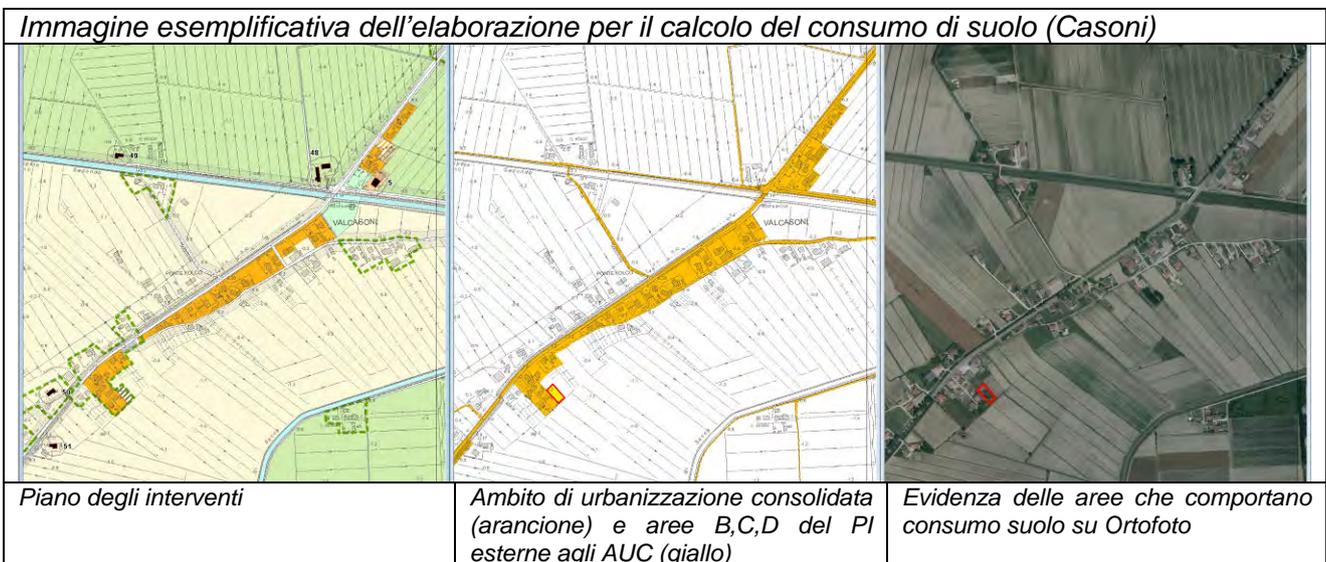
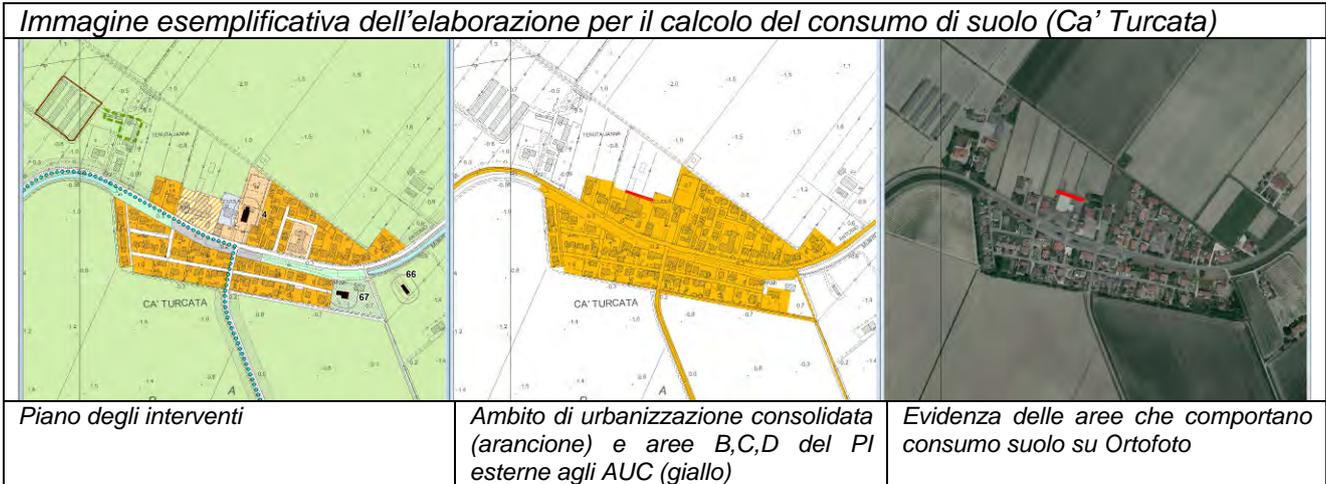
**Relazione Programmatica**

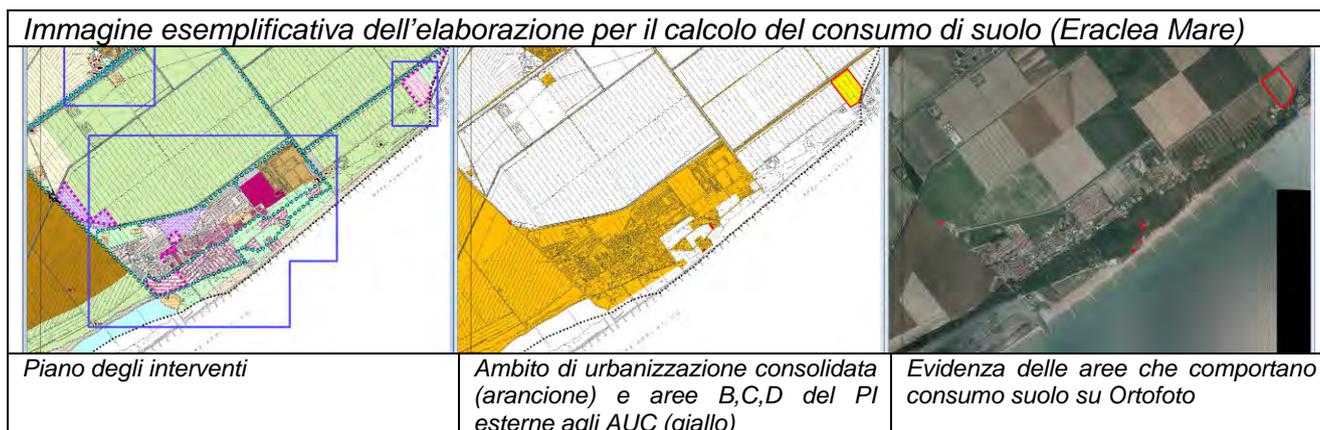
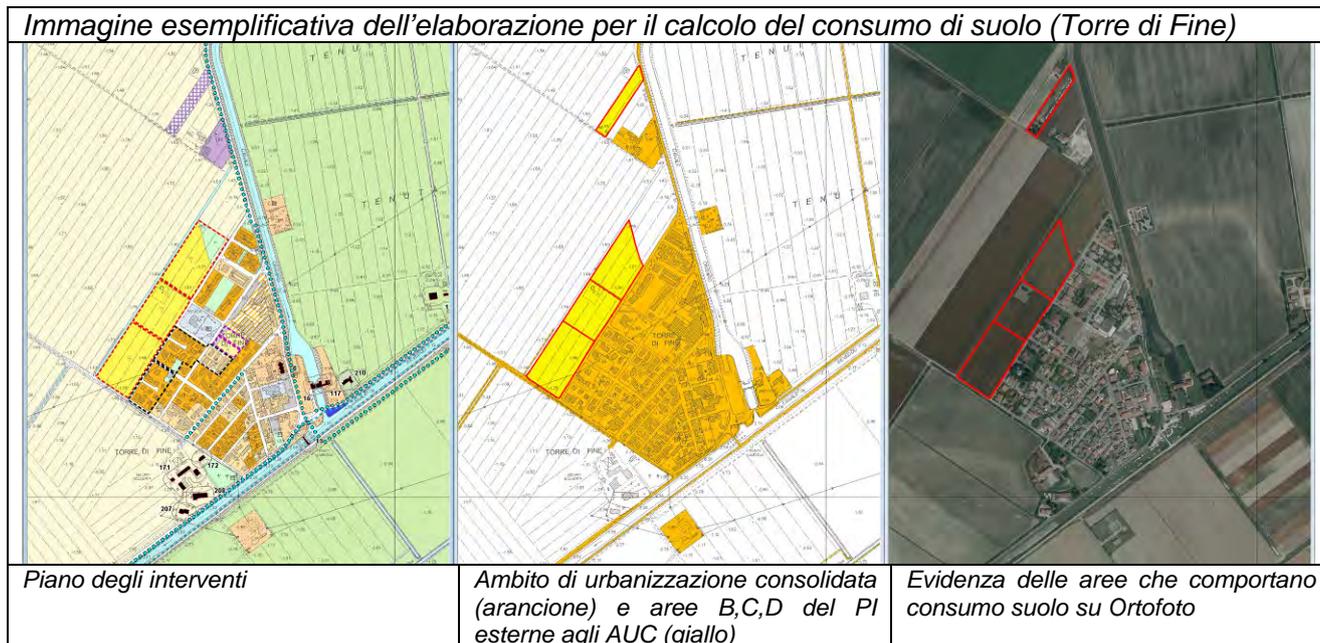
Di seguito, alcune immagini esemplificative del calcolo del consumo di suolo, per le diverse località del comune di Eraclea:

<i>Immagine esemplificativa dell'elaborazione per il calcolo del consumo di suolo (Capoluogo)</i>		
		
<i>Piano degli interventi</i>	<i>Ambito di urbanizzazione consolidata (arancione) e aree B,C,D del PI esterne agli AUC (giallo)</i>	<i>Evidenza delle aree che comportano consumo suolo su Ortofoto</i>

<i>Immagine esemplificativa dell'elaborazione per il calcolo del consumo di suolo (Ponte Crepaldo)</i>		
		
<i>Piano degli interventi</i>	<i>Ambito di urbanizzazione consolidata (arancione) e aree B,C,D del PI esterne agli AUC (giallo)</i>	<i>Evidenza delle aree che comportano consumo suolo su Ortofoto</i>

<i>Immagine esemplificativa dell'elaborazione per il calcolo del consumo di suolo (Stretti)</i>		
		
<i>Piano degli interventi</i>	<i>Ambito di urbanizzazione consolidata (arancione) e aree B,C,D del PI esterne agli AUC (giallo)</i>	<i>Evidenza delle aree che comportano consumo suolo su Ortofoto</i>





Complessivamente il Secondo Piano degli Interventi programma consumo di suolo per **52,80 ha** esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata individuata dalla tavola 5 del PAT . Va evidenziato, tuttavia, che gli ambiti di urbanizzazione consolidata “fotografano” la zonizzazione del piano previgente e non l’effettivo consolidato che, nel caso di Eraclea, comprende estese superfici già edificate ma classificare in zona agricola; il conteggio registra, pertanto, il passaggio da una zonizzazione di piano ereditata dal PRG, ad una zonizzazione più aderente all’effettivo stato di fatto, anche se più penalizzante sul piano della mera contabilità.

## Relazione Programmatica

Il registro del consumo di suolo aggiornato è il seguente:

numero identificativo	Destinazione			quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC ha
	ZTO	numero zto	descrizione	
N (KP)				
3204	B1	51		0,0045
2540	B1	54		0,1677
2525	B1	61		0,1596
1644	B1	62		0,1473
3089	B1	66		2,2912
2443	B1	132		0,1275
3307	B1	135		0,0003
1974	B1	159		0,2589
2226	B1.R	2		0,0313
1084	B1.R	3		0,0204
2522	B1.R	4		0,0969
1352	B1.R	11		0,0239
3106	Bt.d	16		5,7104
3216	C1.1	4		0,0149
1036	C1.1	7		0,0575
3289	C1.1	9		0,0449
3115	C1.1	16		0,8625
2425	C1.1	17		0,8247
2612	C1.1	18		0,4718
2610	C1.1	19		2,7254
2614	C1.1	20		1,3604
2619	C1.1	21		1,1479
2620	C1.1	22		0,0708
1328	C1.1	45		0,4124
3187	C1.1	46		0,2276
1217	C1.1.R	1		0,8897
3234	C1.1.R	4		1,3195
2553	C1.ed	1		0,1160
3025	C1.ed	2		0,1877
3029	C1.ed	3		0,4757
3260	C1.ed	4		0,1703
3035	C1.ed	5		0,1642
3041	C1.ed	6		0,1387
3039	C1.ed	7		0,0988
2601	C2	1		1,9679
2599	C2	2		1,7904
2600	C2	3		2,5017
1223	C2	4		1,3065
2648	C2	6		0,9868
2649	C2	7		1,3293

## Relazione Programmatica

2650	C2	8		1,7937
2651	C2	9		1,2260
2289	C2	10		0,9267
2775	C2	20		0,0000
1307	C2	21		1,3065
2787	C2	25		1,0159
3214	C2	27		3,3628
3276	C2	22a		0,1895
3277	C2	22b		1,0696
3264	C2	5a		0,1562
3267	C2	5a		0,0560
3266	C2	5b		0,5072
3265	C2	5b		0,6583
2846	D1	21		4,0178
2221	D2.R	2		0,0107
2851	D2.R	3		1,1523
2462	D2.R	4		0,5709
3131	D2.R	5		0,7057
2176	D3.2	8		0,0231
1414	D3.2	11		0,0503
2414	D3.5	2		2,1620
2212	D3.6	1		0,0130
2594	D4	1		0,8272
2999	D5	4		0,2949
	<b>Totale</b>			<b>52,80</b>

Il Consumo di suolo ancora programmabile nei futuri PI è di **13,32 ha** (66,12 ha – 52,80 ha) pari a 133.198 mq.

Da segnalare che la versione adotta nell'agosto 2021 comportava un consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 di 61,82 ha e pertanto la riedizione del Secondo PI (versione dicembre 2023) riduce di circa 9 ha il consumo di suolo previsto nell'originaria versione del piano.

## 10. Verifica della possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente

Il combinato disposto dell'art. 2, comma 1, lett. d) e art. 17 comma 4 della LR 11/04, stabilisce che *“il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente”*.

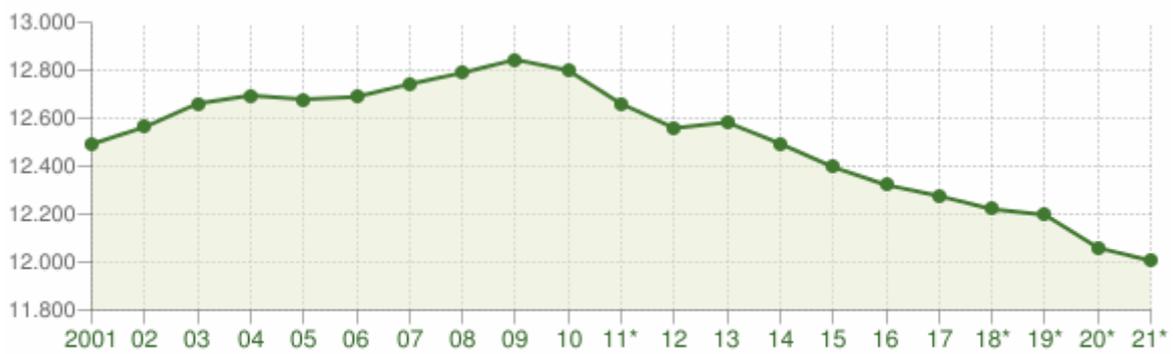
Come noto la Regione nel quadro dell'obiettivo generale di contenere il consumo di suolo con azzeramento nel 2050, aveva stabilito di mirare, *“nel breve periodo, al contenimento del consumo del suolo promuovendo da subito il passaggio dall'urbanistica dell'espansione all'urbanistica della riqualificazione e della rigenerazione del tessuto insediativo esistente, dal consumo del suolo agricolo naturale al suo recupero e valorizzazione, nella consapevolezza delle funzioni ecosistemiche che lo stesso garantisce e del suo essere una risorsa limitata e non rinnovabile”*.

Come illustrato nei capitoli precedenti il secondo Piano degli Interventi ha privilegiato, innanzitutto, il riordino del tessuto insediativo esistente mediante la possibilità di saturazione dell'indice edificatorio, il riconoscimento degli ambiti di edificazione diffusa già individuati nel PAT, il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato laddove la semplicità del completamento dell'urbanizzazione non richiedeva il PUA e, infine, con la ricognizione dei “bordi” urbani per individuare singoli lotti edificabili anche in recepimento di istanze puntuali emerse in sede di concertazione che non potevano trovare soddisfacimento nella “riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente” in quanto:

- sono indirizzate al soddisfacimento di esigenze familiari in prossimità al nucleo abitativo esistente;
- sono collegate alla realizzazione/completamento di opere pubbliche;
- sono in sostituzione di previgenti previsioni di espansione residenziale, riducendone sostanzialmente l'espansione.

Si deve considerare, inoltre, che la popolazione residente si è sostanzialmente stabilizzata negli ultimi vent'anni (dai 12.492 del 2001 ai 12.006 del 2021, contrazione di circa il 3,9% nel periodo) grazie al saldo migratorio positivo che, tuttavia, non riesce negli ultimi anni a compensare il saldo naturale costantemente negativo a partire dal 2012.

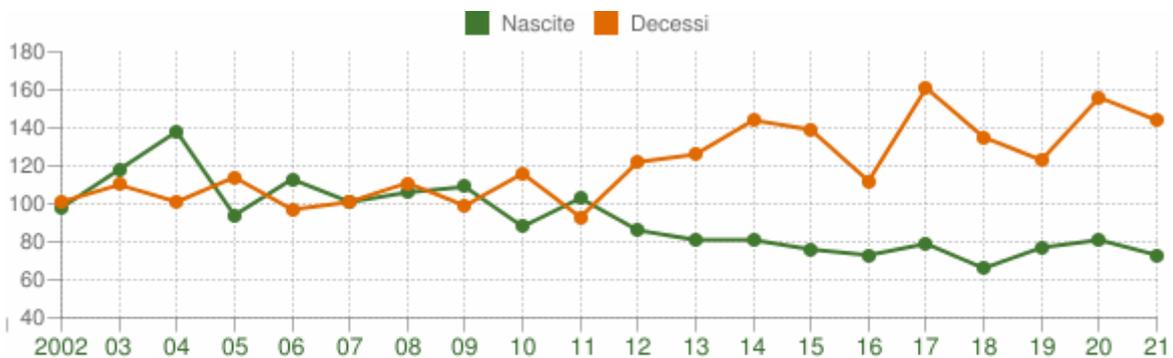
**Relazione Programmatica**



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ERACLEA (VE) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI ERACLEA (VE) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La conseguenza è una popolazione che sta velocemente invecchiando con la componente di età maggiore di 65 anni che si è incrementata di quasi il 50% negli ultimi 20 anni: anche questa tendenza giustifica la maggiore attenzione che deve essere posta dal piano alla qualità dell’ambiente urbano piuttosto che al soddisfacimento di una domanda abitativa progressivamente residuale.



Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni

COMUNE DI ERACLEA (VE) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

In conclusione, l’impostazione del piano si configura come il primo significativo intervento di ridimensionamento delle previsioni insediative nella direzione anche del contenimento del consumo di suolo,

anche se non viene efficacemente colto dal dato numerico in quanto, come detto, il piano opera il ridisegno complessivo in conformità al PAT ma anche allo stato reale dell'urbanizzazione.

Infatti, a fronte di una superficie di circa 22,15 ha di zone di espansione C2 riproposte, la variante ha operato uno stralcio di ben 37,47ha (374.686 mq) di previgenti zone di espansione residenziale C3 (comprese le aree per servizi ricomprese nelle schede comparto), di 25.36 ha (253.700 mq) di previgenti aree C2 (variante residenziale a nord di viale dei fiori, per incompatibilità col PAT) e, per quanto riguarda le superfici produttive sono state stralciati 91,19 ha (91.191 mq) di previgenti zone D (per incompatibilità con il PAT).

## **11. Gli aspetti valutativi**

### **11.1. Vas (D.Lgs. 152/2006, art. 11 e 12) e Vinca (DGRV 1400/2017)**

Il Comune di Eraclea è dotato di PAT approvato con Conferenza dei Servizi il 17.01.20214 (Decreto del Presidente della Provincia n. 10/2014 – BUR n. 21 del 21.02.2014)

Il P.A.T. è stato assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica sulla quale la Commissione Regionale VAS ha espresso Parere Positivo (n. 64 del 27.10.2010 e 74 del 25.11.2010).

Le aree di trasformazione previste dalla presente Piano degli Interventi ricadono entro gli ambiti di trasformazioni e flessibilità ammessi del PAT e/o fanno riferimento ad aggiornamenti normativi.

Il Secondo P.I. di Eraclea sarà sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità comprensiva dei documenti per la Vinca.

A seguito dell'adozione, si avvia quindi l'iter per la Verifica di Assoggettabilità con l'invio della documentazione di Piano e della proposta di Rapporto Ambientale Preliminare in Regione.

### **11.2. Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGRV 2948/2009)**

Per la variante è redatto specifico *Studio di compatibilità idraulica* per gli interventi di variante con impermeabilizzazione superiore ai 1.000 mq.

Lo studio sarà trasmesso al Genio Civile e al Consorzio di Bonifica competenti per l'espressione dei pareri, che saranno recepiti in sede di approvazione.