

Regione del Veneto  
**CAORLE**  
Comune di Caorle

**P.R.G.**

REGIONE DEL VENETO  
COMITATO ex art. 27 L.R. n. 11 del 23.04.2004

In data

Argomento n.

REDAZIONE  
Elaborato

**TAV. 002639**

07 AGO. 2006

DIREZIONE URBANISTICA E P.B.B.A.  
II. DIRIGENTE  
Arch. Vincenzo FABRIS

12 LUG. 2006 N° - 322

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
DELLA VARIANTE PER L'AMBITO "ALTANEA"**

LAUNA VERDE SAS  
ANDRETTA L. & C.  
Via Goto, 8  
36010 TOMASELO (PD)  
P. IVA: 02487290220  
Imp. di PD n. 24280

AGRICOLA ED IMMOBILIARE  
STRETTI  
di SIMEON ROSANNA & C.  
VIA ARGINE SAN MARCO, 17  
30016 JESOLO (VE)  
PARTITA IVA 03297300273

SCALA

DATA

**GENNAIO 2005**

NOGARA s.a.s.

SIMEON ROSANNA & C.  
Via Riviera del Colosseo, 128  
30020 MELO (VE)  
Partita IVA 01493040271

**COMUNE DI CAORLE**

PROVINCIA DI VENEZIA

Adottato con delibera del Consiglio  
Comunale N. 2 del 28/2/05

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
(Arch. Francesco Gabriele Padovani)

**CITTA' DI CAORLE**  
UFFICIO PROTOGGOLLO GENERALE

URB. OC	Prot. N. ....	<b>00006601</b>	OC
SS.TT. OC			D.G. OC
AA.GG. OC	19 FEB 2005		P.M. OC
RAG. OC			C.d.R. OC
SS.SS. OC	Altro .....		OC Ass. .... OC
Svil Econ. OC			OC Ass. .... OC

**COMUNE DI CAORLE**

PROVINCIA DI VENEZIA

Parere su osservazioni e controdeduzioni  
adottate con delibera del Consiglio  
Comunale N. 57 del 26/7/05

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

IL PROGETTISTA:



**COMUNE DI CAORLE**

Provincia di Venezia

Attesto che la presente copia riprodotta su  
n. 11 fogli, è autentica e conforme all'originale  
giudicati

qui depositato  
Ai sensi dell'art. 18 della L. n. 445 del 28.12.2000  
e previa osservanza del successivo art. 75.

li, 17 AGO. 2005

Comune di Caorle

Piano Regolatore Generale

Variante riguardante l'ambito "Altanea"

Norme tecniche di attuazione

Art. 1

- 1.1 Il presente testo di norme tecniche di attuazione, in variante rispetto a quelle del Piano Regolatore Generale in vigore alla data del 1 gennaio 2005, disciplinano lo sviluppo edilizio e la trasformazione d'uso del territorio dell'Ambito denominato "Altanea" - individuato dal perimetro riportato sulle Tavole Grafiche contraddistinte dai numeri 1 e 2 - in termini compatibili con la tutela dei valori d'ambiente e dei lineamenti del paesaggio e in attuazione agli indirizzi della pianificazione regionale vigente (PTRC).
- 1.2 L'edificazione dell'Ambito in oggetto è subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata o di iniziativa pubblica. In sede di piano attuativo, ferme le quantità ed i parametri edificatori di seguito indicati, saranno ammesse trasposizioni e spostamenti delle zone e delle aree individuate all'interno dell'Ambito, funzionali alla migliore valorizzazione ambientale ed organizzazione urbanistica dello stesso, nonché modifiche delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole Zone nei limiti massimi del 15% della volumetria complessiva prevista in ognuna di esse.

## Art. 2 Aree non aperte a intervento edificatorio

Le aree aventi le destinazioni d'uso sotto elencate sono precluse a interventi di carattere edificatorio propriamente detto, alla realizzazione dei manufatti o a manomissioni che possono risultare tali da impedire o ridurre la portata della specifica destinazione d'uso.

### Art. 2.1 Aree destinate a specchi acquei o a sedi canalizie

Queste aree sono riservate alle superfici acquee (canali, bacini portuali, darsene e specchi acquei di valenza paesaggistica-ambientale).

Le sponde devono essere fatte oggetto di studi progettuali di scelte di soluzioni e di materiali informati alla tutela ambientale e alla continuità applicativa di criteri di tradizione.

Detti studi progettuali devono essere prodotti in uno con gli atti dello strumento attuativo.

### Art. 2.2 Aree di rispetto a vario titolo

Queste aree istituite al fine di assicurare i necessari distacchi dalle sedi canalizie, dalle sedi stradali ecc., sono riservate alla formazione di spazi verdi con o senza vegetazione arbustiva o di alto fusto.

Nella generalità dei casi sono da preferire le soluzioni comprendenti la messa a dimora di soggetti arborei d'alto fusto e di arbusti, ambedue appartenenti a specie di varietà proprie della flora locale - essendo da mantenere a prato-brughiera quelle parti che per ragioni di apertura visuale, in relazione alla circolazione veicolare devono risultare sgombrere da ostacoli.

Le soluzioni e le scelte riguardanti la vegetazione d'alto fusto così come quella arbustiva devono essere fatte oggetto di uno specifico progetto vegetazionale da prodursi in uno con gli atti dello strumento attuativo.

### Art. 2.3 Aree di rinaturalizzazione - campo di golf

Queste aree sono riservate all'effettuazione di un'opera di recupero finalizzata al ripristino-restauro della brughiera d'origine.

Uno studio botanico-vegetazionale di livello scientifico deve accompagnarsi allo strumento attuativo.

Detto studio considererà la possibilità e individuerà i criteri da adottare per rendere compatibile la formazione di un campo da golf.

Art. 2.4 Aree di forestazione

Queste aree sono riservate alla formazione di parti boscate; ottenute a mezzo della messa a dimora di soggetti arborei d'alto fusto appartenenti alla flora locale e da mantenere secondo le buone regole forestali.

La formazione di queste aree deve essere fatta oggetto di studi progettuali, di scelte e disposizioni operative che dovranno costituire parte integrante del progetto urbanistico di carattere attuativo.

Art. 3 Zone residenziali turistiche

Per gli aspetti generali della disciplina urbanistica sono qui richiamate le disposizioni di cui all'Art. 11 "Norme Generali per le zone residenziali e turistiche" del testo di Norme tecniche di attuazione del P.R.G. in vigore.

In generale, è disposto che gli edifici non possono superare l'altezza di ml. 10 su piano terra e due piani e che le varie zone vengono disciplinate da quanto stabilito a mezzo degli articoli a seguire.

Art. 4 Zona residenziale turistica del Largon

- Disciplina generale come da Art. 11 N.t.d.a. del P.R.G. vigente
- Superficie territoriale Ha. 13.3178
- Volume massimo edificabile mc. 100.000
- Superficie utile mq. 25.000
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Art. 5 Zona residenziale turistica - di recupero del Centro Aziendale del Largon

- Disciplina generale come da Art. 11 N.t.d.a. del P.R.G. vigente
- Applicazione di criteri di recupero di eventuali preesistenze significative appartenenti alla civiltà contadina

- Superficie territoriale Ha. 3.7688
- Volume massimo edificabile mc. 40.000  
(Ripartizione del volume edificabile):
  - Ricettivo mc. 20.000
  - Residenziale mc. 15.000
  - Commerciale mc. 5.000
  - Totale mc. 40.000
- Superficie utile mq. 10.000
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Art. 6 Centro di servizi per il golf

Sono consentite attrezzature e servizi attinenti allo sport, alla destinazione ricettiva e di rappresentanza

- Superficie territoriale Ha. 3.1213
- Volume massimo edificabile mc. 5.000
- Superficie utile mq. 1.250
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Art. 7 Zona residenziale turistica del Largon - marginale del golf

- Sono consentite le sole destinazioni d'uso abitativo-ricettivo
- Superficie territoriale Ha. 5.3446
- Volume massimo edificabile mc. 60.000
- Superficie utile mq. 15.000
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

La distribuzione e la composizione spaziale degli interventi edificatori deve assumere il carattere di cornice discontinua, caratterizzata da coni visuali aperti sul campo da golf. - Le recinzioni di tipo tradizionale sono vietate, essendo consentite brevi cortine arbustive di protezione di soggiorni all'aperto. I limiti di proprietà possono essere individuati a mezzo elementi lapidei emergenti per cm. 10 dal livello naturale del suolo.

Art. 8 Zona residenziale turistica - di recupero del Centro Aziendale del Brian

- Disciplina generale come da Art. 11 N.t.d.a. del P.R.G. vigente
- Applicazione di criteri di recupero di eventuali preesistenze significative appartenenti alla civiltà contadina
- Superficie territoriale Ha. 3.1813
- Volume massimo edificabile mc. 50.000  
(Ripartizione del volume edificabile):
  - Ricettivo mc. 10.000
  - Residenziale mc. 35.000
  - Commerciale mc. 5.000
  - Totale mc. 50.000
- Superficie utile mq. 12.500
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Art. 9 Zona per insediamenti alberghieri del Brian

Sono consentite le sole destinazioni di carattere ricettivo

- Superficie territoriale Ha. 3.8677
- Volume massimo edificabile mc. 40.000
- Superficie utile mq. 10.000
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Art. 10 Zona residenziale turistica del Brian - marginale del golf

- Sono consentite le sole destinazioni d'uso abitativo-ricettive
- Superficie territoriale Ha. 6.5486
- Volume massimo edificabile mc. 60.000
- Superficie utile mq. 15.000
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

La distribuzione e la composizione spaziale degli interventi edificatori deve assumere il carattere di cornice discontinua, caratterizzata da coni visuali aperti sul campo da golf. - Le recinzioni di tipo tradizionale sono vietate, essendo consentite brevi cortine arbustive di protezione di soggiorni all'aperto. I limiti di proprietà possono essere individuati a mezzo elementi lapidei emergenti per cm. 10 dal livello naturale del suolo.

Art. 11 Zona residenziale turistica del Brian

- Sono consentite le sole destinazioni d'uso abitativo-ricettive
- Superficie territoriale Ha. 42.4282
- Volume massimo edificabile mc. 60.000
- Superficie utile mq. 15.000

La distribuzione e la composizione spaziale degli interventi edificatori deve assumere il carattere di contenuti raggruppamenti di unità abitative, brevemente distanziati preferibilmente affacciati, prospicienti o prossimi rispetto alle sponde delle sedi canalizie e degli specchi acquei.

Le recinzioni di tipo tradizionale sono vietate, essendo consentite brevi cortine arbustive di protezione di soggiorni all'aperto. I limiti di proprietà possono essere individuati a mezzo elementi lapidei emergenti per cm. 10 dal livello naturale del suolo.

- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Le norme specifiche dello strumento attuativo devono contemplare particolari disposizioni in materia di scelte materiche così da assicurare continuità sotto il profilo degli aspetti storico-culturali in uno con le migliori condizioni di rapporto e di inserimento nell'ambiente naturale.

Art. 12 Zona del Centro Storico del Brian

Questa zona, con specifico riferimento alle preesistenze edilizie di testimonianza della civiltà contadina è destinata alla tutela, al recupero, al restauro, al riuso per destinazioni abitative, ricettive, commerciali al minuto.

Gli interventi edilizi previa opportune ricerche, indagini conoscitive e sondaggi, devono seguire i criteri del restauro in senso lato: dalle membrature strutturali ai materiali di finitura, alle scelte cromatiche.

Sono consentite le demolizioni dei corpi aggiunti e delle superfetazioni.

Lo strumento attuativo deve comprendere un'attribuzione valutativa dei gradi di protezione e le conseguenti specifiche misure di possibili interventi comprendenti appropriati accorgimenti volti ad assicurare la dotazione di servizi igienici.

Art. 13 Zona del Centro Organizzato del Brian

Entro i limiti di questa zona sono consentite le destinazioni d'uso: commercio al minuto, esercizi pubblici, trattorie con alloggio e residenza

- Superficie territoriale Ha. 1.1352
- Volume massimo edificabile mc. 20.000
- Superficie utile mq. 5.000

- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Art. 14 Zona del Centro Organizzato, Commerciale, Ricettivo del Porto

Questa zona, con richiamo all'Art. 19 "Zone per campeggi, villaggi turistici, porti turistici e aggregazioni ricettive" delle N.t.d.a. del P.R.G., è destinata a ospitare i servizi tecnico-amministrativi e gestionali del Porto Turistico. Sono

altresì consentite le attrezzature ricettive, di rappresentanza (sede di club) i locali pubblici e le attività commerciali, fatto particolare riferimento a quelle connesse con la nautica

- Superficie territoriale Ha. 1.1718
- Volume massimo edificabile mc. 25.000
- Superficie utile mq. 6.250
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Art. 15 Zone assoggettate a obbligo di progetto planivolumetrico-prearchitettonico - contraddistinte dalle lettere A, B, C

Gli interventi edificatori ricadenti all'interno di queste zone, devono essere fatti oggetto di progettazione di livello planivolumetrico-prearchitettonico che deve entrare a far parte della documentazione dello strumento attuativo convenzionato.

Gli edifici a destinazione ricettiva possono raggiungere l'altezza massima di ml. 13 su piano terreno e tre piani.

Art. 16 Zona dei servizi nautici

Questa zona è prevalentemente destinata ai servizi di assistenza, di manutenzione e riparazione dei natanti.

Sono pertanto consentite le officine, i depositi e la commercializzazione di materiali, pezzi di ricambio, strumenti ecc., attinenti alla nautica, i servizi per gli addetti.

Sono altresì consentite le sedi di clubs con punti di ristoro.

- Superficie territoriale Ha. 1.1908
- Superficie coperta massima 50%
- Parametri: Le tipologie edilizie - gli indici - i rapporti di copertura - le distanze a vario titolo - le altezze e quant'altro ricorre negli interventi edificatori devono essere considerati dal testo normativo facente parte dello strumento attuativo.

Art. 17 Zona di stivatura a secco

Questa zona è destinata alla stivatura a secco di natanti. Al suo interno è consentita l'organizzazione di percorsi, di posti di stazionamento di natanti e di parcheggi di automezzi o carrelli - il tutto ordinato secondo un progetto unitario comprendente la dotazione con opere di urbanizzazione primaria e una dotazione di servizi igienici rapportata numericamente.

Il progetto di carattere attuativo deve prevedere opportune cortine di verde d'alto fusto così da assicurare la formazione di una superficie ombreggiata e deve altresì considerare gli aspetti dell'arredo ambientale così da assicurare le migliori condizioni d'inserimento e di raccordo con l'ambiente circostante.

Art. 18 Aree dei servizi organizzati, banchine, parcheggi

Queste aree sono destinate ai servizi, attività e necessità proprie dell'approdo e dello stazionamento e banchina dei natanti.

Su queste aree è consentita la costruzione, su solo piano terreno, di servizi alla persona (igienici, docce) di locali di servizio degli addetti, di locali per servizi tecnologici.

L'insieme delle aree deve essere fatto oggetto di un progetto unitario facente parte dello strumento attuativo.

Detto progetto deve porre particolare attenzione alla predisposizione delle alberature, delle aree e delle cortine verdi.

## INDICE

Art. 1	Ambito di applicazione	pag. 1
Art. 2	Aree non aperte a intervento edificatorio	pag. 2
Art. 2.1	Aree destinate a specchi acquei o a sedi canalizie	pag. 2
Art. 2.2	Aree di rispetto a vario titolo	pag. 2
Art. 2.3	Aree di rinaturalizzazione - campo di golf	pag. 2
Art. 2.4	Aree di forestazione	pag. 3
Art. 3	Zone residenziali turistiche	pag. 3
Art. 4	Zona residenziale turistica del Largon	pag. 3
Art. 5	Zona residenziale turistica - di recupero del Centro Aziendale del Largon	pag. 3
Art. 6	Centro di servizi per il golf	pag. 4
Art. 7	Zona residenziale turistica del Largon - marginale del golf	pag. 4
Art. 8	Zona residenziale turistica - di recupero del Centro Aziendale del Brian	pag. 5
Art. 9	Zona per insediamenti alberghieri del Brian	pag. 5
Art. 10	Zona residenziale turistica del Brian - marginale del golf	pag. 6
Art. 11	Zona residenziale turistica del Brian	pag. 6
Art. 12	Zona del Centro Storico del Brian	pag. 7
Art. 13	Zona del Centro Organizzato del Brian	pag. 7
Art. 14	Zona del Centro Organizzato, Commerciale, Ricettivo del Porto	pag. 7
Art. 15	Zone assoggettate a obbligo di progetto planivolumetrico-prearchitettone - contraddistinte dalle lettere A, B, C	pag. 8
Art. 16	Zona dei servizi nautici	pag. 8
Art. 17	Zona di stivatura a secco	pag. 9
Art. 18	Aree dei servizi organizzati, banchine, parcheggi	pag. 9