

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA  
ING. ALDO FERRI - ARCH. FRANCA MAGNOLATO  
30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE), Via Tredici Martiri, 88, Tel. 0421 220845, Fax 0421 487551  
info@studiosai.it - info@studioferri.com

Ditta :

**MARINA DI VENEZIA S.P.A.**

30013 Cavallino Treporti, Via Montello, 6,

C.F. 00330810276 e P.iva 02258080270

Tel. 041 5302511, Fax. 041 966036, E-mail: [camping@marinadivenezia.it](mailto:camping@marinadivenezia.it)

Complesso ricettivo :



**MARINA DI VENEZIA CAMPING VILLAGE**

30013 Cavallino Treporti, Via Montello, 6.

Tel. 041 5302511, Fax. 041 966036, E-mail: [camping@marinadivenezia.it](mailto:camping@marinadivenezia.it)

<h2>RELAZIONE TECNICA</h2>
----------------------------

**OGGETTO : *VARIANTE MINIMALE AL PROGETTO UNITARIO N. 3 RELATIVO AL COMPLESSO RICETTIVO "MARINA DI VENEZIA CAMPING VILLAGE"* APPROVATO CON D.G.C. N. 238 DEL 03.08.2007 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON D.G.C. N. 259 DEL 30.12.2013.**

**1. PREMESSA.**

La Marina di Venezia S.p.A. opera nel settore del turismo, ha sede legale a Cavallino Treporti, Via Montello, 6 e attività rivolta alla gestione del complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village" a Cavallino Treporti, Via Montello, 6.

La Marina di Venezia S.p.A. è titolare della Concessione Demaniale N. 06/2009 del Registro Concessioni 2009, Prot. N. 15718 del 11.06.2009, con validità dal 01.01.2009 al 31.12.2014 e relativa Licenza Suppletiva N.10/2012 del Registro Concessioni 2012, Prot. N. 12357 del 16.05.2012 di proroga della scadenza al 31.12.2028, relativa a una porzione territoriale di mq. 700'000,00, all'interno della quale sorge il complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village".

Il complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village" è regolarmente autorizzato dal Comune di Cavallino Treporti con Autorizzazione N. 64 del 09.05.1995, Prot. N. 96/19974 del 18.04.1996 e successivi aggiornamenti.

La presente richiesta è conforme alle N.T.O. del P.I. approvato con Delibera del C.C. N. 43 del 23.07.2013 e al Progetto Unitario N. 3 approvato con Delibera di G. C. N. 238 del 03.08.2007 e successiva variante approvata con Delibera della G.C. N. 259 del 30.12.2013.

La Variante in oggetto è di tipo "Minimale", in quanto finalizzata unicamente ad una leggera modifica della perimetrazione dell'area SC03 destinata ad attrezzature di base e per servizi e attività commerciali e per la ristorazione, senza variazione delle superfici e dei volumi realizzabili.

## **2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE MINIMALE AL PROGETTO UNITARIO N. 3.**

La presente Variante Minimale al Progetto Unitario N. 3 relativo al complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village", approvato con D.G.C. N. 238 del 03.08.2007 e successiva Variante approvata con D.G.C. N. 259 del 30.12.2013.

La presente istanza è necessaria per adeguare la perimetrazione dell'area SC03 al futuro intervento di riqualificazione edilizia e urbanistica della principale area destinata alle attività commerciali interne del campeggio, attraverso la ridefinizione dei confini dell'ambito destinato alle attrezzature di base e servizi, attrezzature commerciali e per la ristorazione.

In dettaglio viene proposto un ambito leggermente modificato con eliminazione dei parcheggi interni, disponendoli per quanto possibile lungo il perimetro in adiacenza alla viabilità esistente, privilegiando in tal modo gli spazi collettivi quali piazze e viali.

La superficie territoriale dell'area SC03 per commercio e servizi si estenderà più ad est con aumento della superficie di 695 mq, passando dalla superficie attuale autorizzata di 19'880 mq alla superficie di Variante di 20'575 mq, con riduzione della zona destinata ad unità abitative Ua01 di 55 mq, passando dalla superficie attuale autorizzata di 73'185 mq alla superficie di Variante di 73'130 mq.

L'intervento prevede inoltre l'identificazione di nuove aree parcheggio in luogo di quelle autorizzate e indicizzate con la sigla P4 e P6 con altre indicizzate con P4, P6 e P9, aumentando la superficie a standard di parcheggio di 40 mq, passando dalla superficie autorizzata di 8'404,50 mq a quella di progetto di 8'444,50 mq.













I nuovi parcheggi saranno disposti lungo la via Venezia (parcheggio P9 cfr. Tav.3) che percorre il perimetro ovest dell'area commerciale oggetto della presente richiesta, lungo via Pineta (parcheggio P4 cfr. Tav.3) in posizione nord-est a separazione dell'area con destinazione ad unità abitative e lungo il lato est della via Venezia (parcheggio P6 cfr. Tav.3), da via Pineta fino al gruppo servizi igienici N. 3, riducendo l'area a piazzole PM 14.

Il progetto non prevede alcuna modifica agli indici urbanistici ed edificatori attribuiti a ciascuna zona omogenea e autorizzati con la variante al Piano Unitario N. 3 con Delibera di G.C. N. 259 del 30.12.2013.

Si riportano al seguito le tabelle parametriche del Piano Unitario N. 3 approvato e quelle oggetto di variante minimale al Piano Unitario N. 3.













**Tabella descrittivo-parametrica del dimensionamento urbanistico stato approvato con Delibera di G.C. N. 259 del 30.12.2013**

(evidenziate con tratteggio rosso le aree omogenee oggetto di modifica Cfr. Tav 2)

Superficie territoriale del P.U.												
Superficie destinata a progettazione unitaria (Schema Normativo di Progetto Unitario N. 3)					540.046 m <sup>2</sup> (perimetro P.U. come da P.I., FONTE: Rilievo strumentale)							
Densità ricettiva massima - C.R.M.					Sup. terr. del complesso ricettivo / 45,00 m <sup>2</sup> x utente				540.046 / 45 = 12.000 utenti			
LEGENDA	DESTINAZIONE D'USO	EDIFICIO	H max	AREA	SUPERF. COPERTA	destinazione SERVIZI		destinazione COMMERCIALE		destinazione UN. ABITATIVE		
			[ m ]	[ m <sup>2</sup> ]	[ m <sup>2</sup> ]	[ m <sup>2</sup> ]	[ m <sup>3</sup> ]	[ m <sup>2</sup> ]	[ m <sup>3</sup> ]	[ m <sup>2</sup> ]	[ m <sup>3</sup> ]	
  Attrezzature per Servizi		S01	6,50	4.330,00	2.400,00	2.400,00	6.000,000					
		S02	6,50	415,00	91,80	91,80	257,040					
		S03	6,50	1.750,00	1.500,00	1.500,00	3.750,000					
		S04	6,50	1.390,00	750,00	750,00	4.500,000					
		S05	6,50	2.740,00	1.200,00	1.200,00	3.200,000					
		S06	6,50	1.770,00	735,00	735,00	2.410,000					
		S07	6,50	2.170,00	721,20	721,20	2.367,526					
		S08	6,50	2.190,00	876,61	876,61	2.753,405					
		S09	6,50	2.000,00	600,00	600,00	1.500,000					
		S10	6,50	460,00	260,00	260,00	700,000					
		S11	6,50	1.820,00	721,20	721,20	2.367,526					
		S12	6,50	2.465,00	852,62	852,62	2.560,932					
		S13	6,50	1.160,00	150,00	150,00	500,000					
		S14	6,50	835,00	160,00	160,00	400,000					
		S15	6,50	2.540,00	1.800,00	1.800,00	4.500,000					
		S16	6,50	1.900,00	726,21	726,21	2.655,377					
		S17	6,50	575,00	300,00	300,00	800,000					
  Attività commerciali e per la ristorazione		C01	6,50	1.650,00	700,00			700,00	2.000,000			
		C02	6,50	1.580,00	600,00			600,00	1.800,000			
  Mista attrezzature di base e attività commerciali		SC01	6,50	4.435,00	2.940,00	2.520,00	6.300,000	420,00	1.050,000			
		SC02	6,50	1.515,00	760,00	500,00	1.750,000	260,00	800,000			
		SC03	6,50	19.880,00	9.700,00	1.900,00	4.750,000	7.600,00	20.225,000			
  Unità abitative		Ua01	6,50	73.185,00	21.370,48					21.340,48	42.792,664	
		Ua02	3,50	1.820,00	265,70					265,70	617,805	
		Ua03	3,50	4.175,00	557,97					557,97	1.297,391	
		Ua04	6,50	1.000,00	289,63					289,63	1.738,638	
  Mista attrezz. di base, impianti sportivi e attiv. commerciali		SCAs 1	6,50	15.100,00	1.675,00	1.300,00	4.300,000	375,00	975,000			
		SCAs 2	6,50	4.100,00	1.260,00	1.200,00	3.000,000	60,00	150,000			
  Mista attrezz. di base, area per attività sportive		SAs01	6,50	4.250,00	71,18	71,18	233,196					
TOTALI					163.415,00	54.004,60	21.335,82	61.565,002	10.215,00	27.000,000	22.453,78	46.446,498



**Tabella descrittivo-parametrica del dimensionamento urbanistico stato di progetto di variante minimale N. 1 al Piano Unitario N. 3**

(evidenziate con tratteggio rosso le aree omogenee modificate Cfr. Tav.3)

<b>Superficie territoriale del P.U.</b>											
Superficie destinata a progettazione unitaria (Schema Normativo di Progetto Unitario N. 3)						540.046 m <sup>2</sup> (perimetro P.U. come da P.I., FONTE: Rilievo strumentale)					
<b>Densità ricettiva massima - C.R.M.</b>				Sup. terr. del complesso ricettivo / 45,00 m <sup>2</sup> x utente				540.046 / 45 = 12.000 utenti			
LEGENDA	DESTINAZIONE D'USO	EDIFICIO	H max [ m ]	AREA [ m <sup>2</sup> ]	SUPERF. COPERTA [ m <sup>2</sup> ]	destinazione SERVIZI [ m <sup>2</sup> ] [ m <sup>3</sup> ]		destinazione COMMERCIALE [ m <sup>2</sup> ] [ m <sup>3</sup> ]		destinazione UN. ABITATIVE [ m <sup>2</sup> ] [ m <sup>3</sup> ]	
  Attrezzature per Servizi		<b>S01</b>	6,50	4.330,00	2.400,00	2.400,00	6.000,000				
		<b>S02</b>	6,50	415,00	91,80	91,80	257,040				
		<b>S03</b>	6,50	1.750,00	1.500,00	1.500,00	3.750,000				
		<b>S04</b>	6,50	1.390,00	750,00	750,00	4.500,000				
		<b>S05</b>	6,50	2.740,00	1.200,00	1.200,00	3.200,000				
		<b>S06</b>	6,50	1.770,00	735,00	735,00	2.410,000				
		<b>S07</b>	6,50	2.170,00	721,20	721,20	2.367,526				
		<b>S08</b>	6,50	2.190,00	876,61	876,61	2.753,405				
		<b>S09</b>	6,50	2.000,00	600,00	600,00	1.500,000				
		<b>S10</b>	6,50	460,00	260,00	260,00	700,000				
		<b>S11</b>	6,50	1.820,00	721,20	721,20	2.367,526				
		<b>S12</b>	6,50	2.465,00	852,62	852,62	2.560,932				
		<b>S13</b>	6,50	1.160,00	150,00	150,00	500,000				
		<b>S14</b>	6,50	835,00	160,00	160,00	400,000				
		<b>S15</b>	6,50	2.540,00	1.800,00	1.800,00	4.500,000				
		<b>S16</b>	6,50	1.900,00	726,21	726,21	2.655,377				
		<b>S17</b>	6,50	575,00	300,00	300,00	800,000				
  Attività commerciali e per la ristorazione		<b>C01</b>	6,50	1.650,00	700,00			700,00	2.000,000		
		<b>C02</b>	6,50	1.580,00	600,00			600,00	1.800,000		
  Mista attrezzature di base e attività commerciali		<b>SC01</b>	6,50	4.435,00	2.940,00	2.520,00	6.300,000	420,00	1.050,000		
		<b>SC02</b>	6,50	1.515,00	760,00	500,00	1.750,000	260,00	800,000		
		<b>SC03</b>	6,50	20.575,00	9.700,00	1.900,00	4.750,000	7.800,00	20.225,000		
  Unità abitative		<b>Ua01</b>	6,50	73.130,00	21.370,48					21.340,48	42.792,664
		<b>Ua02</b>	3,50	1.820,00	265,70					265,70	617,805
		<b>Ua03</b>	3,50	4.175,00	557,97					557,97	1.297,391
		<b>Ua04</b>	6,50	1.000,00	289,63					289,63	1.738,638
  Mista attrezz. di base, impianti sportivi e attiv. commerciali		<b>SCAs 1</b>	6,50	15.100,00	1.675,00	1.300,00	4.300,000	375,00	975,000		
		<b>SCAs 2</b>	6,50	4.100,00	1.260,00	1.200,00	3.000,000	60,00	150,000		
  Mista attrezz. di base, area per attività sportive		<b>SAs01</b>	6,50	4.250,00	71,18	71,18	233,196				
<b>TOTALI</b>				163.840,00	54.004,60	21.335,82	61.565,002	10.215,00	27.000,000	22.453,78	46.446,498



**Tabella descrittivo-parametrica per parcheggi a standard stato approvato con Delibera di G.C. N. 259 del 30.12.2013**

(evidenziate con tratteggio rosso le aree parcheggio oggetto di modifica Cfr. Tav.2)

<div><div>P "n"</div><div></div><div>Parcheggi</div></div>	P1	1.610,00	<div><div>P "n"</div><div></div><div>Parcheggi</div></div>	P5	875,00
	P2	2.290,00		P6	490,00
	P3	470,00		P7	529,50
	P4	900,00		P8	1.240,00
TOTALE AREA DESTINATA A PARCHEGGIO				8.404,50	

**Tabella descrittivo-parametrica per parcheggi a standard stato di progetto di variante minimale N. 1 al Piano Unitario N. 3**

(evidenziate con tratteggio rosso le aree parcheggio modificate Cfr. Tav.3)

<div><div>P "n"</div><div></div><div>Parcheggi</div></div>	P1	1.610,00	<div><div>P "n"</div><div></div><div>Parcheggi</div></div>	P6	260,00
	P2	2.290,00		P7	*al 30% 529,50
	P3	470,00		P8	1.240,00
	P4	680,00		P9	490,00
	P5	875,00			
	TOTALE AREA DESTINATA A PARCHEGGIO				8.444,50

**Tabella descrittivo-parametrica area soggiorno a piazzole stato approvato con Delibera di G.C. N. 259 del 30.12.2013**

(evidenziate con tratteggio rosso le aree soggiorno oggetto di modifica Cfr. Tav.2)





<div>Mista Posti Equipaggio + Maxicaravan</div>	PM01	9.960,00	<div>Mista Posti Equipaggio + Maxicaravan</div>	PM17	6.990,00
	PM02	9.490,00		PM18	7.020,00
	PM03	3.000,00		PM19	2.900,00
	PM04	2.900,00		PM20	3.150,00
	PM05	10.950,00		PM21	8.270,00
	PM06	15.330,00		PM22	7.090,00
	PM07	10.400,00		PM23	2.345,00
	PM08	5.710,00		PM24	14.350,00
	PM09	5.380,00		PM25	10.270,00
	PM10	7.025,00		PM26	4.280,00
	PM11	15.075,00		PM27	24.460,00
	PM12	9.990,00		PM28	13.570,00
	PM13	6.365,00		PM29	6.040,00
	PM14	10.365,00		PM30	15.625,00
	PM15	22.550,00		PM31	7.230,00
	PM16	12.180,00		PM32	20.580,00
TOTALE AREA MISTA POSTI EQUIPAGGIO E MAXI CARAVAN					310.840,00

tabella descrittivo-parametrica area soggiorno a piazzole stato di progetto di variante minimale N. 1 al Piano Unitario N. 3

(evidenziate con tratteggio rosso le aree soggiorno oggetto di modifica Cfr. Tav.3)








<div></div> <div>Mista Posti Equipaggio + Maxicaravan</div>	PM01	9.960,00	<div></div> <div>Mista Posti Equipaggio + Maxicaravan</div>	PM17	6.990,00
	PM02	9.490,00		PM18	7.020,00
	PM03	3.000,00		PM19	2.900,00
	PM04	2.900,00		PM20	3.150,00
	PM05	10.950,00		PM21	8.270,00
	PM06	15.330,00		PM22	7.090,00
	PM07	10.400,00		PM23	2.345,00
	PM08	5.710,00		PM24	14.350,00
	PM09	5.360,00		PM25	10.270,00
	PM10	7.025,00		PM26	4.280,00
	PM11	15.075,00		PM27	24.460,00
	PM12	9.990,00		PM28	13.570,00
	PM13	6.365,00		PM29	6.040,00
	PM14	9.685,00		PM30	15.625,00
	PM15	22.550,00		PM31	7.230,00
	PM16	12.180,00		PM32	20.580,00
TOTALE AREA MISTA POSTI EQUIPAGGIO E MAXI CARAVAN				310.160,00	

Tabella parametri urbanistici di progetto unitario approvati con Delibera di G.C. N. 259 del 30.12.2013 (parametri invariati)

### Verifica parametri di Piano degli Interventi

#### Edificato

SUPERFICI		PROGETTO		PIANO DEGLI INTERVENTI	
Sigla	Destinazione d'uso	Sup. Cop [ m <sup>2</sup> ]	Volume [ m <sup>3</sup> ]	Valore di Rif.	Norma
 S	Attrezzature di base e servizi	21.335,82	61.565,002	> 27.002,3 m <sup>3</sup> (20% di 135.011,5 m <sup>3</sup> )	art.67 P.to 4, lett.a: "a) non meno del 20% deve essere adibito ad attrezzature di base e servizi (ricoperta, uffici, abitazioni del personale addetto, servizi igienici e sportivi, ...)..."
 C	Attività commerciali e ristorazione	10.215,00	27.000,000	< 27.002,3 m <sup>3</sup> (20% di 135.011,5 m <sup>3</sup> )	art.67 P.to 4, lett.b: "b) non più del 20% può essere adibito ad attività commerciali e di ristorazione, nonché ad uffici strettamente connessi alla gestione del complesso ricettivo, quali agenzie di viaggi, agenzie di cambio e simili..."
 Ua	Unità Abitative	22.453,78	46.446,498	max 46.446,498 m <sup>3</sup> (V.tot - V.s - V.c)	art.67 P.to 4, lett.c: "c) la quota restante può essere adibita ad unità abitative (UA) per la sosta e il soggiorno di turisti"
<b>S + C + Ua = TOTALI</b>		54.004,60	135.011,500	<b>135.011,500 m<sup>3</sup></b> (S.T. 540.046 m <sup>2</sup> x 0.25)	art.67 P.to 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 ..."

#### Indice di copertura

SUPERFICI		PROGETTO		PIANO DEGLI INTERVENTI	
Superficie coperta edifici		54.004,60 m <sup>2</sup>		54.004,60 m <sup>2</sup>	art.67 P.to 4: "negli ambiti di cui al presente articolo, soggetti a progetto unitario e classificati a campeggio è ammesso un indice di copertura non superiore al 10% della superficie territoriale"
Superficie territoriale del P.U.		540.046,00 m <sup>2</sup>			Perimetro Complesso Ricettivo soggetto a Piano Unitario come da scheda Normativa
<b>INDICE DI COPERTURA m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>10,00 %</b>		<b>10,00 %</b>	art.67 P.to 4: "negli ambiti di cui al presente articolo, soggetti a progetto unitario e classificati a campeggio è ammesso un indice di copertura non superiore al 10% della superficie territoriale"



Al superficie coperta realizzabile ai sensi dell'art. 67 delle N.T.O. del Piano degli Interventi all'approvazione era pari al 10% della superficie territoriale, ovvero pari al 10% di 540.046,00 mq. La superficie coperta realizzata ad oggi è pari a 31.584,07 mq pertanto potranno essere ancora realizzati fabbricati per una superficie coperta massima pari a 22.420,53 mq.

La Variante al Piano Unitario N. 3 approvata con Delibera di G.C. N. 259 del 30.12.2013 riporta quale superficie coperta del fabbricati 30.571,01 mq. Dal 30.12.2013 ad oggi sono stati realizzati dei nuovi interventi edilizi consistenti in demolizione del Bar Blu e nuova costruzione di un bar ristorante con un aumento di superficie coperta pari a 447,82 mq, realizzazione di nuove coperture area ingresso con superficie coperta pari a 259,20 mq e riqualificazione degli uffici ingresso e uscita con la demolizione della reception, degli uffici uscita e degli uffici retro reception producendo un aumento della superficie coperta pari a 306,04 mq. Pertanto la superficie coperta dal 30.12.2013 ad oggi è aumentata di 1.013,06 mq portando la superficie coperta dei manufatti a complessivi 31.584,07 mq.

Indice di edificabilità			
	PROGETTO	PIANO DEGLI INTERVENTI	
Volume totale edifici	135.011,50 m <sup>3</sup>	135.011,50 m <sup>3</sup>	art.67 P.to 4: * negli ambiti di cui al presente articolo, ... è ammesso un indice di edificabilità territoriale comprensiva degli edifici esistenti non superiore a 0,25 mc/mq ...*
Superficie territoriale del P.U.	540,046,00 m <sup>2</sup>		Perimetro Complesso Ricettivo soggetto a Piano Unitario come da scheda Normativa
<b>INDICE DI EDIF. TERR. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	art.67 P.to 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 ...

**Tabella delle superficie destinate a parcheggi a standard di progetto unitario approvata con Delibera di G.C. N. 259 del 30.12.2013**




Parcheggi			
	PROGETTO	PIANO DEGLI INTERVENTI	
(P1) Int. Immediate vicinanze dell'ingresso	3.975,00 m <sup>2</sup>		
(P2) Esterno al Campeggio	4.429,50 m <sup>2</sup>	> 5% equipaggi ospit. > 420 m <sup>2</sup>	art.67 P.to 1, c.5: ...la quota parte di parcheggio, pari ad almeno il cinque per cento degli equipaggi ospitati, dovrà essere posta all'esterno dell'area ricettiva di ciascun complesso. ...*
<b>TOTALE PARCHEGGI m<sup>2</sup></b>	<b>8.404,50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 8.400 m<sup>2</sup></b> (CRM x 0,7)	art.67 P.to 1, c.5: *Dovrà essere garantito un posto auto, con superficie non inferiore a 0,70 mq per unità di capacità Ricettiva Massima, ...*

**Tabella delle superficie destinate a parcheggi a standard stato di progetto di variante minimale N. 1 al Piano Unitario N. 3**

Parcheggi			
	PROGETTO	PIANO DEGLI INTERVENTI	
(P1) Int. Immediate vicinanze dell'ingresso	4.015,00 m <sup>2</sup>		
(P2) Esterno al Campeggio	4.429,50 m <sup>2</sup>	> 5% equipaggi ospit. > 420 m <sup>2</sup>	art.67 P.to 1, c.5: ...la quota parte di parcheggio, pari ad almeno il cinque per cento degli equipaggi ospitati, dovrà essere posta all'esterno dell'area ricettiva di ciascun complesso. ...*
<b>TOTALE PARCHEGGI m<sup>2</sup></b>	<b>8.444,50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 8.400 m<sup>2</sup></b> (CRM x 0,7)	art.67 P.to 1, c.5: *Dovrà essere garantito un posto auto, con superficie non inferiore a 0,70 mq per unità di capacità Ricettiva Massima, ...*

## Tabella delle superficie impermeabili realizzabili di progetto unitario approvata con Delibera di G.C. N. 259 del 30.12.2013

(superfici impermeabili realizzabili invariate)

Superfici impermeabili		
	PROGETTO	PIANO DEGLI INTERVENTI
 Superficie impermeabile esistente alla data di rilascio del P.U. 3 - 03.08.2007	79.337,84 m <sup>2</sup>	DESCRIZIONE DETTAGLIATA SUPERFICI VEDI ALLEGATO GRAFICO TAV. 15
 Superficie impermeabile allo stato attuale 09.2013	80.605,94 m <sup>2</sup>	
 Superficie impermeabile realizzata dal rilascio del P.U.3 - Delibera di G.C. N. 328 del 03.08.2007	1.628,10 m <sup>2</sup>	art.67 P.to 8 lett. c: "...dal calcolo del 5% sarà escluso il sedime degli edifici e dei manufatti tecnici, impianti sportivi, piscine e parchi acquatici..."
<b>SUP. IMPERMEABILE REALIZZABILE</b>	<b>25.374,20 m<sup>2</sup></b>	<b>&lt; 27.002,30 m<sup>2</sup></b> St x 0,05 art.67 P.to 8 lett. 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, ..."

Superfici impermeabili realizzate e di progetto		
	PROGETTO	PIANO DEGLI INTERVENTI
Superficie di totale impermeabilizzazione di progetto (5% della St)	27.002,30 m <sup>2</sup>	art.67 P.to 8 lett. 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, ..."
Superficie impermeabile realizzata dal rilascio del P.U.3 - Delibera di G.C. N. 328 del 03.08.2007	1.628,10 m <sup>2</sup>	art.67 P.to 8 lett. c: "...dal calcolo del 5% sarà escluso il sedime degli edifici e dei manufatti tecnici, impianti sportivi, piscine e parchi acquatici..."
Superficie impermeabile realizzabile in Variante al Piano Unitario (27.002,30 - 1.628,10)	<b>25.374,20 m<sup>2</sup></b>	
Superficie coperta di progetto dei manufatti ai sensi dell'art. 67 P.to 4	54.004,60 m <sup>2</sup>	art.67 P.to 4: "...nonché un indice di copertura non superiore al 10% della superficie territoriale."
Superficie coperta attuale dei manufatti ai sensi dell'art. 67 P.to 4 (cfr. Tav. 2 - stato di fatto)	30.571,01 m <sup>2</sup>	
Superficie coperta in progetto di Variante al Piano realizzabile ai sensi dell'art. 67 p.to 4	<b>23.433,59 m<sup>2</sup></b> (54.004,60 - 30.571,01)	<b>&lt; 25.374,20 m<sup>2</sup></b> art.67 P.to 8 lett. 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, ..."

Come riportato sulla tabella qui sopra, la superficie di totale impermeabilizzazione realizzabile all'approvazione del Piano Unitario N.3 come approvato con Delibera di G.C. N. 238 del 03.07.2007 era pari a 27.002,30 mq. Dal luglio 2007 ad oggi, con la realizzazione di nuovi interventi edilizi, tale superficie è stata incrementata di una superficie complessiva pari a 1.628,10 mq. Quindi ad oggi la superficie ancora impermeabilizzabile all'interno del complesso ricettivo "Marina Camping Village" è pari a 25.374,20 mq.

La superficie impermeabile realizzabile, come riportato nella tabella, è superiore a quella dell'intera area omogenea SC03. Poiché l'intervento prevede la riqualificazione dell'area omogenea SC03, la superficie impermeabile di progetto sarà oggetto della successiva pratica edilizia per l'intervento edificatorio.

Si precisa che l'intera area non sarà oggetto di completa impermeabilizzazione in quanto porzioni della stessa saranno destinate ad accogliere zone verdi con arbusti e alberi d'alto fusto, come già realizzato in altri contesti del complesso ricettivo, al fine di mantenere l'assetto naturalistico del complesso ricettivo.

Anche nella realizzazione dei parcheggi e delle nuove pavimentazioni verranno adottate tecniche innovative di costruzione che minimizzino l'impatto sull'ambiente, adottando soluzioni tali da non ridurre in maniera significativa la permeabilità dei suoli e l'agevole deflusso delle acque superficiali.



### **3. RIFERIMENTI NORMATIVI EDILIZI ED URBANISTICI.**

I nuovi interventi edilizi previsti nel presente Progetto Unitario verranno realizzati in conformità alle seguenti normative :

- D.P.R. 06.06.2001, N. 380 "Testo unico sull'edilizia";
- D.Lgs. 27.12.2002, N. 301 recante modifiche e integrazioni al D.P.R. 380/2001;
- L.R. 14.06.2013, N. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
- L.R. 27.06.1985, N. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni e integrazioni (Articoli non abrogati);
- L.R. 23.04.2004, N. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni e integrazioni;
- P.A.T. del Comune di Cavallino Treporti;
- N.T.O. allegate al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cavallino Treporti;
- Piano degli Interventi del Comune di Cavallino Treporti;
- N.T.O. allegate al Piano degli Interventi del Comune di Cavallino Treporti;
- Regolamento Edilizio del Comune di Cavallino Treporti;
- Regolamento igienico sanitario;
- L. 09.01.1989, N. 13 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata" e successive integrazioni e modificazioni;
- D.M. 14.06.1989, N. 236 "Regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche" e successive integrazioni e modificazioni;
- D.Lgs. 09.04.2008, N. 81 "Attuazione dell'Art. 1 della L. 03.08.07, N. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- D.M. 22.01.2008, N. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'Art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. 02.12.2005 recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;

### **ALLEGATI :**

- Tav. 1. Inquadramento normativo;
- Tav. 2. Stralcio ambito oggetto d'intervento dalla zonizzazione generale del Piano Unitario N. 3 vigente scala 1:1000, tabelle parametriche con indici di superficie e di volume;

- Tav. 3. Stralcio ambito oggetto d'intervento dalla zonizzazione generale del Piano Unitario N. 3 stato di progetto di variante scala 1:1000, tabelle parametriche con indici di superficie e di volume;
- Tav. 4. Stralcio ambito oggetto d'intervento dalla zonizzazione generale del Piano Unitario N. 3 stato comparativo scala 1:1000;
- Tav. 5. Stralcio ambito oggetto d'intervento dalla zonizzazione generale del Piano Unitario N. 3 con rilievo dendrologico in scala 1:1000;
- Tav. 6. Stralci ambito oggetto d'intervento dalla zonizzazione generale del Piano Unitario N. 3 con rilievo degli impianti tecnologici interrati in scala 1:1000;
- Tav. 7. Stralcio ambito oggetto d'intervento dalla zonizzazione generale del Piano Unitario N. 3 con rilievo rappresentazione delle superficie pavimentate esistenti, tabelle parametriche delle superficie impermeabili e non in scala 1:1000;
- Screening preliminare;
- Relazione asseverata di compatibilità idraulica;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione della compatibilità idraulica;
- Relazione agronomica del progetto;
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione relativa alla proprietà del complesso ricettivo.

Cavallino Treporti, 06.03.2017

Ing. Aldo Ferri

