

COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI
CITTA METROPOLITANA DI VENEZIA



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Ordinaria di Prima convocazione-seduta pubblica

N° 56

Del 25/10/2022

OGGETTO: Variante al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, modifiche normative agli artt. 67, 77 e 80 e stralcio degli artt. 4 e 5 del PQAMA. Adozione

L'anno duemilaventidue, addì venticinque del mese di ottobre alle ore 20:00 nella sala delle adunanze, regolarmente convocato ai sensi dell'art. 50 della D. Lgs. 267/2000, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

COGNOME NOME	P	A
Bortoluzzi Giorgia	X	
Nesto Roberta	X	
Ballarin Luciano	X	
Lazzarini Angela	X	
Mavaracchio Marco		X
Orazio Renzo	X	
Valleri Anna	X	
D'Este Nicolo'	X	
Monica Francesco	X	
Targhetta Lisa	X	
Ballarin Alberto	X	
Tagliapietra Giorgia	X	
Vanin Tiziana	X	
Zanella Angelo	X	
Bacciolo Nicolo'		X
Castelli Giorgia	X	
Orazio Claudio	X	

PRESENTI N° 15

ASSENTI N° 2

Partecipano alla seduta il Segretario Candia Massimo.

La Presidente Sig.ra Bortoluzzi Giorgia, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Cod. Proposta 1197

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it - PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



Oggetto:

Variante al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, modifiche normative agli artt. 67, 77 e 80 e stralcio degli artt. 4 e 5 del PQAMA. Adozione

IL DIRIGENTE

Su iniziativa dell'Assessore all'Urbanistica,

Premesso che il Comune di Cavallino-Treporti è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- il Piano di Assetto del Territorio, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 38 del 28/03/2012;
- il Piano degli Interventi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23/07/2013;
- la Variante Generale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 16/06/2020;

Richiamato il parere della Commissione Regionale VAS n. 241 VFSA del 14/10/2021 relativamente alla *Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04. Modifica degli artt. 67 e 67 bis delle NTO*, allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 09/11/2021, le cui prescrizioni sono state puntualmente riportate in delibera, si ritiene opportuno inserire le suddette prescrizioni anche nel testo dell'articolo 67, come riportato nella relazione allegata;

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 12/05/2020 di approvazione dell'Accordo Pubblico Privato ex art 6 della L.R. 11/04 Porta della Laguna Nord, che ha reso attuativo quanto individuato nel PAT dalla Scheda 07 del Progetto di rilevanza strategica Porta d'acqua Terminal di Treporti;

Vista la Scheda suddetta nelle cui prescrizioni e salvaguardie sono indicati alcuni parametri non riportati nell'Accordo, che si ritiene necessario inserire in norma ai fini della corretta attuazione dei contenuti della variante anche in fase edilizia;

Visti gli articoli 4 e 5 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale allegato al Piano degli interventi, che riguardano incentivi per l'edificazione ad alta sostenibilità ambientale, ma riportano riferimenti normativi ormai obsoleti e superati dall'introduzione della norma sovraordinata L.R. 14/2019 (Veneto 2050);

Ritenuto quindi di modificare il testo, stralciando gli artt. 4 e 5 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, fatti salvi i procedimenti edilizi presentati precedentemente all'adozione della presente variante in merito agli incentivi di cui agli artt. 4 e 5;

Ritenuto di modificare le norme come sopra descritto e vista la Relazione a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica acquisita al prot. n. 20010 del 20/10/2022, in cui sono riportate le modifiche agli articoli di norma interessati dalla presente variante;

Vista l'Asseverazione di non necessità della valutazione idraulica da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica, arch. Gaetano Di Gregorio, acquisita al prot. n. 19585 del 13/10/2022 e trasmessa alla Direzione Operativa, Area tutela e Sviluppo del Territorio in data 13/10/2022 con prot. n. 19586;

Cod. Proposta 1197

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it - PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



Posto che la presente variante sarà soggetta a Verifica di assoggettabilità a VAS;

Richiamata la L.R. 11/04 e successive modifiche e integrazioni;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

PROPONE DI DELIBERARE

1. di adottare per le motivazioni riportate in premessa e che qui si intendono riportate per relationem, la Variante al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, modifiche normative agli artt. 67, 77 e 80 e stralcio degli artt. 4 e 5 del PQAMA come da elaborato allegato "Relazione" a firma del Servizio Urbanistica di cui al prot. n. 20010 del 20/10/2022;
2. di fare salvi i procedimenti edilizi presentati antecedentemente all'adozione della presente variante in merito agli incentivi di cui agli art. 4 e 5;
3. inoltre, per la rilevanza del provvedimento, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma IV, del D.Lgs. 267/00.

Cod. Proposta 1197

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



URBANISTICA E PIANIFICAZIONI TERRITORIALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO Variante al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, modifiche normative agli artt. 67, 77 e 80 e stralcio degli artt. 4 e 5 del PQAMA. Adozione

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

IL RESPONSABILE

Elvio Tuis

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)

Data 20/10/2022

Cod. Proposta 1197

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione n. 1197, sottoposta alla Commissione Consiliare competente;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 espresso dal Responsabile dell'ufficio URBANISTICA E PIANIFICAZIONI TERRITORIALE ed in assenza del parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Preso atto che sulla proposta è stato acquisito il Parere dell'organo di Revisione Finanziaria;

Riconosciuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

udita la discussione allegata

Con la seguente votazione, espressa nelle forme di legge

PRESENTI	15
ASTENUTI	0
VOTANTI	15
FAVOREVOLI	11
CONTRARI	4 (Zanella, Orazio C., Vanin, Castelli)

DELIBERA

Di approvare la suddetta proposta di deliberazione n. 1197;

Inoltre, in merito alla proposta di immediata eseguibilità in essa contenuta, il Consiglio Comunale, riconosciuta l'urgenza, con successiva e separata votazione, espressa nelle forme di legge

PRESENTI	15
ASTENUTI	0
VOTANTI	15
FAVOREVOLI	11
CONTRARI	4 (Zanella, Orazio C., Vanin, Castelli)

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267.

Si dà atto che alle ore 21:43 esce temporaneamente il consigliere Orazio C. I membri del consiglio sono ora 14.

Cod. Proposta 1197

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treponti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreponti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreponti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreponti.ve.it/>



Cod. Proposta 1197

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



Letto, confermato e sottoscritto

Presidente
Giorgia Bortoluzzi

(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Segretario
Candia Massimo

(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Cod. Proposta 1197

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



PUNTO N. 8 ALL'O.D.G.: "VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/04, MODIFICHE NORMATIVE AGLI ARTT. 67, 77 E 80 E STRALCIO DEGLI ARTT. 4 E 5 DEL PQAMA. ADOZIONE."

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Illustra l'Assessore D'Este.

D'ESTE NICOLO' - Assessore

Grazie Presidente. Sostanzialmente s'intende inserire le prescrizioni del parere VAS, nel testo dell'art. 67 allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 9 novembre 2021. Denominata Variante al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18, Legge Regionale 11 del 2004, modifica degli articoli 67 e 67B delle NTO. Ai fini di chiarezza e, quindi, meglio comprensione, s'inserisce nel P.I. quanto già contenuto nel PAT, nella scheda 07 approvato e reso attuativo con l'accordo pubblico-privato Porto della Laguna Nord. Poi, s'intende stralciare gli articoli 4 e 5 del prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale che riguardano incentivi per l'edificazione ad alta sostenibilità ambientale, perché hanno riferimenti normativi obsoleti e superati, con l'introduzione della nuova normativa, insomma, nuova... la Legge Regionale 14 del 2019 denominato Veneto 2050. Ringrazio e rimango a disposizione.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie Assessore. Ci sono interventi? Dichiarazioni di voto? Prego, Capogruppo Zanella.

ZANELLA ANGELO - Consigliere Comunale

L'art. 67 delle norme tecniche, credo che sia l'articolo che abbia subito più modifiche di tutto il Piano degli interventi. Avevamo motivato il nostro voto contrario, alle modifiche che avevamo manifestato nelle nostre perplessità sul mancato inserimento della norma e nel parere della VAS. Non basta ora questa rettifica, richiesta, poi, tra l'altro, dalla Regione che va nel suggerimento che avevamo richiesto per cambiare il nostro parere rispetto a come siete intervenuti sulle modifiche di questa norma, quindi, voteremo contro.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie Capogruppo Zanella. In dichiarazione di voto Assessore D'Este.

D'ESTE NICOLO' - Consigliere Comunale

Il parere VAS era già legato alla Delibera di Consiglio Comunale. E come già detto la scorsa volta, era un atto, quello dell'inserimento del testo, non obbligatorio, alcuni funzionari diceva che bastava fosse inserito, come abbiamo fatto noi, allegato, scusatemi, allegato alla Delibera di Consiglio Comunale, l'ultima, nell'ultima occasione il nuovo Funzionario ha detto che bisognava adeguarsi al testo. Quindi, ci siamo adeguati, noi, comunque, siamo sempre convinti che bastasse allegare la Delibera Comunale. Con questo nuovo indirizzo ci adeguiamo e continuiamo in questa direzione, quindi, siamo assolutamente favorevoli e votiamo in maniera favorevole a questa Delibera.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie Assessore D'Este. Si vota la Delibera. Voti favorevoli? Contrari? Con 11 voti favorevoli e 4 contrari, il Consiglio Comunale approva la Delibera. Si vota per l'immediata eseguibilità. Voti favorevoli? Contrari? Con 11 voti favorevoli e 4 contrari la Delibera è immediatamente eseguibile. Come? Grazie. Nonno punto.



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
Città Metropolitana di Venezia

Servizio Urbanistica

OGGETTO: Variante al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, modifiche normative agli artt. 67, 77 e 80 e stralcio degli artt. 4 e 5 del PQAMA. Adozione

Relazione

La presente variante riguarda alcune correzioni normative derivanti da adeguamenti a norme e direttive sovraordinate. Il primo punto riguarda l'inserimento in norma di Piano degli Interventi di alcune prescrizioni contenute nel parere della Commissione Regionale VAS n. 241 VFSA del 14/10/2021 relativamente alla *Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04. Modifica degli artt. 67 e 67 bis delle NTO*. Il parere era stato allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 09/11/2021, di approvazione della variante e le prescrizioni erano state riportate nel testo delibera. La presente variante prende atto dell'inserimento delle prescrizioni anche nel testo delle Norme Tecniche Attuative all'articolo 67.

Il secondo punto riguarda la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 12/05/2020 di approvazione dell'Accordo Pubblico Privato ex art 6 della L.R. 11/04 Porta della Laguna Nord, che ha reso attuativo quanto individuato nel PAT dalla Scheda 07 del Progetto di rilevanza strategica Porta d'acqua Terminal di Treporti. Nelle prescrizioni e salvaguardie contenute nella suddetta scheda sono indicati alcuni parametri non riportati nell'Accordo, che si ritiene necessario inserire in norma ai fini della corretta attuazione dei contenuti della variante anche in fase edilizia. Si inserisce in norma che si dovrà prevedere un arretramento di m 50 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi all'intermodalità terra-acqua. Il punto si riporta negli articoli 77 e 80 relativamente all'ambito del Terminal di Treporti.

Il terzo punto riguarda gli articoli 4 e 5 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale allegato al Piano degli Interventi, che prevedono incentivi per l'edificazione ad alta sostenibilità ambientale, ma riportano riferimenti normativi ormai obsoleti e superati dall'introduzione della norma sovraordinata L.R. 14/2019 (Veneto 2050). Si ritiene quindi, al fine di non generare confusione, di stralciare gli articoli e fare riferimento esclusivamente alla normativa sovraordinata, completa ed aggiornata.

Di seguito si rappresenta lo stato vigente del PI e lo stato di variante proposto.

Vigente

Articolo 67 ZTO D2.1 - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO

1. Sono le parti di territorio destinate ad un utilizzo turistico mediante complessi ricettivi all'aperto individuate nelle tavole di PI ai sensi della LR 4 novembre 2002, N° 33.

Gli interventi di cui al presente articolo si attuano:

- a) attraverso titolo abilitativo diretto;
- b) attraverso un Progetto Unitario (PU) redatto in conformità e secondo le indicazioni contenute negli specifici schemi normativi di cui all'Allegato C relativo ai complessi ricettivi all'aperto, in riferimento alle localizzazioni ammesse in forma meramente indicativa in ciascuna scheda normativa, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - L'altezza massima dei fabbricati da localizzare all'interno della prima fascia di sensibilità ambientale frontemare, adiacente all'arenile, corrispondente agli ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo non potrà superare 1 piano fuori terra.
 - L'altezza massima dei manufatti da localizzare all'interno della seconda fascia di sensibilità ambientale non potrà superare i 2 piani fuori terra, fatto salvo gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, se legittimamente concessionati anche a seguito di condono edilizio.
 - Dovrà essere garantito un parcheggio auto, con superficie non inferiore a 0,7 mq per unità di Capacità Ricettiva Massima; la quota parte di parcheggio, pari ad almeno il cinque per cento degli equipaggi ospitati, dovrà essere posta all'esterno dall'area ricettiva di ciascun complesso. La rimanente parte potrà anche essere realizzata all'interno della struttura purché venga garantita l'accessibilità in tutte le fasce orarie. Potranno essere utilizzate a questo scopo anche una quota parte delle aree destinate a parcheggio pubblico, situate nelle vicinanze, fino ad un massimo del

30% della superficie di ciascun parcheggio, a condizione che il soggetto attuatore realizzi a proprie spese l'intero parcheggio (tali oneri non potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione) e venga stipulata con il Comune una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, nella quale siano definiti:

- a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area e di esercizio dell'impianto pubblico,
 - b) la durata della convenzione,
 - c) le garanzie reali o finanziarie,
 - d) le sanzioni in caso di inadempienze.
- Nel caso siano previsti all'interno degli ambiti dei complessi ricettivi all'aperto, o in adiacenza agli stessi, degli accessi all'arenile, il progetto unitario dovrà prevedere la realizzazione e la manutenzione di tali accessi a carico del complesso ricettivo mediante apposita convenzione, in conformità a quanto previsto da ciascuno schema normativo di progetto e secondo quanto prescritto per la definizione dei percorsi tipo che preveda anche l'assoggettamento dell'eventuale area di proprietà del complesso ricettivo a servitù di pubblico passaggio, trascritta e registrata sui Registri Immobiliari. Alla suddetta convenzione possono aderire anche altri soggetti interessati all'accesso.
 - Gli accessi dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dalle presenti NTO e da quanto indicato nelle Schede degli accessi al mare, di definizione dei percorsi tipo. Le caratteristiche tipologiche saranno concretamente definite mediante l'approvazione del progetto unitario redatto sulla base di un rilievo puntuale dell'esistente, tenendo conto dei limiti derivanti da valutazioni relative alla tutela ambientale e privilegiando in ogni caso la penetrazione ciclo-pedonale. E' sempre fatta salva per il Comune la facoltà di realizzare direttamente l'accesso.
 - Per tutti gli accessi è prevista una percorribilità ciclabile/pedonale e solo per alcuni anche quella veicolare. In considerazione dell'assetto geomorfologico e della sezione rilevata potranno essere realizzati anche accessi misti che prevedano un primo tratto carrabile purché risulti agevole l'ingresso e l'uscita dei veicoli.
 - Al fine della tutela ambientale la sezione dell'accesso non potrà essere superiore a quella dello stato di fatto; in fase di redazione del PU potrà essere concordata, in via eccezionale, con l'Amministrazione un'eventuale larghezza superiore all'esistente purché non ecceda quanto previsto nella tabella della Scheda stessa.
 - La lunghezza dell'accesso è il tratto compreso dal limite d'ambito del piano particolareggiato dell'arenile alla connessione con la prima via di uso pubblico come dalla specifica Tav. 3 "Classificazione degli accessi al mare".
 - La lunghezza degli accessi 11, 28, 32, 33, 34, 36, 37, adiacenti o interni a complessi ricettivi, anche ai fini di quanto previsto nel presente articolo, viene definita pari al tratto confinante con l'ambito territoriale di quest'ultimi, considerato che i suddetti accessi sono gravati da un carico aggiuntivo proveniente dalle aree densamente urbanizzate contermini.
 - Gli accessi saranno realizzati in terra battuta o pavimentazione non totalmente impermeabilizzata, fatto salvo l'esistente. Le altre opere sono indicate nelle specifiche Schede degli accessi al mare, in cui vi è la definizione dei percorsi tipo, oltre all'illuminazione pubblica.
 - Il costo di realizzazione dell'accesso, previsto nel PU e riferito alle opere indicate nella stessa Scheda e nel presente articolo, dovrà essere computato secondo l'elenco prezzi unitari del Capitolato Speciale del Comune di Venezia.
 - Ove l'accesso sia stato già realizzato, non sia possibile realizzarlo (anche per indisponibilità delle aree da parte del complesso ricettivo), venga realizzato solo parzialmente, o rientri nelle previsioni di realizzo da parte della Pubblica Amministrazione, l'accesso sarà monetizzato, per la parte che non viene realizzata dal complesso ricettivo, per una somma pari al costo di realizzazione indicato al punto precedente, da versare al Comune. Qualora l'accesso sia stato legittimamente del tutto o in parte realizzato dal complesso ricettivo e sia dimostrata l'avvenuta realizzazione e il mancato scomputo, è escluso l'obbligo di monetizzazione limitatamente alla parte realizzata, in conformità allo schema indicato nella Scheda di "Definizione dei percorsi tipo", che potrà essere scomputata. La monetizzazione è prevista, per il tratto di competenza, sia per la realizzazione, sia per la manutenzione, secondo quanto stabilito in convenzione.
 - Sia nel caso di realizzazione che di monetizzazione è previsto lo scomputo, nell'arco dei successivi 10 anni, prorogabili di ulteriori 5, degli oneri di urbanizzazione primaria all'atto di rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere previste nel PU secondo la convenzione di cui al presente articolo.
 - Nel caso in cui l'accesso sia previsto in adiacenza a più complessi ricettivi, i costi saranno ripartiti a carico degli stessi in rapporto di:
 - 1/3 in proporzione alla superficie del campeggio;
 - 1/3 in proporzione alla capacità ricettiva massima autorizzata;
 - 1/3 in proporzione alla lunghezza del tratto adiacente.
- Potranno essere presi accordi diversi tra le ditte titolari dei complessi ricettivi.

All'atto del rinnovo del Progetto Unitario, per le strutture che hanno realizzato accessi al mare, si prevede una perequazione consistente nel prolungamento dell'obbligo di effettuare la manutenzione degli accessi di propria competenza per ulteriori successivi 10 anni, con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato. Per le strutture che non sono confinanti o non includono accessi al mare, all'atto dell'approvazione del Progetto Unitario sarà prevista come perequazione la presa in carico di un'opera di manutenzione compensativa per 10 anni.

– Il progetto dell'accesso, allegato al progetto unitario, potrà essere presentato anche da uno solo dei soggetti interessati previo assenso da parte degli altri titolari di strutture ricettive adiacenti allo stesso accesso.

– Il limite dei complessi ricettivi all'aperto verso l'arenile dovrà essere sistemato con una barriera frangivento costituita da specie arbustive di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, che potrà contenere eventuali recinzioni in rete metallica.

– Per ogni complesso ricettivo avente almeno un fronte minimo di ml 200 è prescritta la realizzazione di un corridoio di connessione ecologica, che colleghi la zona dell'arenile con l'ambiente retrostante la struttura ricettiva medesima, costituito da una fascia continua di un metro per ogni 40 ml di frontemare, con un minimo di ml 5,00. All'interno di ciascun complesso ricettivo all'aperto, il corridoio di connessione ecologica dovrà preferibilmente connettersi con le «oasi naturali», anche mediante percorsi non lineari.

– Per ogni complesso ricettivo all'aperto è prescritta altresì la realizzazione di «oasi naturali», con un rapporto non inferiore allo 0,2% della superficie territoriale del complesso ricettivo medesimo, con un minimo di mq 50.

– Per i corridoi di connessione ecologica e le oasi naturali si fa rimando al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, nel quale sono definiti gli interventi di riqualificazione e ricomposizione ambientale.

2. Nelle zone di cui al precedente 1° comma, non sono consentiti i campeggi mobili.

3. Per gli ambiti di PU comprendenti "complessi ricettivi all'aperto" e altresì "ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo" di cui al precedente art. 38 si applicano le prescrizioni ivi contenute. Tali aree, sono sistemate secondo quanto previsto dal progetto unitario e relativa scheda-normativa di cui al comma precedente. Per i complessi ricettivi all'aperto e per gli ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo all'interno dei siti della Rete Natura 2000 valgono le disposizioni di cui all'art. 35, comma 5.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo, soggetti a progetto unitario e classificati a campeggio è ammesso un indice di edificabilità territoriale comprensiva degli edifici esistenti per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative di 0,12 mq/mq della superficie totale lorda della struttura ricettiva, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. Il rapporto di copertura territoriale deve essere contenuto entro il 10%. Per i complessi ricettivi all'aperto esistenti e regolarmente autorizzati, condonati o con condono richiesto (fatto salvo il buon fine dell'iter) prima dell'entrata in vigore del presente strumento urbanistico vengono confermate le cubature legittimamente acquisite oltre la soglia di 0,25 mc/mq senza la possibilità di ulteriori incrementi. Gli edifici legittimi e le relative destinazioni d'uso, eccedenti i parametri di cui sopra, possono essere rilocalizzati e/o accorpati all'interno della seconda fascia in sede di approvazione del PU, in funzione di quanto previsto nelle singole schede normative. L'accorpamento non è consentito per le attività commerciali legittime o legittimate, oltre i limiti di cui al presente articolo. Sono confermate le classificazioni a "villaggio turistico" già a suo tempo previste dal previgente PRG purché autorizzati ai sensi delle vigenti leggi. La superficie complessiva legittima e/o massimo ammissibile, come sopra considerato, degli edifici deve essere suddivisa nei seguenti termini:

a) non più del 30% può essere adibito ad attività commerciali e di ristorazione, nonché ad uffici non strettamente connessi alla gestione del complesso ricettivo, quali agenzie di viaggi, agenzie di cambio e simili;

Valgono le destinazioni d'uso e i parametri comuni alle altre ZTO in cui sia prevista edificazione:

- Distanze dai confini: 5 m;
- Distanze dai fabbricati con pareti finestrate: 10 m
- Distanze da strade: 5 m

5. Gli edifici non possono essere di norma costituiti da più di 1 piano fuori terra in prima fascia di sensibilità ambientale frontemare. A tutti gli edifici presenti in seconda fascia di sensibilità

ambientale l'altezza massima non potrà superare i 2 piani fuori terra. Sono fatti salvi gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 come da precedente comma 1, lettera b), se legittimamente concessionati anche a seguito di condono edilizio.

Gli edifici adibiti a servizio di ricevimento ed accettazione sono di norma collocati in prossimità dell'ingresso del complesso ricettivo, mentre gli altri edifici per attrezzature di base e servizi sono preferibilmente collocati in prossimità dell'ingresso stesso a meno che le dimensioni del complesso ricettivo non richiedano altre collocazioni per garantire un migliore servizio all'utenza, in ogni caso sono fatte salve particolari situazioni di tutela di beni ambientali esistenti rilevate nel progetto di comparto.

Eventuali aree di particolare valenza ambientale, interne ai complessi ricettivi, sono assoggettate al regime della prima fascia di sensibilità ambientale.

Limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e regolarmente assentiti e quelli di nuova realizzazione, all'interno della riqualificazione prevista nel Piano Unitario, è ammessa la realizzazione di un piano interrato da utilizzare come magazzino, deposito e servizi igienici e/o per posti auto.

6. In assenza di PU per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati, anche se con destinazione diversa da quella consentita nel rispettivo ambito funzionale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché adeguamenti igienico-sanitario in ampliamento.

7. Le pareti ed i manti di copertura degli edifici di cui si preveda la nuova edificazione, o la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati preferibilmente con i seguenti materiali:

- a) mattoni trattati faccia a vista ovvero intonacati con colorazione incorporata di tipo tradizionale, preferibilmente nelle gradazioni dal bianco al beige al mattone;
- b) coppi in laterizio, tegole bituminose in tinta cotto, materiali e colori in armonia con quelli esistenti e contigui; è ammesso il rame come materiale di copertura;
- c) legno;
- d) arelle;
- e) grondaie e pluviali di sezione, circolare in rame o lamiera zincata e verniciata;
- f) serramenti ed infissi in legno o alluminio preverniciato nonché in PVC con colorazione di tipo tradizionale;
- g) pietre naturali per le opere di finitura.

8. Negli ambiti di cui al presente articolo, si prescrive di:

- a) escludere dal computo dei parcheggi le superfici prescritte per i posti auto riservati ai posti equipaggio (PE) ed alle unità abitative (UA);
- b) realizzare i parcheggi con masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso o in stabilizzato naturale e piantumazione di essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi fatto salvo lo stato di fatto esistente legittimato;
- c) destinare non più del 5% della superficie territoriale del complesso ricettivo, fatto salvo l'esistente, purché legittimo, ad interventi comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli, la nuova viabilità all'interno dei campeggi venga realizzata con materiali parzialmente permeabili; dal calcolo del 5% sarà escluso il sedime degli edifici e dei manufatti quali volumi tecnici, impianti sportivi, piscine e parchi acquatici; la rete viaria destinata ai mezzi a propulsione meccanica è di norma separata da quella destinata alla viabilità pedonale;
- d) destinare non meno dell'80% della superficie complessiva di ogni complesso ricettivo alla piantagione tecnicamente opportuna di specie arboree governate ad alto fusto autoctone o naturalizzate, nella misura non inferiore ad un individuo ogni 100 mq a meno di adeguate motivazioni tecniche di ordine ecologico e selvicolturale;
- e) realizzare in legno o in pietra naturale ovvero con materiali compatibili con l'ambiente ed il decoro gli elementi di arredo urbano quali panchine, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili;
- f) in funzione frangivento, utilizzare filari multipli di specie vegetali autoctone o naturalizzate, ovvero cannicciate;
- g) mantenere le superfici scoperte libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali d'ogni tipo;
- l) realizzare le recinzioni perimetrali con reti od inferrate metalliche, ovvero con staccionate in legno, di altezza non superiore a ml 2,00, evitando costruzioni in muratura, mascherate con essenze arbustive potate a siepe; realizzare le eventuali delimitazioni interne esclusivamente con siepi o con staccionate in legno; porre a dimora lungo il perimetro ed all'interno dello stesso, essenze arboree autoctone o tradizionali;
- m) predisporre idonei sistemi per lo smaltimento dei reflui civili e sistemi di raccolta differenziata per i rifiuti solidi urbani.

n) per tutti i complessi ricettivi all'aperto è prescritto l'obbligo di preservare, anche provvedendo al reimpianto, il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunali posti all'interno della struttura ricettiva.

9. I servizi di supporto alla balneazione, ancorché individuati nelle Tavole di PI, sono realizzati a norma delle disposizioni e prescrizioni di cui al PUA dell'Arenile, approvato con DCC n. 5 del 21/02/2007 e smi.

Variante

Articolo 67 ZTO D2.1 - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO

10. Sono le parti di territorio destinate ad un utilizzo turistico mediante complessi ricettivi all'aperto individuate nelle tavole di PI ai sensi della LR 4 novembre 2002, N° 33.

Gli interventi di cui al presente articolo si attuano:

c) attraverso titolo abilitativo diretto;

d) attraverso un Progetto Unitario (PU) redatto in conformità e secondo le indicazioni contenute negli specifici schemi normativi di cui all'Allegato C relativo ai complessi ricettivi all'aperto, in riferimento alle localizzazioni ammesse in forma meramente indicativa in ciascuna scheda normativa, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

– L'altezza massima dei fabbricati da localizzare all'interno della prima fascia di sensibilità ambientale frontemare, adiacente all'arenile, corrispondente agli ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo non potrà superare 1 piano fuori terra.

– L'altezza massima dei manufatti da localizzare all'interno della seconda fascia di sensibilità ambientale non potrà superare i 2 piani fuori terra, fatto salvo gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, se legittimamente concessionati anche a seguito di condono edilizio.

– Dovrà essere garantito un parcheggio auto, con superficie non inferiore a 0,7 mq per unità di Capacità Ricettiva Massima; la quota parte di parcheggio, pari ad almeno il cinque per cento degli equipaggi ospitati, dovrà essere posta all'esterno dall'area ricettiva di ciascun complesso. La rimanente parte potrà anche essere realizzata all'interno della struttura purché venga garantita l'accessibilità in tutte le fasce orarie. Potranno essere utilizzate a questo scopo anche una quota parte delle aree destinate a parcheggio pubblico, situate nelle vicinanze, fino ad un massimo del 30% della superficie di ciascun parcheggio, a condizione che il soggetto attuatore realizzi a proprie spese l'intero parcheggio (tali oneri non potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione) e venga stipulata con il Comune una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, nella quale siano definiti:

e) le modalità tecniche di utilizzo dell'area e di esercizio dell'impianto pubblico,

f) la durata della convenzione,

g) le garanzie reali o finanziarie,

h) le sanzioni in caso di inadempienze.

– Nel caso siano previsti all'interno degli ambiti dei complessi ricettivi all'aperto, o in adiacenza agli stessi, degli accessi all'arenile, il progetto unitario dovrà prevedere la realizzazione e la manutenzione di tali accessi a carico del complesso ricettivo mediante apposita convenzione, in conformità a quanto previsto da ciascuno schema normativo di progetto e secondo quanto prescritto per la definizione dei percorsi tipo che preveda anche l'assoggettamento dell'eventuale area di proprietà del complesso ricettivo a servitù di pubblico passaggio, trascritta e registrata sui Registri Immobiliari. Alla suddetta convenzione possono aderire anche altri soggetti interessati all'accesso.

– Gli accessi dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dalle presenti NTO e da quanto indicato nelle Schede degli accessi al mare, di definizione dei percorsi tipo. Le caratteristiche tipologiche saranno concretamente definite mediante l'approvazione del progetto unitario redatto sulla base di un rilievo puntuale dell'esistente, tenendo conto dei limiti derivanti da valutazioni relative alla tutela ambientale e privilegiando in ogni caso la penetrazione ciclo-pedonale. E' sempre fatta salva per il Comune la facoltà di realizzare direttamente l'accesso.

– Per tutti gli accessi è prevista una percorribilità ciclabile/pedonale e solo per alcuni anche quella veicolare. In considerazione dell'assetto geomorfologico e della sezione rilevata potranno essere realizzati anche accessi misti che prevedano un primo tratto carrabile purché risulti agevole

l'ingresso e l'uscita dei veicoli.

- Al fine della tutela ambientale la sezione dell'accesso non potrà essere superiore a quella dello stato di fatto; in fase di redazione del PU potrà essere concordata, in via eccezionale, con l'Amministrazione un'eventuale larghezza superiore all'esistente purché non ecceda quanto previsto nella tabella della Scheda stessa.
 - La lunghezza dell'accesso è il tratto compreso dal limite d'ambito del piano particolareggiato dell'arenile alla connessione con la prima via di uso pubblico come dalla specifica Tav. 3 "Classificazione degli accessi al mare".
 - La lunghezza degli accessi 11, 28, 32, 33, 34, 36, 37, adiacenti o interni a complessi ricettivi, anche ai fini di quanto previsto nel presente articolo, viene definita pari al tratto confinante con l'ambito territoriale di quest'ultimi, considerato che i suddetti accessi sono gravati da un carico aggiuntivo proveniente dalle aree densamente urbanizzate contermini.
 - Gli accessi saranno realizzati in terra battuta o pavimentazione non totalmente impermeabilizzata, fatto salvo l'esistente. Le altre opere sono indicate nelle specifiche Schede degli accessi al mare, in cui vi è la definizione dei percorsi tipo, oltre all'illuminazione pubblica.
 - Il costo di realizzazione dell'accesso, previsto nel PU e riferito alle opere indicate nella stessa Scheda e nel presente articolo, dovrà essere computato secondo l'elenco prezzi unitari del Capitolato Speciale del Comune di Venezia.
 - Ove l'accesso sia stato già realizzato, non sia possibile realizzarlo (anche per indisponibilità delle aree da parte del complesso ricettivo), venga realizzato solo parzialmente, o rientri nelle previsioni di realizzo da parte della Pubblica Amministrazione, l'accesso sarà monetizzato, per la parte che non viene realizzata dal complesso ricettivo, per una somma pari al costo di realizzazione indicato al punto precedente, da versare al Comune. Qualora l'accesso sia stato legittimamente del tutto o in parte realizzato dal complesso ricettivo e sia dimostrata l'avvenuta realizzazione e il mancato scomputo, è escluso l'obbligo di monetizzazione limitatamente alla parte realizzata, in conformità allo schema indicato nella Scheda di "Definizione dei percorsi tipo", che potrà essere scomputata. La monetizzazione è prevista, per il tratto di competenza, sia per la realizzazione, sia per la manutenzione, secondo quanto stabilito in convenzione.
 - Sia nel caso di realizzazione che di monetizzazione è previsto lo scomputo, nell'arco dei successivi 10 anni, prorogabili di ulteriori 5, degli oneri di urbanizzazione primaria all'atto di rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere previste nel PU secondo la convenzione di cui al presente articolo.
 - Nel caso in cui l'accesso sia previsto in adiacenza a più complessi ricettivi, i costi saranno ripartiti a carico degli stessi in rapporto di:
 - 1/3 in proporzione alla superficie del campeggio;
 - 1/3 in proporzione alla capacità ricettiva massima autorizzata;
 - 1/3 in proporzione alla lunghezza del tratto adiacente.
- Potranno essere presi accordi diversi tra le ditte titolari dei complessi ricettivi.
- All'atto del rinnovo del Progetto Unitario, per le strutture che hanno realizzato accessi al mare, si prevede una perequazione consistente nel prolungamento dell'obbligo di effettuare la manutenzione degli accessi di propria competenza per ulteriori successivi 10 anni, con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato. Per le strutture che non sono confinanti o non includono accessi al mare, all'atto dell'approvazione del Progetto Unitario sarà prevista come perequazione la presa in carico di un'opera di manutenzione compensativa per 10 anni.
- Il progetto dell'accesso, allegato al progetto unitario, potrà essere presentato anche da uno solo dei soggetti interessati previo assenso da parte degli altri titolari di strutture ricettive adiacenti allo stesso accesso.
 - Il limite dei complessi ricettivi all'aperto verso l'arenile dovrà essere sistemato con una barriera frangivento costituita da specie arbustive di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, che potrà contenere eventuali recinzioni in rete metallica.
 - Per ogni complesso ricettivo avente almeno un fronte minimo di ml 200 è prescritta la realizzazione di un corridoio di connessione ecologica, che colleghi la zona dell'arenile con l'ambiente retrostante la struttura ricettiva medesima, costituito da una fascia continua di un metro per ogni 40 ml di frontemare, con un minimo di ml 5,00. All'interno di ciascun complesso ricettivo all'aperto, il corridoio di connessione ecologica dovrà preferibilmente connettersi con le «oasi naturali», anche mediante percorsi non lineari.
 - Per ogni complesso ricettivo all'aperto è prescritta altresì la realizzazione di «oasi naturali», con un rapporto non inferiore allo 0,2% della superficie territoriale del complesso ricettivo medesimo, con un minimo di mq 50.
 - Per i corridoi di connessione ecologica e le oasi naturali si fa rimando al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, nel quale sono definiti gli interventi di riqualificazione e ricomposizione ambientale.

11. Nelle zone di cui al precedente l° comma, non sono consentiti i campeggi mobili.

12. Per gli ambiti di PU comprendenti "complessi ricettivi all'aperto" e altresì "ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo" di cui al precedente art. 38 si applicano le prescrizioni ivi contenute. Tali aree, sono sistemate secondo quanto previsto dal progetto unitario e relativa scheda-normativa di cui al comma precedente. Per i complessi ricettivi all'aperto e per gli ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo all'interno dei siti della Rete Natura 2000 valgono le disposizioni di cui all'art. 35, comma 5.

13. Negli ambiti di cui al presente articolo, soggetti a progetto unitario e classificati a campeggio è ammesso un indice di edificabilità territoriale comprensiva degli edifici esistenti per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative di 0,12 mq/mq della superficie totale lorda della struttura ricettiva, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. Il rapporto di copertura territoriale deve essere contenuto entro il 10%. Per i complessi ricettivi all'aperto esistenti e regolarmente autorizzati, condonati o con condono richiesto (fatto salvo il buon fine dell'iter) prima dell'entrata in vigore del presente strumento urbanistico vengono confermate le cubature legittimamente acquisite oltre la soglia di 0,25 mc/mq senza la possibilità di ulteriori incrementi. Gli edifici legittimi e le relative destinazioni d'uso, eccedenti i parametri di cui sopra, possono essere rilocalizzati e/o accorpati all'interno della seconda fascia in sede di approvazione del PU, in funzione di quanto previsto nelle singole schede normative. L'accorpamento non è consentito per le attività commerciali legittime o legittimate, oltre i limiti di cui al presente articolo. Sono confermate le classificazioni a "villaggio turistico" già a suo tempo previste dal previgente PRG purché autorizzati ai sensi delle vigenti leggi. La superficie complessiva legittima e/o massimo ammissibile, come sopra considerato, degli edifici deve essere suddivisa nei seguenti termini:

b) non più del 30% può essere adibito ad attività commerciali e di ristorazione, nonché ad uffici non strettamente connessi alla gestione del complesso ricettivo, quali agenzie di viaggi, agenzie di cambio e simili;

Valgono le destinazioni d'uso e i parametri comuni alle altre ZTO in cui sia prevista edificazione:

- Distanze dai confini: 5 m;
- Distanze dai fabbricati con pareti finestrate: 10 m
- Distanze da strade: 5 m

14. Gli edifici non possono essere di norma costituiti da più di 1 piano fuori terra in prima fascia di sensibilità ambientale frontemare. A tutti gli edifici presenti in seconda fascia di sensibilità ambientale l'altezza massima non potrà superare i 2 piani fuori terra. Sono fatti salvi gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 come da precedente comma 1, lettera b), se legittimamente concessionati anche a seguito di condono edilizio.

Gli edifici adibiti a servizio di ricevimento ed accettazione sono di norma collocati in prossimità dell'ingresso del complesso ricettivo, mentre gli altri edifici per attrezzature di base e servizi sono preferibilmente collocati in prossimità dell'ingresso stesso a meno che le dimensioni del complesso ricettivo non richiedano altre collocazioni per garantire un migliore servizio all'utenza, in ogni caso sono fatte salve particolari situazioni di tutela di beni ambientali esistenti rilevate nel progetto di comparto.

Eventuali aree di particolare valenza ambientale, interne ai complessi ricettivi, sono assoggettate al regime della prima fascia di sensibilità ambientale.

Limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e regolarmente assentiti e quelli di nuova realizzazione, all'interno della riqualificazione prevista nel Piano Unitario, è ammessa la realizzazione di un piano interrato da utilizzare come magazzino, deposito e servizi igienici e/o per posti auto.

15. In assenza di PU per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati, anche se con destinazione diversa da quella consentita nel rispettivo ambito funzionale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché adeguamenti igienico-sanitario in ampliamento.

16. Le pareti ed i manti di copertura degli edifici di cui si preveda la nuova edificazione, o la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati preferibilmente con i seguenti materiali:

h) mattoni trattati faccia a vista ovvero intonacati con colorazione incorporata di tipo tradizionale, preferibilmente nelle gradazioni dal bianco al beige al mattone;

- i) coppi in laterizio, tegole bituminose in tinta cotto, materiali e colori in armonia con quelli esistenti e contigui; è ammesso il rame come materiale di copertura;
- j) legno;
- k) arelle;
- l) grondaie e pluviali di sezione, circolare in rame o lamiera zincata e verniciata;
- m) serramenti ed infissi in legno o alluminio preverniciato nonché in PVC con colorazione di tipo tradizionale;
- n) pietre naturali per le opere di finitura.

17. Negli ambiti di cui al presente articolo, si prescrive di:

- h) escludere dal computo dei parcheggi le superfici prescritte per i posti auto riservati ai posti equipaggio (PE) ed alle unità abitative (UA);
- i) realizzare i parcheggi con masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso o in stabilizzato naturale e piantumazione di essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi fatto salvo lo stato di fatto esistente legittimato;
- j) destinare non più del 5% della superficie territoriale del complesso ricettivo, fatto salvo l'esistente, purché legittimo, ad interventi comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli, la nuova viabilità all'interno dei campeggi venga realizzata con materiali parzialmente permeabili; dal calcolo del 5% sarà escluso il sedime degli edifici e dei manufatti quali volumi tecnici, impianti sportivi, piscine e parchi acquatici; la rete viaria destinata ai mezzi a propulsione meccanica è di norma separata da quella destinata alla viabilità pedonale;
- k) destinare non meno dell'80% della superficie complessiva di ogni complesso ricettivo alla piantagione tecnicamente opportuna di specie arboree governate ad alto fusto autoctone o naturalizzate, nella misura non inferiore ad un individuo ogni 100 mq a meno di adeguate motivazioni tecniche di ordine ecologico e selvicolturale;
- l) realizzare in legno o in pietra naturale ovvero con materiali compatibili con l'ambiente ed il decoro gli elementi di arredo urbano quali panchine, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili;
- m) in funzione frangivento, utilizzare filari multipli di specie vegetali autoctone o naturalizzate, ovvero cannicciate;
- n) mantenere le superfici scoperte libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali d'ogni tipo;
- l) realizzare le recinzioni perimetrali con reti od inferriate metalliche, ovvero con staccionate in legno, di altezza non superiore a ml 2,00, evitando costruzioni in muratura, mascherate con essenze arbustive potate a siepe; realizzare le eventuali delimitazioni interne esclusivamente con siepi o con staccionate in legno; porre a dimora lungo il perimetro ed all'interno dello stesso, essenze arboree autoctone o tradizionali;
- m) predisporre idonei sistemi per lo smaltimento dei reflui civili e sistemi di raccolta differenziata per i rifiuti solidi urbani.
- n) per tutti i complessi ricettivi all'aperto è prescritto l'obbligo di preservare, anche provvedendo al reimpianto, il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunali posti all'interno della struttura ricettiva.
- o) di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di non coinvolgere i settori interessati dagli interventi di cui alle DD.G.R. nn. 682/2012, n. 2175/2012, n. 973/2014, n. 391/2018. L'attuazione delle presenti norme non comporti inoltre detrimento alle dinamiche evolutive dei complessi dunali affermatesi nelle porzioni contermini ai predetti settori;
- p) di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (mediante l'attuazione di quanto previsto, per le parti pertinenti nelle finalità, agli artt. 36, 37, 38, 39, 40 del capo II "Disposizioni per la tutela del sistema litoraneo" delle vigenti Norme Tecniche): *Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Podarcis siculus, Charadrius alexandrinus, Sterna albifrons, Caprimulgus europaeus, Coracias garrulus, Pipistrellus kuhlii, Nyctalus lasiopterus*;
- q) di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolare modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
- r) di ammettere l'attuazione degli interventi previsti qualora:
 - 1) Non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
 - 2) Ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone

ed ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

3) Non sia in contrasto con la disciplina di cui alla LR 14/2017;

4) Siano rispettate le prescrizioni in materia di valutazione di incidenza previste dal parere n. 7 del 15/04/2011 della Commissione Regionale VAS, al fine del soddisfacimento degli obblighi di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii. e secondo le disposizioni di cui all'allegato A del D.lgs n. 222/2016, nonché quanto previsto dagli artt. 10.4 e 48.4 delle norme tecniche del vigente PAT;

18. I servizi di supporto alla balneazione, ancorché individuati nelle Tavole di PI, sono realizzati a norma delle disposizioni e prescrizioni di cui al PUA dell'Arenile, approvato con DCC n. 5 del 21/02/2007 e smi.

Vigente

Articolo 77 ZTO Fc - AREE PER ATTREZZATURE A VERDE, A PARCO, A GIOCO E PER LO SPORT

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e ricreative.

2. Le aree a verde pubblico, nel caso di intervento edilizio diretto, dovranno essere previste all'interno del lotto, o in aree adiacenti (cioè raggiungibili a piedi senza difficoltà) e dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale completamente urbanizzate. Qualora non risultasse possibile, in tutto o in parte, ricavare le suddette aree nella adiacenza del fabbricato, o nel caso di superfici di ridotte dimensioni e quindi non utilizzabili ai fini pubblici è ammessa la monetizzazione dell'importo che sarà determinato di anno in anno con delibera del Consiglio Comunale, tenendo conto del valore dell'area e dei costi necessari per la realizzazione degli standard.

3. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero.

4. Per le costruzioni valgono i seguenti parametri e indici:

- IC = 40%, le sistemazioni a parcheggio e le altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area;
- H = 12,50 ml;
- Ds = 10,00 ml;
- Dc = 5,00 ml.

Variante

Articolo 77 ZTO Fc - AREE PER ATTREZZATURE A VERDE, A PARCO, A GIOCO E PER LO SPORT

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e ricreative.

2. Le aree a verde pubblico, nel caso di intervento edilizio diretto, dovranno essere previste all'interno del lotto, o in aree adiacenti (cioè raggiungibili a piedi senza difficoltà) e dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale completamente urbanizzate. Qualora non risultasse possibile, in tutto o in parte, ricavare le suddette aree nella adiacenza del fabbricato, o nel caso di superfici di ridotte dimensioni e quindi non utilizzabili ai fini pubblici è ammessa la monetizzazione dell'importo che sarà determinato di anno in anno con delibera del Consiglio Comunale, tenendo conto del valore dell'area e dei costi necessari per la realizzazione degli standard.

3. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero.

4. Per le costruzioni valgono i seguenti parametri e indici:

- IC = 40%, le sistemazioni a parcheggio e le altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area;

- H = 12,50 ml;
- Ds = 10,00 ml;
- Dc = 5,00 ml.

5. Nell'ambito assoggettato ad Accordo Pubblico Privato del Terminal di Treponti si dovrà prevedere un arretramento di m 50 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi all'intermodalità terra-acqua.

Vigente

Articolo 80 ZTO Ff - TERMINAL LAGUNARE E MARITTIMO, PORTO, DARSENA, AREE ATTREZZATE PER LA NAUTICA

1. Le ZTO Ff e gli ambiti indicati e delimitati come terminal, darsene e attrezzature per la nautica e riportati nelle tavv. 2, sono destinati a:
 - a) Terminal marittimo e lagunare, come disciplinati da apposita scheda;
 - b) attrezzature per la nautica, all'ormeggio, all'alaggio, al varo, ecc.;
 - c) rimessaggio e alla manutenzione di natanti da diporto e in genere;
 - d) realizzazione delle strutture di supporto e connesse a tali funzioni;
 - e) spazi per il parcheggio, la sosta e l'interscambio;
 - f) verde attrezzato e di mitigazione ambientale.
 - g) ricovero imbarcazioni
2. Entro le ZTO Ff, oltre alle destinazioni primarie, legate all'attività marittima, sono previste tutte le altre funzioni di servizio e di supporto, ed in particolare:
 - a) attività commerciali, direzionali, pubblici esercizi e ristorazione, max 20%;
 - b) strutture ricettive, alloggi per gli addetti e il personale di custodia, max 20%;
 - c) uffici, palestre, centri ricreativi, per la cura e il benessere delle persone, max 20%.
3. Negli spazi acquei ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo é consentita l'installazione di paline, bricole, boe, pontili, passerelle e scivoli, esclusivamente in materiali compatibili con l'ambiente lagunare e marino. Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione dei pareri di competenza rilasciati dal Magistrato alle Acque, dall'Autorità Marittima di Venezia, dall'Autorità Portuale di Venezia, nonché dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004.
4. Gli spazi scoperti a terra sono sistemati, di norma, salvo diverse disposizioni di autorità competenti:
 - a) a prato;
 - b) con imbrecciatura o altro materiale permeabile;
 - c) a spazi di transito e manovra e relativi parcheggi in numero non inferiore ad un posto auto per ogni posto barca, adeguatamente pavimentati.
5. Le strutture di cui ai precedenti commi, sono realizzate:
 - a) recuperando gli edifici esistenti, ovvero, previa demolizione con il recupero della loro cubatura; ovvero attraverso nuova edificazione con le seguenti prescrizioni:
 - b) edifici ad 1 piano fuori terra e con altezza massima di ml 7;
 - c) indice di copertura territoriale non superiore al 10% (esclusa la parte acquee).Valgono inoltre i seguenti parametri e indici:
 - If = 0,20 mq/mq;
 - Ds = 10,00 ml;
 - Dc = 5,00 ml.Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

Variante

Articolo 80 ZTO Ff - TERMINAL LAGUNARE E MARITTIMO, PORTO, DARSENA, AREE ATTREZZATE PER LA NAUTICA

1. Le ZTO Ff e gli ambiti indicati e delimitati come terminal, darsene e attrezzature per la nautica e riportati nelle tavv. 2, sono destinati a:
 - h) Terminal marittimo e lagunare, come disciplinati da apposita scheda;
 - i) attrezzature per la nautica, all'ormeggio, all'alaggio, al varo, ecc.;
 - j) rimessaggio e alla manutenzione di natanti da diporto e in genere;
 - k) realizzazione delle strutture di supporto e connesse a tali funzioni;
 - l) spazi per il parcheggio, la sosta e l'interscambio;
 - m) verde attrezzato e di mitigazione ambientale.
 - n) ricovero imbarcazioni

2. Entro le ZTO Ff, oltre alle destinazioni primarie, legate all'attività marittima, sono previste tutte le altre funzioni di servizio e di supporto, ed in particolare:
 - d) attività commerciali, direzionali, pubblici esercizi e ristorazione, max 20%;
 - e) strutture ricettive, alloggi per gli addetti e il personale di custodia, max 20%;
 - f) uffici, palestre, centri ricreativi, per la cura e il benessere delle persone, max 20%.

3. Negli spazi acquei ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo é consentita l'installazione di paline, bricole, boe, pontili, passerelle e scivoli, esclusivamente in materiali compatibili con l'ambiente lagunare e marino. Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione dei pareri di competenza rilasciati dal Magistrato alle Acque, dall'Autorità Marittima di Venezia, dall'Autorità Portuale di Venezia, nonché dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004.

4. Gli spazi scoperti a terra sono sistemati, di norma, salvo diverse disposizioni di autorità competenti:
 - d) a prato;
 - e) con imbrecciatura o altro materiale permeabile;f) a spazi di transito e manovra e relativi parcheggi in numero non inferiore ad un posto auto per ogni posto barca, adeguatamente pavimentati.

5. Le strutture di cui ai precedenti commi, sono realizzate:
 - d) recuperando gli edifici esistenti, ovvero, previa demolizione con il recupero della loro cubatura; ovvero attraverso nuova edificazione con le seguenti prescrizioni:
 - e) edifici ad 1 piano fuori terra e con altezza massima di ml 7;
 - f) indice di copertura territoriale non superiore al 10% (esclusa la parte acquea).Valgono inoltre i seguenti parametri e indici:
 - If = 0,20 mq/mq;
 - Ds = 10,00 ml;
 - Dc = 5,00 ml.Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

6. **Nell'ambito assoggettato ad Accordo Pubblico Privato del Terminal di Treporti si dovrà prevedere un arretramento di m 50 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi all'intermodalità terra-acqua.**

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

Vigente

Articolo 4 - Incentivi per interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Sono interventi ad elevata sostenibilità ambientale gli interventi edilizi che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.
2. L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo in funzione dei livelli prestazionali raggiunti. L'incentivo è costituito dalla possibilità di scomputare

dal calcolo del volume urbanistico di zona previsto (ovvero delle Superficie netta di pavimento Snp) una quota parte di tale capacità edificatoria per gli edifici residenziali di nuova costruzione realizzati dalla data di adozione del presente PI.

3. La quota parte di volume urbanistico, ovvero di Snp, riservato per gli incentivi viene corrisposta entro i limiti massimi di cui al successivo articolo 5.

Articolo 5 - Definizione degli incentivi

1. In caso di nuova costruzione, ampliamento dell'esistente e ristrutturazione totale, fatta salva la demolizione e ricostruzione a parità di sagoma e volume, degli edifici, è previsto il riconoscimento di un incentivo volumetrico, ovvero di Snp, se viene dimostrato un miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto a quelle richieste dalla normativa vigente, secondo la classificazione prevista dal presente Prontuario. Nel caso in cui non fosse possibile realizzare il maggiore incremento dimensionale, l'Amministrazione Comunale potrà riconoscere altre forme di incentivazione.

2. Richiamando il DPR n. 59/2009 ed il Decreto Interministeriale del 26.6.2009, attuativi del DLgs. n. 192/2005, DLgs. n. 311/2006 e DLgs. n. 115/2008 e considerato che le strutture perimetrali esterne di un edificio costituiscono elemento sostanziale per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso, viene riconosciuto un incentivo volumetrico come di seguito indicato:

Classe	Prestazione Energetica	Incremento Volumetrico
A+	EPPRO \square 0,25 EPLIM	20% max
A	0,25 EPLIM \leq EPPRO \square 0,50 EPLIM	15% max
B	0,50 EPLIM \leq EPPRO \square 0,75 EPLIM	10% max

Dove per EPLIM si intende l'indice di prestazione energetica richiesto ai sensi del DLgs 192/2005 così come modificato dal DLgs 311/2006, mentre per EPPRO si intende l'indice di prestazione energetica di progetto dell'edificio per il quale si intende richiedere l'accesso all'incentivazione.

3. Per le nuove costruzioni dovranno comunque essere rispettate le distanze dai confini e tra pareti finestrate come previsto dalla vigente normativa nazionale.

4. Il raggiungimento di prestazioni energetiche tali da accedere all'incentivo qui previsto dovranno essere dichiarate e supportate in apposita documentazione tecnica esecutiva da allegare al progetto. Successivamente, a fine lavori, dovranno essere rese la certificazione energetica nonché l'asseverazione come prevista dalle norme vigenti.

5. Qualora venissero accertate irregolarità durante la realizzazione dell'opera (anche per mezzo di ispezioni o controlli in corso d'opera) rispetto a quanto progettualmente previsto, o nella certificazione energetica, ovvero nelle dichiarazioni, relativamente alle maggiori prestazioni energetiche, l'incentivo volumetrico non sarà riconosciuto; inoltre se tale volume fosse eccedente rispetto al volume urbanistico ammesso, questo sarà considerato in contrasto con la normativa urbanistica vigente.

Variante

Articolo 4 - Incentivi per interventi ad elevata sostenibilità ambientale

Stralciato

Articolo 5 - Definizione degli incentivi

Stralciato

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Gaetano Di Gregorio
(documento firmato digitalmente)



COMUNE DI CAVALLINO - TREPORTI

(Città metropolitana di Venezia)

C.A.P. 30013 Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 C.F. 03129420273

tel: 0412 909711 fax 0415 301039

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 - T.U.E.L. 267/2000)

Il Sottoscritto, certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio on line dell'Ente e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

Del presente verbale viene contestualmente data comunicato ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del TUEL 267/2000.

Cavallino-Treporti, 28/10/2022

Il Responsabile Incaricato.

Lucia Tagliapietra

(Documento firmato digitalmente ai sensi D. Lgs. n. 82/2005)

Cod. Proposta 1197

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>

