



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
Città Metropolitana di Venezia

Servizio Urbanistica

Prot. n.

Del

OGGETTO: Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04. Modifica degli artt. 67 e 67 bis delle NTO. Adozione

Relazione

La presente relazione interessa alcuni temi relativi ai complessi ricettivi all'aperto, già oggetto di una specifica variante approvata nel 2007, relativa alle modalità di realizzazione degli accessi al mare e alla definizione delle Schede Normative.

Da quella data le norme sono rimaste sostanzialmente invariate e, nel frattempo, la quasi totalità dei complessi ricettivi all'aperto ha pianificato il proprio ambito territoriale attraverso i Progetti Unitari, che in alcuni casi sono stati anche oggetto di varianti, generali o di minima. Tra gli obblighi in capo al Progetto Unitario vi è la realizzazione e relativa manutenzione per 10 anni degli accessi al mare, in qualità di opere di urbanizzazione. Questa prescrizione ha riguardato solo le strutture al cui interno o al cui perimetro insistono degli accessi al mare, come riportati in cartografia di Piano degli Interventi. Allo stato attuale gli accessi confinanti con le strutture ricettive sono stati quasi tutti realizzati.

Dal punto di vista normativo, la presente variante si rende necessaria anche per un adeguamento con norme sovraordinate che nel frattempo sono state oggetto di modifica. In campo regionale sono state introdotte delle novità in merito all'individuazione del parametro edificatorio, che è passato da metro cubo a metro quadrato edificabile in rapporto alla superficie territoriale, mentre in riferimento ai parametri edilizi, è stato di recente approvato il nuovo Regolamento Edilizio, redatto secondo una traccia regionale e contenente le definizioni tipo dei parametri edificatori di emanazione nazionale. Di conseguenza è stato necessario approvare una variante di adeguamento delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi, approvata nel 2020, al fine di allineare i contenuti normativi degli strumenti che regolano il governo del territorio.

Allo stato attuale sono stati approvati 24 di Progetti Unitari su 32 campeggi e sono stati realizzati 21 accessi al mare di rispetto ai 23 da realizzare a carico delle strutture ricettive. Sono state inoltre approvate numerose varianti nell'arco di circa 15 anni e si può affermare che l'assetto delle aree sia ormai consolidato, tanto da ritenere opportuno assumere un approccio semplificato nella gestione dell'attuazione dei Progetti Unitari, rimandando ai contenuti delle Schede Normative, che in maniera sintetica esprimono già un preciso intento pianificatorio.

Attualmente i complessi ricettivi hanno soprattutto proposto interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, in alcuni casi obsolete e non più adeguate ai nuovi standard richiesti. La riqualificazione delle strutture è importante in quanto esse insistono in un'area molto delicata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, valorizzata grazie anche alla particolarità di questo tipo di aziende ricettive, con assetto insediativo a basso consumo di suolo nonostante l'alto numero di presenze.

L'intento della presente variante è quello di alleggerire la portata del Progetto Unitario eliminando le zonizzazioni e rimandando le logiche insediative a quanto già indicato nelle Schede Normative. I complessi ricettivi che devono ancora presentare il Progetto Unitario lo formuleranno in questa forma semplificata e qualora debbano realizzare degli accessi al mare, gli obblighi rimarranno i medesimi di quelli richiesti in precedenza, come attestato dalla conferma della norma in essere, che per lo specifico punto non è oggetto di variante. Resta confermata nello strumento la verifica della capacità edificatoria, il controllo dei parametri essenziali quali la superficie a parcheggio, le superfici alberate, la superficie impermeabilizzata, le oasi naturalistiche e i corridoi ecologici, aspetti che verranno individuati in uno specifico elaborato grafico. Tale procedimento consentirà alle aziende di poter liberamente disporre le funzioni nel rispetto delle schede normative, senza dover presentare varianti al Progetto Unitario da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale ogni qual volta subentri qualche necessità di modifica di edifici o aree, conseguentemente al rapido evolversi delle esigenze di aggiornamento dell'offerta turistica.

La variante normativa comprende alcuni aspetti, di seguito elencati.

Si elimina il riferimento allo spostamento delle maxicaravan dalla prima fascia di sensibilità ambientale in quanto ragionevolmente ed anche alla luce delle recenti novità normative nazionali come introdotte nell'art. 3 comma 1 lettera e5) del D.P.R. 380/01, in merito alla definizione delle maxicaravan, risulta più impattante sotto il profilo ambientale lo spostamento delle stesse invece che il mantenimento.

Si adegua la capacità edificatoria al parametro indicato dalla Legge Regionale che consente un indice edificatorio pari a 0,12 mq/mq, rispetto al precedente indice di 0,25 mc/mq, in incremento rispetto alla situazione attualmente prevista nello strumento vigente. In aggiunta, la norma regionale consente di escludere dal calcolo del carico urbanistico alcuni immobili quali i servizi igienici comuni, gli uffici, i locali tecnici e i locali adibiti ad alloggio del personale. Viceversa la disciplina comunale dettata dal Regolamento Edilizio imposta il conteggio delle superfici come complessive, ossia risultanti dalla sommatoria di superfici utili ed accessorie e computa tra le accessorie, calcolate al 60%, alcune superfici precedentemente escluse, come ad esempio gli interrati. Considerato che alcune strutture hanno una consistente quota di volume interrato, si ritiene che applicare la potenzialità edificatoria consentita dalla norma regionale, nonché l'esclusione dal computo di alcune funzioni sopra elencate, possa compensare eventuali carichi urbanistici aggiuntivi, conseguenti alla diversa modalità di calcolo, con l'obiettivo dichiarato dalla norma che ha introdotto il nuovo Regolamento Edilizio, di rispettare, nella conversione, un sostanziale principio di invarianza urbanistica.

Un'altra conseguenza dell'applicazione della norma è che viene meno la necessità di individuare a servizi almeno il 20% della capacità edificatoria, essendo escluse alcune fattispecie di edifici, quali come sopra specificato, servizi igienici, magazzini, reception e alloggi per i custodi. La variante si incarica di specificare quindi solo il tetto massimo della capacità edificatoria destinata a commerciale, che viene portata dal 20% al 30%, anche in ragione dei nuovi standard imposti dall'emergenza sanitaria, che hanno dilatato e distanziato la presenza nelle strutture destinate alla ristorazione. Tale condizione sembra destinata a durare per ancora del tempo, fino forse ad assumere caratteri di permanenza.

Sempre in accordo con la normativa regionale, si definisce diversamente l'altezza massima dei fabbricati che vengono associati non ad una misura specifica ma al numero di piani, per un massimo di due, includendo anche le unità abitative, precedentemente escluse. In merito alle altezze, la norma precisa che i due piani sono possibili solo a partire dalla seconda fascia.

Una precisazione consiste nel chiarire che sono consentite impermeabilizzazioni entro il 5% della superficie territoriale, calcolate sull'incremento delle superfici a partire dall'approvazione del primo Progetto Unitario, considerato come la sommatoria di superfici anche parzialmente impermeabilizzanti, che in quota parte contribuiscono a definire il quantitativo di superficie che deve essere compreso nel limite previsto ed indicato sopra.

Un ulteriore tema riguarda la modalità operativa di verifica e controllo della capacità edificatoria e dei parametri urbanistici sopra evidenziati.

La variante propone una modifica del Progetto Unitario così come inteso fino ad oggi, considerandolo non più un atto programmatico, ma un documento di ricognizione che fotografi lo stato di fatto della struttura ricettiva all'aperto, individuando in un'apposita tabella le quantità in essere e la capacità edificatoria residua. La tabella, che è riportata in calce alla presente relazione, sarà accompagnata da una tavola dove saranno individuate le aree impermeabilizzate a partire dall'approvazione del primo PU, le

superfici coperte, le superfici alberate, i corridoi ecologici, le oasi naturalistiche, le superfici a parcheggio, gli ingressi alle strutture ricettive.

Quanto realizzato in forza dell'applicazione del Piano Casa va in deroga al conteggio. Le quantità saranno conteggiate in caso di conversione ad altri usi del volume originariamente autorizzato.

Tale documentazione costituirà il nuovo Piano Unitario, che non includerà quindi la zonizzazione fino ad adesso presente. La verifica dei parametri edificatori sarà demandata all'Ufficio Edilizia Privata in quanto, ogni volta che la ditta presenterà un permesso di costruire/scia per un qualsiasi intervento, sarà allegato alla pratica un aggiornamento del Piano Unitario, ossia della tabella e della tavola, che saranno verificate dall'Ufficio all'atto dell'esame del procedimento edilizio.

Il Piano Unitario nella sua prima stesura sarà approvato dalla Giunta Comunale al pari dei precedenti e a meno di modifiche della superficie del campeggio o di altri aspetti sopraggiunti successivamente che modifichino la consistenza o i parametri edilizi, non sarà oggetto di varianti, ma di un aggiornamento in continuo sulla base degli interventi edilizi successivi, trasformandosi appunto in uno strumento dal duplice carattere regolatore e ricognitorio.

All'atto dell'approvazione del Progetto Unitario, per i campeggi che hanno realizzato gli accessi al mare, si individua una perequazione consistente nel prolungamento dell'obbligo di effettuare la manutenzione degli accessi al mare di propria competenza per ulteriori, successivi 10 anni, con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato. Il Progetto Unitario così costituito assume una scadenza di anni 10.

TABELLA

Superficie territoriale ST	
Capacità Ricettiva Massima CRM	

Dimensionamento

Indice di copertura max	10% ST	
Superficie complessiva max	0,12 ST	

Parcheggi	CRM x 0,7	
Parcheggio esterno	5% ST	

Superficie impermeabile dal Primo PU	5% ST	
--------------------------------------	-------	--

Alberature	1/100 mq ST	
Superficie ombreggiante	80% ST	

Corridoio ecologico	parametro	
Oasi naturalistica	parametro	

Stato di fatto

Superficie utile	
Superficie accessoria	
Superficie complessiva	

Massima ammessa		Rimanente	
-----------------	--	-----------	--

Superficie coperta	
Parcheggi	

Massima ammessa		Rimanente	
Minimo richiesto			

Stato di fatto destinazione d'uso

	Unità abitative %	Commercio %	Servizi %
Superficie complessiva			

PIANO CASA: se immobili o superfici sono stati realizzati con l'applicazione del "Piano Casa" riportare i dati di SC e sup. cop.

Quanto realizzato con Piano Casa non va conteggiato, fino a cambio di destinazione d'uso.

L'altezza indicata nella norma non ha un limite in metri. Sono ammessi edifici in seconda fascia di due piani fuori terra.

Modifiche agli articoli 67 e 67 bis delle NTO

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, ~~che preveda la suddivisione della superficie territoriale di ciascun complesso ricettivo in diversi ambiti funzionali omogenei, definendo le attività e le attrezzature localizzabili all'interno di ciascun ambito, in conformità in riferimento~~ alle localizzazioni ammesse in forma meramente indicativa in ciascuna scheda normativa, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

– L'altezza massima dei ~~manufatti-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 ~~i ml 3,501 piano fuori terra.~~

– L'altezza massima dei manufatti da localizzare all'interno della seconda fascia di sensibilità ambientale non potrà superare ~~i ml 6,502 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.

~~– La permanenza massima di maxicaravan e case mobili localizzate all'interno della prima fascia frontemare, adiacente all'arenile, corrispondente agli ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo non potrà superare i 240 giorni per anno solare.~~

– 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.

- 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 riformazione 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 riformazione 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 ~~non superiore a 0,25 mc/mq nonché un indice di copertura non superiore al 10% della superficie territoriale, 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 vigente PRG purché autorizzati ai sensi delle vigenti leggi. La superficie complessiva ~~il volume~~ legittima e/o massimo ammissibile, come sopra considerato, degli edifici deve essere suddivisa nei seguenti termini:

~~a) non meno del 20% deve essere adibito ad attrezzature di base e servizi (reception, uffici, abitazioni del personale addetto, servizi igienici e sportivi, ambulatorio, pronto soccorso, manufatti tecnici, depositi e magazzini ed ogni altro fabbricato di servizio strettamente connesso alla manutenzione e gestione del complesso ricettivo);~~

~~b)a) non più del 3020% 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;~~

~~e)b) la quota restante può essere adibita ad unità abitative (UA) per la sosta ed il soggiorno di turisti.~~

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 ~~un~~ 1 piano fuori terra ~~e la loro altezza non può superare i ml 3,50~~ 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 ~~ml 6,50~~ 2 piani fuori terra. Sono fatti ~~salve~~ 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 ~~devono~~ sono di norma collocati ~~in~~ in prossimità dell'ingresso del complesso ricettivo, mentre gli altri edifici per attrezzature di base e servizi ~~dovranno~~ sono preferibilmente collocati ~~in~~ 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, ~~e sottoposti a PU~~, 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. ~~Per tutti i complessi ricettivi all'aperto è prescritto l'obbligo di mantenere, anche provvedendo al reimpianto, le specie arboree ed arbustive esistenti ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunosi.~~

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~~ 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 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 ~~disporre~~ sistemi di raccolta differenziata per i rifiuti solidi urbani.
- ~~m)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.

Articolo 67 bis AMBITI SOGGETTI A PROGETTAZIONE UNITARIA

1. Nelle aree perimetrate dal presente strumento come "Ambiti soggetti a progettazione unitaria" nelle tavv. 2 e 3, gli interventi consentiti sono assoggettati a progetto unitario; il consorzio dei proprietari o il singolo proprietario dell'intera area, dovranno presentare, al fine di ottenere il titolo abilitativo, il progetto di tutte le opere ricadenti nell'area rispettando le prescrizioni delle apposite schede-normative di cui all'Allegato - Schemi normativi dei complessi ricettivi all'aperto. Le icone riportate nelle schede non hanno valore localizzativo.

2. Ferme sempre restando eventuali prescrizioni diverse e/o più puntuali dettate, per specifiche fattispecie, dalle presenti norme, fino all'approvazione dei progetti di cui al precedente comma, e/o con modalità attuative differenti da quelle indicate, negli ambiti di cui al presente articolo sono consentite unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti e l'ordinaria coltivazione del suolo. Sono in ogni caso sempre possibili gli interventi diretti codificati sui manufatti edilizi di valore storico-testimoniale, per cui valgono le norme di cui agli artt. 30, 31, 32, sia ai sensi della specifica zona in cui ricadono i manufatti. Fra gli interventi realizzabili in assenza di progetto Unitario è consentito tuttavia l'adeguamento ai servizi igienico sanitari.

3. Ai fini della redazione del P.U. l'Amministrazione Comunale predispone tali schede normative con i seguenti contenuti:

- estratto del P.R.G.;
- estratto catastale;

- individuazione dell'ambito in scala non inferiore a 1:1.000;
- ~~descrizione dell'obbiettivo dell'intervento;~~
- prescrizioni normative che dovranno contenere:
 - 1) ~~la puntuale collocazione della qualità e quantità non modificabili delle previsioni urbanistiche;~~
 - 2) ~~la tipologia degli accessi all'arenile e delle aree a parcheggi;~~
 - 3) ~~le eventuali modifiche possibili rispetto alle indicazioni di piano senza che ciò costituisca variante finalizzate alla corretta realizzazione delle opere.~~
- 4. Il progetto unitario sarà composto almeno dai seguenti elaborati:

Documentazione relativa allo stato di fatto:

1. inquadramento normativo con relativi estratti del P.R.G., delle schede norma, C.T.R., estratti catastali, dichiarazione di proprietà ovvero estremi delle concessioni demaniali;
2. rilievo dell'area, con particolare definizione delle aree perimetrali, recinzioni, dei manufatti edilizi con specifica documentazione fotografica, rilievo dendrologico a firma di un agronomo o esperto naturalista dell'intero sistema vegetale presente, degli accessi previsti dalle schede norma;
3. definizione di particolari biotopi e/o biodiversità;
4. rilievo delle reti tecnologiche presenti e collegamento alle reti pubbliche;
5. documentazione fotografica generale e puntuale;
6. analisi idrogeologica e penetrometrica del terreno in caso si edificino interrati.

Elaborati di progetto

7. planimetria generale in scala 1:500 con individuazione ~~della viabilità principale, (distinzione di percorsi meccanici e ciclo/pedonali) e della zonizzazione con individuazione degli ambiti dei diversi interventi (l'ingresso, parcheggio, oasi naturalistica e corridoio ecologico posti equipaggio, unità abitative, attività commerciali, attrezzature per servizi, maxicaravan, area libera di uso comune per impianti sportivi) e le rispettive superfici, altezze, volumetrie massime ammissibili;~~
8. stralciato;
9. ~~relazione tecnica; tavole comparative tra lo stato di fatto e il progetto;~~
10. descrizione ~~e definizione planivolumetrica~~ degli interventi di tutela e miglioramento dell'assetto ambientale, con particolare definizione degli stessi e degli interventi di piantumazione e arredo vegetale; ~~definizione dei percorsi meccanici e pedonali modalità di pavimentazione;~~
11. ~~tabella riassuntiva dei dati generali stralciato;~~
12. ~~immagine tridimensionale complessiva~~
13. stralciato
14. accessi a mare:
 - rilievo esistente con rilievo dendrologico
 - documentazione fotografica
 - tipo di percorribilità esistente e prevista
 - opere di urbanizzazione di cui all'art. 57, comma 1
 - progetto di sistemazione con piante e arredo
 - sottoservizi
 - computo metrico estimativo
 - valutazione dell'impatto archeologico;

Si forniscono di seguito le definizioni funzionali agli interventi di sistemazione ambientale:

- Corridoio di connessione ecologica: fascia continua di terreno di natura prevalentemente sabbiosa, con o senza copertura erbacea, ove sono inserite siepi, arbusti e/o specie arboree di tipo autoctono, in formazioni il più possibile vicine alla vegetazione potenziale del sito. Possono entrare a far parte del corridoio le zone di duna, o di retroduna e gli ambienti umidi inseriti anche in un contesto agricolo (fossi e scoline al margine dei campi con siepi ed alberature miste).
- Oasi naturale: area interna ai campeggi, avente caratteri preminenti di naturalità, con inserite specie vegetali erbacee, arbustive ed arboree tipiche dell'ambiente litoraneo (vedi prontuario allegato).
- Piano di gestione: insieme di norme procedurali e tecniche previste dalla Direttiva Habitat, volte alla definizione degli interventi di sistemazione e manutenzione degli ambienti naturali o naturalizzati (battigia, fascia di dune, dune interne con le lande xeriche e bassure interdunali, pinete e boschi termofili o misti). Sono comprese anche le zone di rimboschimento e le aree pertinenti ai complessi ricettivi all'aperto. La Regione dovrà indicare l'Ente che dovrà elaborare e assicurare l'attuazione del piano di gestione.

5. Dopo l'approvazione del Progetto Unitario gli interventi conformi a tale strumento sono autorizzati con le medesime procedure previste dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 quali il Permesso di costruire

~~e Denuncia di Inizio Attività Scia. Ciascuna istanza conterrà l'aggiornamento della tabella e delle variazioni cartografiche conseguenti all'intervento, che dovranno essere inserite nel Piano Unitario. 6. Eventuali variazioni del progetto unitario possono essere richieste in qualsiasi momento dal titolare del complesso ricettivo all'aperto. Ogni richiesta di variazione è corredata dalla documentazione e dagli elaborati che subiscono modifiche. Gli interventi che interessino la parte del progetto unitario oggetto della richiesta di variazione possono essere autorizzati solo dopo la sua approvazione.~~

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