COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

CITTA METROPOLITANA DI VENEZIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Ordinariadi Prima convocazione-seduta pubblica

N° **64** Del **28/11/2023**

OGGETTO: Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Via Berton.

L'anno duemilaventitre, addì ventotto del mese di novembre alle ore 18:30 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° 16 ASSENTI N° 1

Partecipano alla seduta il Segretario Candia Massimo.

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

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: Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Via Berton.

IL DIRIGENTE

Su iniziativa dell'Assessore all'Urbanistica

Premesso che:

- con delibera di Giunta Provinciale n. 38 del 28/03/2012 è stato approvato il *Piano di Assetto del Territorio - PAT* del Comune;
- con delibera n. 20 del 26/04/2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del *PAT*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26/04/2012 sono state approvate le "*Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04*", il cui relativo bando è stato pubblicato fino al 02/07/2012;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23/07/2013 è stato approvato il *Piano degli Interventi*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/09/2019 è stata approvata la *Variante al Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017. Adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e della D.G.R.V. n. 668/2018;*

Premesso altresì che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 10/06/2015 l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla "Presentazione delle linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato";
- con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2015 sono state modificate e integrate le Linee guida di cui alla delibera sopra citata n. 21 del 26/04/2012;
- con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 02/02/2016 *Avviso per la presentazione diaccordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04* è stato aperto il termine per la presentazione degli Accordi e pubblicato un Avviso n. 2968 del 15/02/2016;
- a seguito della pubblicazione del bando per la presentazione di proposte di Accordo Pubblico Privato, la ditta proprietaria ha presentato l'istanza n. 21707 del 15/11/2022, perl'inserimento di sottozona D2.2 in ambito a destinazione Fc;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 13 del 24/01/2023 che ha ritenuto di interesse pubblico la proposta di cui sopra che, per caratteristiche e presupposti era risultata sufficientemente rispondente ai criteri enunciati nelle suddette Linee guida e ammissibile alla seconda fase a seguito di opportuno approfondimento;

Preso atto che la proposta è finalizzata alla cessione di aree, comprensive del sedime stradale al fine, con interventi futuri, di migliorare la percorribilità dell'accesso all'arenile, dotare la spiaggia di Ca' Ballarin di adeguati parcheggi fronte Via Fausta e allo stesso tempo attrezzare la Via Berton con pista ciclabile in sicurezza, parcheggi laterali e corsie carrabili a norma. La previsione di parcheggi è ritenuta un'esigenza in quanto la spiaggia è molto frequentata. La proposta non include la modifica della destinazione d'uso delle aree in cessione;

Posto che il beneficio per il privato consiste in una corrispondente quota di area edificabile ai sensi di quanto consentito dal PAT, Scheda 09b Parco della Bonifica, che prevede integrazioni del patrimonio edilizio esistente legate ai servizi e alla ricettività. L'ambito per l'edificato in ampliamento è stato collocato nella posizione meno impattante tra quelle possibili, in quanto confinante ed in continuità con il complesso ricettivo, senza interrompere le visuali che caratterizzano le aree ad alta qualità paesaggistica;

Verificata la conformità con il PAT in quanto l'area interessata dall'intervento si colloca all'interno del Parco della Bonifica, come identificato dalla Scheda 09b, secondo cui sono consentite integrazioni dell'edificato

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/

esistente ai fini turistici e per servizi, sia nella ZTO E agricola, sia nella ZTO Fc, con le cui funzioni i nuovi interventi possono interagire. L'intervento risulta coerente con il PAT. In ragione di quanto sopra espresso si conserva l'attuale destinazione d'uso con inserimento di sottozona D2.2 strutture ricettive extralberghiere, da assoggettare a Scheda, ai sensi di quanto previsto nell'art. 68 delle NTO del PI;

Preso atto che la proposta è stata preliminarmente valutata del Servizio Urbanistica del Comune in merito alla rispondenza del contenuto della stessa con i criteri ed i requisiti enunciati nelle Linee guida predisposte dall'Amministrazione Comunale, ossia:

- Rispondenza con gli obiettivi di rilevante interesse pubblico;
- Conformità al PAT;
- Qualità urbana paesaggistica e architettonica;
- Sostenibilità ambientale;
- Fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico conseguito;
- Beneficio economico;

Verificato che ai sensi dell'art. 12 della LR 14/2017, l'intervento incide sul consumo di suolo per mq 7648,8. L'area non è attuata e non è compresa tra quelle individuate dalla Tav. 5 del PAT, quindi influisce sul consumo di suolo;

Ricordato che la quantità di superficie trasformabile residua era stata indicata nella delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2022 pari a ha 9,83;

Posto che a seguito di una attenta verifica si è riscontrato che molte delle aree conteggiate all'atto dell'approvazione della variante di recepimento della L.R. 14/2017, con delibera n. 38 del 03/09/2019, rientravano tra quelle previste all'art. 12 della suddetta legge e quindi risultano escluse dal consumo di suolo;

Riviste le quantità e riportato nella seguente tabella il quantitativo residuo, compreso quello trasformato col presente provvedimento, in sostituzione di quello erroneamente riportato nella sopra citata delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2022:

SAU trasformabile da PAT	Ha 32,178 -
SAU trasformata al 03/09/2019 Approvazione della Variante al PAT	Ha 7,2324
SAU trasformata al novembre 2023	Ha 1,3555
SAU residua in trasformazione	Ha 23,5901

Preso atto che il beneficio pubblico consiste nella cessione di aree per la realizzazione delle opere pubbliche per complessivi mq 13.549, per un valore di € 168.718,50, quantificato sulla base dei prezzi di mercato oggi praticati nel contesto territoriale;

Posto che una quota di edificabilità aggiuntiva richiesta dalla proprietà di mq 1.400 di superficie territoriale, corrispondente a mq 280 di superficie complessiva, calcolata sulla base dei valori medi applicati agli altri accordi pubblico privati, determina un beneficio pubblico di € 28.000,00 in monetizzazione, che sarà iscritto al Bilancio 2024-26 dell'Ente;

Vista la documentazione presentata dalla ditta a firma dei tecnici incaricati arch. Coloni, Cattaruzza, Milosevic,comprendente i seguenti elaborati:

- 01_Schema atto d'obbligo (prot. 17936 del 19/09/2023);
- 02_Schema accordo di programma (prot. 17936 del 19/09/2023);
- 03-CAV_Accordo P-P_ELABORATI GRAFICI (prot. 22138 del 15/11/2023);
- 04_CAV_PETKOVSEK_Piano finanziario (prot. 17936 del 19/09/2023);
- 05_CAV_Dichiarazione e Relazione Tecnica-APP Berton (prot. 14597 del 26/07/2023);
- 10_CAV_PETKOVSEK_PROGETTO DI MASSIMA (prot. 17936 del 19/09/2023);
- Impatto mobilità (prot. 14597 del 26/07/2023);
- VCI (prot. 14597 del 26/07/2023);

Appurato che i conteggi presentati sono stati certificati dal professionista e verificati dall'Ufficio Urbanistica sulla base dell'applicazione di costi standard ritenuti correttamente applicabili ai lavori e che la formula che è stata utilizzata per il calcolo del beneficio pubblico è quella riportata nelle Linee Guida;

Ritenuto, per quanto sopra riportato, l'intervento accoglibile e meritevole di adozione da parte del Consiglio Comunale;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 in data 20.12.2022, esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario per il periodo 2023/2025;

Posto che ai fini dell'approvazione è necessario acquisire i seguenti pareri:

- Consorzio di Bonifica;
- Sezione bacino Idrografico Litorale Veneto;
- Polizia Locale;
- Servizio LLPP e Manutenzioni;
- Revisore dei conti;
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Commissione locale per il paesaggio;

Vista la L.R. 11/2004;

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

PROPONE DI DELIBERARE

1. Di adottare, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate per relationem, l'*Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Via Berton,* ai sensi dell'art. 6 e con la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, come da documentazione presentata dalla ditta, a firma degli arch. Coloni, Cattaruzza, Milosevic, comprendente i seguenti elaborati:

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/

- 01_Schema atto d'obbligo (prot. 17936 del 19/09/2023);
- 02_Schema accordo di programma (prot. 17936 del 19/09/2023);
- 03-CAV_Accordo P-P_ELABORATI GRAFICI (prot. 22138 del 15/11/2023);
- 04_CAV_PETKOVSEK_Piano finanziario (prot. 17936 del 19/09/2023);
- 05_CAV_Dichiarazione e Relazione Tecnica-APP Berton (prot. 14597 del 26/07/2023);
- 10_CAV_PETKOVSEK_PROGETTO DI MASSIMA (prot. 17936 del 19/09/2023);
- Impatto mobilità (prot. 14597 del 26/07/2023);
- VCI (prot. 14597 del 26/07/2023);

2. di incaricare l'Ufficio Urbanistica di procedere alla pubblicazione di detto Accordo e di perfezionare l'iter al fine della sua definitiva approvazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia;

3. di inserire il presente accordo nel Bilancio di Previsione 2024/2026;

4. inoltre, per la rilevanza del provvedimento che prevede un beneficio pubblico, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma IV, del D.Lgs. 267/00.

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 Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Via Berton.

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 22/11/2023

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/

SERVIZI FINANZIARI

OGGETTO: Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Via Berton.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli articoli 49 comma 1, 147 bis comma1 e 153 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Data 22/11/2023

Il Responsabile dei Servizi Finanziari

Pamela Penzo

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

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. 4694, sottoposta alla Commissione Consiliare competente;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi, rispettivamente, dal Responsabile dell'ufficio URBANISTICA E PIANIFICAZIONI TERRITORIALE e dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147-bis del D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

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;

Uditi gli interventi dei consiglieri come da verbale integrale che viene depositato agli atti;

Il Presidente per motivi tecnici sospende temporaneamente il Consiglio Comunale alle ore 19.48, per riprendere alle ore 19.51;

Fatto l'appello risulta che i membri del Consiglio sono 16, assente Giorgia Tagliapietra;

Con la seguente votazione, espressa nelle forme di legge

PRESENTI	16
ASTENUTI	0
VOTANTI	16
FAVOREVOLI	11
CONTRARI	5 (conss. Orazio C., Castelli, Vanin, Bacciolo, Zanella)

DELIBERA

Di approvare la suddetta proposta di deliberazione n. 4694;

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	16
ASTENUTI	0
VOTANTI	16
FAVOREVOLI	11
CONTRARI	5 (conss. Orazio C., Castelli, Vanin, Bacciolo, Zanella)

DELIBERA

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

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	Segretario
Giorgia Bortoluzzi	**Candia Massimo**
(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)	(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Cod. Proposta 4694

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

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

ATTO D'OBBLIGO
FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

La sottoscritta [redacted], residente a [redacted], codice fiscale [redacted], di qui in avanti indicata anche come "Proponente",

PREMESSO

- che il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 9 settembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;
- che in data 28 febbraio 2012, il PAT è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- che la Giunta Provinciale, con Deliberazione n. 38 del 28 marzo 2012, ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT cui alla Conferenza dei Servizi del 28 febbraio 2012;
- che in data 19.05.2012, il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n. 35 del 04.05.2012 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
- che, con deliberazione n. 20 del 26.04.2012, il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- che, con deliberazione n. 32 del 12 luglio 2011, il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento Programmatico al Piano degli Interventi che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2015, sono state approvate le *"Linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04";*
- che in data 23.07.2013, con deliberazione n. 43, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano degli Interventi;
- che, con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 02.02.2016 *"Avviso per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04"*, è stato aperto il termine per la presentazione di proposte di accordo pubblico-privato, e pubblicato l'Avviso n. 2968 del 15.02.2016 per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- che, a seguito della pubblicazione del sopra citato avviso, la Proponente ha presentato in data 15.11.2022, prot. n. 21707, una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede quanto segue:
    a) la cessione al Comune di Cavallino-Treporti di una parte delle aree di proprietà della Proponente, per un totale di 13.549 mq, puntualmente identificata negli allegati elaborati grafici. Sulle aree oggetto di cessione, l'Amministrazione Comunale intende realizzare, a propria cura e spese, parcheggi pubblici e viabilità pubblica;
    b) la possibilità per la Proponente di edificare 1,529.8 mq di Superficie netta calpestabile su un'area di 7,648.8 mq, come beneficio privato, ai sensi di quanto concesso dal PAT, Scheda 09b Parco della Bonifica, che già prevede integrazioni del patrimonio edilizio esistente legato ai servizi e alla ricettività;

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

- che il rilevante interesse pubblico consiste nella cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche (parcheggi e viabilità), per una superficie complessiva di 13.549 mq, il cui valore è stato quantificato sulla base dei prezzi di mercato oggi praticati nel contesto territoriale;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Proponente si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta, acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta preliminare presentata in data 15.11.2022, prot. n. 21707, è risultata meritevole di accoglimento come risulta dalla Delibera della Giunta Comunale n. 13 del 24.01.2023;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizi ai diritti di terzi;

VISTI

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art. 58 delle Norme Tecniche del PAT;

CONSIDERATO CHE

1) la Proponente [redacted] è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili siti nel Comune di Cavallino-Treporti, in località Ca' Ballarin, aventi una superficie catastale complessiva di circa 385.629 mq, identificati catastalmente al foglio n [redacted] del Comune di Cavallino-Treporti;
2) per i suddetti immobili il PAT prevede quanto segue: *servizi ed attrezzature di supporto alle attività turistica, assi ciclopedonali e relativi accessi al mare, aree di connessione naturalistica destinate a parco;*
3) la proposta, presentata dalla Proponente e allegata alla presente, contiene quanto segue:
    - schema di accordo pubblico-privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dalla Proponente in segno di accettazione;
    - elaborati grafici riportanti:
        - estratto della Carta tecnica regionale dell'area oggetto di proposta;
        - planimetria catastale riportante l'individuazione della ditta proponente avente titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
        - rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
        - relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
        - assetto plani volumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

- individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extrastandard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;

- piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 2299 del 09/12/2014 (o dichiarazione di non incidenza);
- sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: t raffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
- valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI;
- progetto di massima, indicativo e non vincolante, degli edifici da destinare a strutture turistico – balneari;

4) l'accordo sarà recepito con il procedimento di variante al PI.

Tutto ciò premesso, visto e considerato,

LA PROPONENTE FORMALMENTE ACCETTA E SI OBBLIGA

a collaborare con l'Amministrazione Comunale, intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare, la Proponente si obbliga:

- a titolo di beneficio pubblico a cedere al Comune di Cavallino-Treporti, in base alle direttive da questi assunte con la deliberazione n. 2116, le aree puntualmente identificate negli allegati elaborati grafici, in particolare nella planimetria e nella relazione tecnico illustrativa, per una superficie complessiva di 13.549 mq e un valore di € 168.718,50;
- a versare al Comune di Cavallino-Treporti la somma di € 28.000,00 a titolo di compensazione per l'ulteriore superficie edificabile di 280 mq di superficie netta di pavimento, corrispondente a 1.400 mq di terreno edificabile, come meglio identificato e descritto negli allegati sopra citati.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Atto, la sottoscritta Proponente presenterà una garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa dell'importo di € 2.800,00 pari al 10% della somma che dovrà versare al Comune a titolo di compensazione per la concessione di ulteriore superficie edificabile.

Portorož – Portorose, 11.9.2023

[redacted]

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004
tra

……., nato a …….. il ……, domiciliato per la carica a Cavallino- Treporti, presso la sede comunale, che nella sua qualità di …….. interviene e agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Cavallino-Treporti (codice fiscale e partita Iva 03129420273), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. ……. del ....., di qui in avanti indicato anche come "il Comune",

e

la Signora [redacted], codice fiscale [redacted], di qui in avanti indicata anche come "Proponente",

PREMESSO

- che il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 9 settembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;
- che in data 28 febbraio 2012, il PAT è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- che la Giunta Provinciale, con Deliberazione n. 38 del 28 marzo 2012, ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT cui alla Conferenza dei Servizi del 28 febbraio 2012;
- che in data 19.05.2012, il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n. 35 del 04.05.2012 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
- che, con deliberazione n. 20 del 26.04.2012, il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2015, sono state approvate le *"Linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04";*
- che il PI impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;
- che, con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 02.02.2016 *"Avviso per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04"*, è stato aperto il termine per la presentazione di proposte di accordo pubblico-privato, e pubblicato l'Avviso n. 2968 del 15.02.2016 per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- che, a seguito della pubblicazione del sopra citato avviso, la Proponente ha presentato in data 15.11.2022, prot. n. 21707, una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che la proposta preliminare presentata in data 15.11.2022, prot. n. 21707, è risultata meritevole di accoglimento come risulta dalla Delibera della Giunta Comunale n. 13 del 24.01.2023;
- che in data _____, la Proponente ha presentato l'atto d'obbligo dd. _____, registrato e trascritto, a garanzia dei successivi adempimenti;
- che, come previsto nel PAT, la Proponente e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede quanto segue:
  a) la cessione al Comune di Cavallino-Treporti di una parte delle aree di proprietà della Proponente, per un totale di 13.549 mq, puntualmente identificata negli allegati elaborati grafici.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

Sulle aree oggetto di cessione, l'Amministrazione Comunale intende realizzare, a propria cura e spese, parcheggi pubblici e viabilità pubblica;

b) la possibilità per la Proponente di edificare 1,529.8 mq di Superficie complessiva su un'area di 7,648.8mq, come beneficio privato, ai sensi di quanto concesso dal PAT, Scheda 09b Parco della Bonifica, che già prevede integrazioni del patrimonio edilizio esistente legato ai servizi e alla ricettività;

- che il rilevante interesse pubblico consiste nella cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche (parcheggi e viabilità), per una superficie complessiva di 13.549 mq, il cui valore è stato quantificato sulla base dei prezzi di mercato oggi praticati nel contesto territoriale;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Proponente si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta, acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizi ai diritti di terzi;
- che il PI è stato adottato in data 17.01.2013 con delibera n. 3 del Consiglio Comunale;
- che il PI è stato approvato in data 23.07.2013 con delibera n. 43 del Consiglio Comunale;

VISTI

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art. 58 delle Norme Tecniche del PAT;

CONSIDERATO CHE

1) la Proponente [redacted] è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili siti nel Comune di Cavallino-Treporti, in località Ca' Ballarin, aventi una superficie catastale complessiva di circa 385.629 mq, identificati catastalmente al foglio n [redacted] del Comune di Cavallino-Treporti;
2) per i suddetti immobili il PAT prevede quanto segue: *servizi ed attrezzature di supporto alle attività turistica, assi ciclopedonali e relativi accessi al mare, aree di connessione naturalistica destinate a parco;*
3) per i suddetti immobili il PI prevede quanto segue:
   ZTO Fc.: AREE PER ATTREZZATURE A VERDE, A PARCO, A GIOCO E PER LO SPORT *attrezzature a supporto dell'attività turistica con l'integrazione delle destinazioni d'uso previste;*
   ZTO E: ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA
4) la proposta, presentata dalla Proponente e allegata alla presente, contiene quanto segue:
   - atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione;
   - elaborati grafici riportanti:
     - estratto della Carta tecnica regionale dell'area oggetto di proposta;
     - planimetria catastale riportante l'individuazione della ditta proponente avente titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
     - rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

- relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
- assetto plani volumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
- individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extrastandard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;

• piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
• valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 2299 del 09/12/2014 (o dichiarazione di non incidenza);
• sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: t raffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
• valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
• cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI;
• progetto architettonico di massima, indicativo e non vincolante, degli edifici da destinare a strutture turistico – balneari;

5) le Parti danno atto che l'accordo mantiene la sua validità anche nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni del PI, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il Comune ritiene la proposta della Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  a) <u>dal punto di vista urbanistico e ambientale</u> appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto trattasi di attrezzature a supporto dell'attività turistica con l'integrazione delle destinazioni d'uso previste;
  b) <u>dal punto di vista sociale ed economico</u> appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto l'Amministrazione Comunale intende dotare la spiaggia di Ca' Ballarin di adeguati parcheggi pubblici fronte Via Fausta e allo stesso tempo attrezzare Via Berton con una pista ciclabile, parcheggi laterali e corsie carrabili a norma, al fine di agevolare l'accesso alla spiaggia ai residenti e agli ospiti in quanto si tratta di una zona molto frequentata;
  c) <u>dal punto di vista patrimoniale</u>, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di aree private, di proprietà della Proponente, comprensive del sedime stradale di Via Berton e di aree per i parcheggi lungo la Via Fausta, per un valore economico significativo pari a € 168.718,50. Le parti hanno inoltre concordato una compensazione per l'ulteriore superficie edificabile di 280 mq

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

di superficie complessiva, corrispondente ai 1.400 mq di terreno edificabile, per un totale di € 28.000,00.

Tutto ciò premesso, visto e considerato, le Parti

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla faseattuativa.

In particolare, la Proponente si impegna:

- a cedere al Comune di Cavallino-Treporti, le porzioni di terreno di proprietà, puntualmente identificate negli allegati elaborati grafici, in particolare nella planimetria e nella relazione tecnico illustrativa per una superficie complessiva di 13.549 mq e un valore di € 168.718,50;
- a versare al Comune di Cavallino-Treporti la somma di € 28.000,00 a titolo di compensazione per l'ulteriore superficie edificabile di 280 mq di superficie complessiva, corrispondente a 1.400 mq di terreno edificabile, come meglio identificato e descritto negli allegati sopra citati.

Dal canto suo, l'Amministrazione Comunale, a fronte della cessione delle porzioni di terreno di cui sopra, si impegna a concedere alla Proponente la possibilità di edificare 1,529.8mq di superficie complessiva su un'area di 7,648.8mq, a titolo di beneficio privato, ai sensi di quanto concesso dal PAT.

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che le Parti intendono raggiungere con il presente accordo sono i seguenti:

a) il Comune intende dotare la spiaggia di Ca' Ballarin di adeguati parcheggi fronte Via Fausta e allo stesso tempo attrezzare la Via Berton con pista ciclabile, parcheggi laterali e corsie carrabili a norma. La realizzazione dei parcheggi e il miglioramento della viabilità lungo la Via Berton è un'esigenza ormai imprescindibile in quanto l'area e, in particolare, la spiaggia sono molto frequentate;
b) la Proponente intende conseguire la possibilità di edificare pari a 1,529.8 mq di Superficie complessiva su un'area di 7,648.8mq. Le costruzioni saranno definite in sede di progetto, sia dal punto di vista architettonico che dal punto di vista delle funzioni d'uso (si vedano negli allegati la proposta d'inserimento nella planimetria del PAT e PI nonché il planivolumetrico), mentre l'attuale proposta ha carattere meramente indicativo e non vincolante.

Art. 4 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di permesso di costruire. In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

I permessi di costruire sono assoggettati al contributo previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio.

Art. 5 - Validità dell'accordo

Il presente accordo ha la durata di 10 anni dalla data della stipula. Entro detto termine dovranno essere iniziati i lavori di costruzione degli edifici privati ovvero dovranno essere depositati al Comune di Cavallino-Treporti i documenti per l'ottenimento del permesso a costruire.

Si precisa inoltre che la convenzione tra la Proponente e il Comune dovrà essere stipulata entro 24 mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

Art. 6 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni econtratti.

Art. 7 - Obbligazioni di carattere generale

La Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente accordo, la Proponente ha presentato una polizza fideiussoria dell'importo di € 2.800,00, n. …… del …… rilasciata da Istituto ……, pari al 10% della somma che dovrà versare al Comune a titolo di compensazione per la concessione di ulteriore superficie edificabile.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, la Proponente autorizza il Comune a disporre della suddetta garanzia fideiussoria nel modo più ampio, salvo escussioni parziali per inadempimenti parziali, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Il presente accordo sostituisce qualsiasi altra precedente pattuizione, scritta o orale, intercorsa tra le parti. In particolare, l'Accordo per l'individuazione delle aree di sosta regolamentata lungo via Berton a Ca' Ballarin dd. 01.06.2021 si intende consensualmente risolto tra le parti all'atto della sottoscrizione del presente accordo.

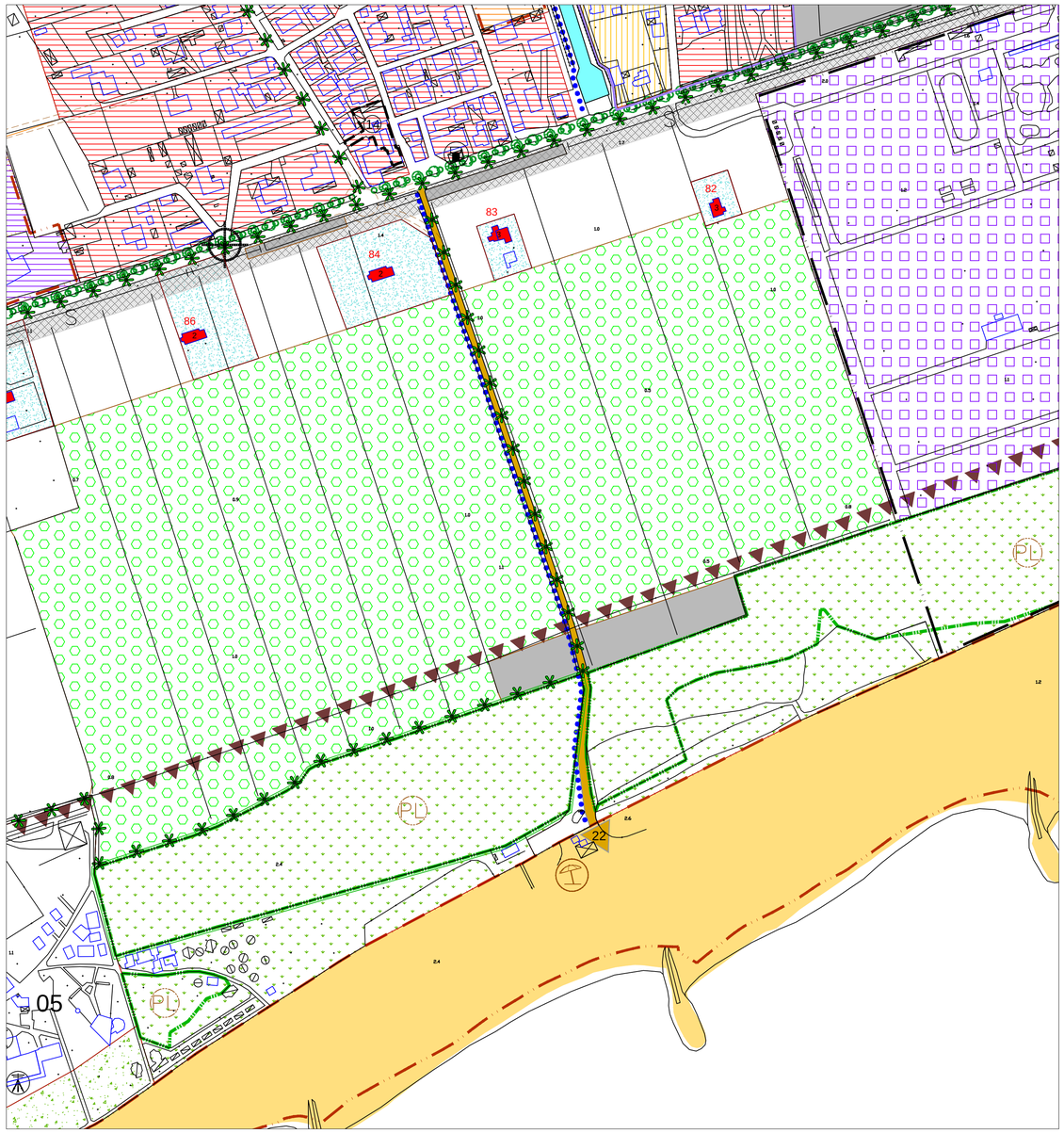
Art. 8 – Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

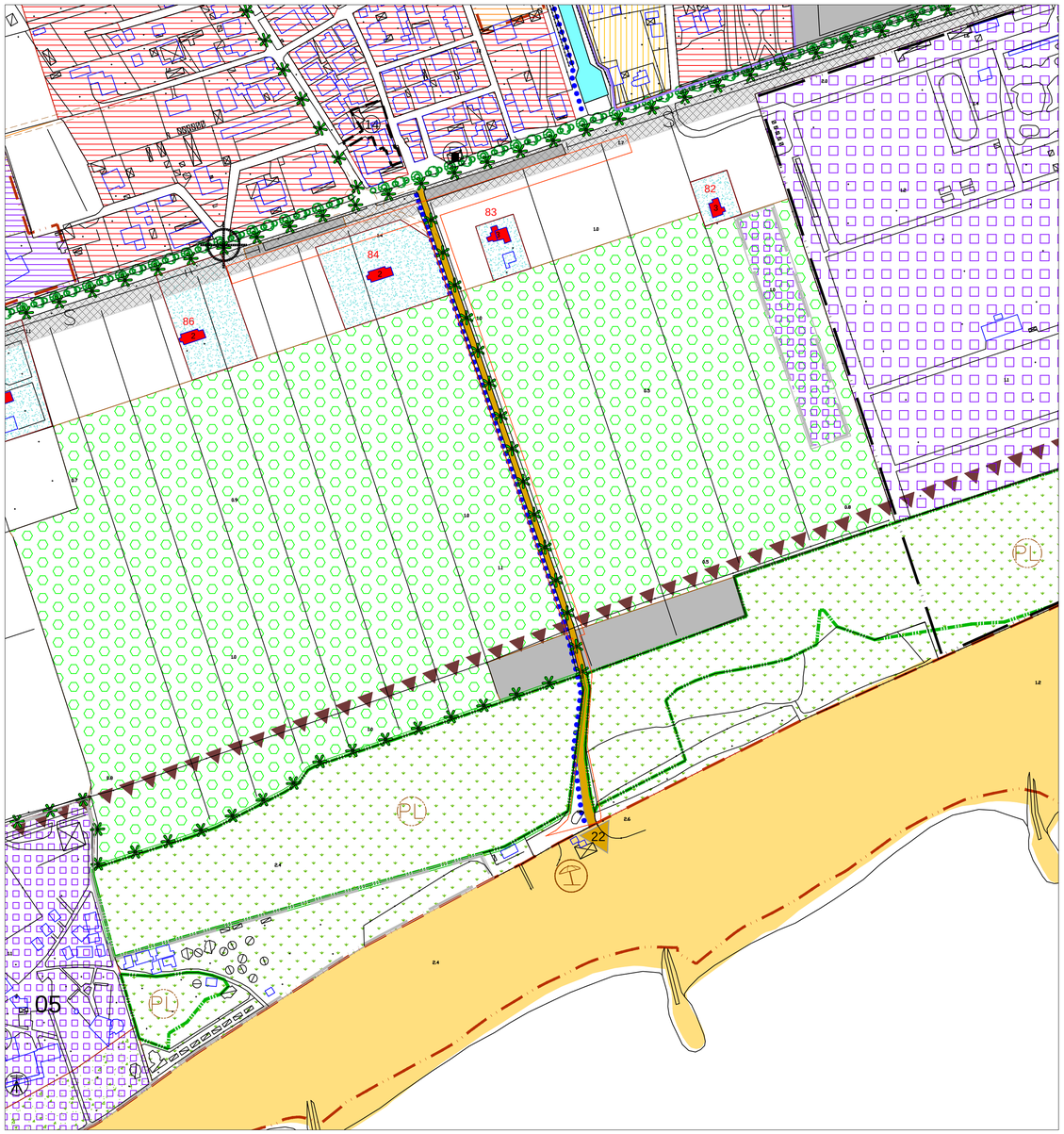
Art. 9 – Spese e tasse

~~La Proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.~~

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione del presente accordo e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico della Proponente, che si riserva di chiedere – e sin d'ora chiede – tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.



STATO DI FATTO



STATO DI VARIANTE

LEGENDA:

AREE DESTINATE A PARCHEGGI E VIABILITÀ OGGETTO DI SUCCESSIVA TRASFORMAZIONE

SOTTOZONA ZTO D2.2

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO CA' BALLARIN

[redacted] LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

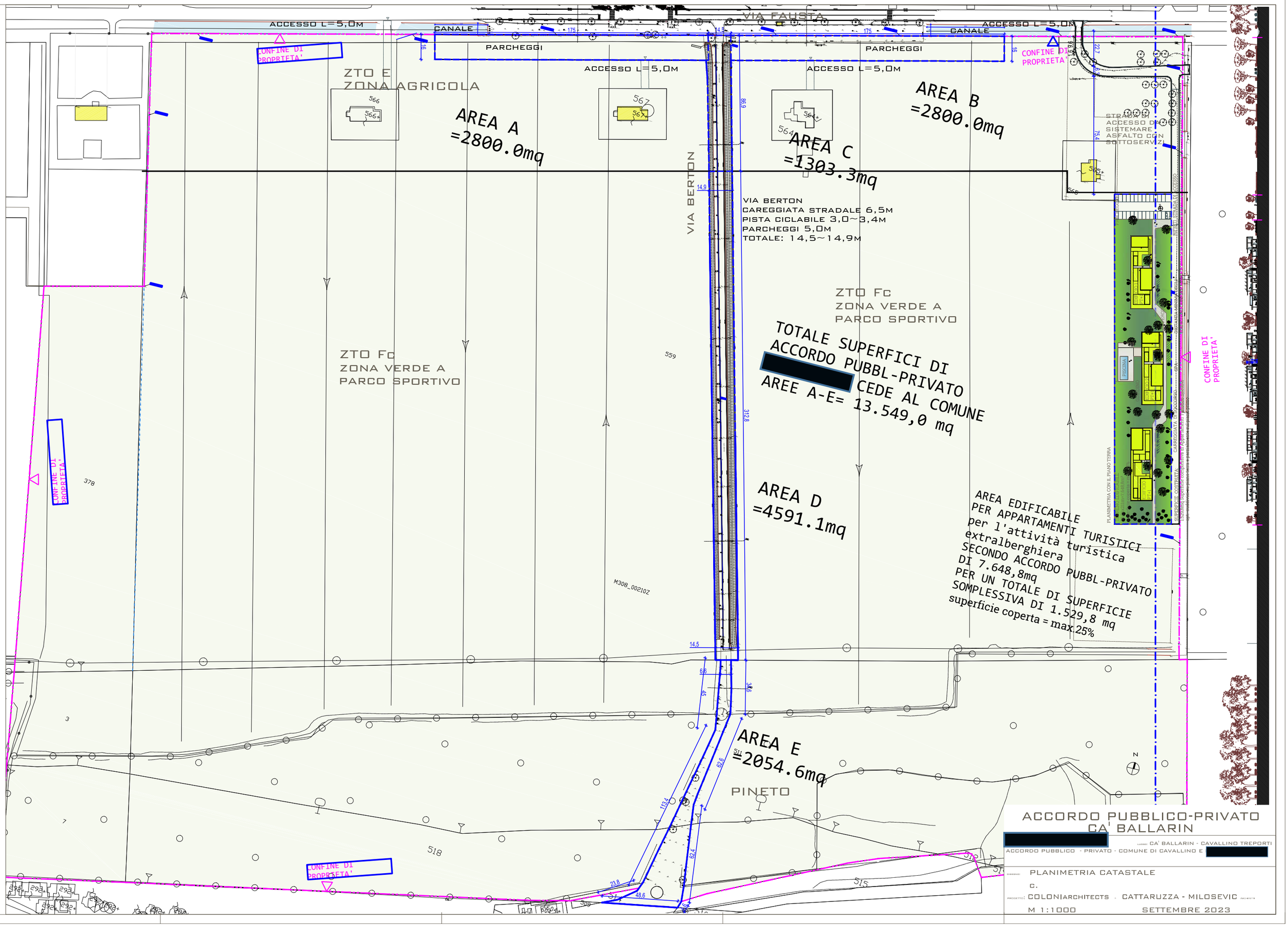
ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - COMUNE DI CAVALLINO E [redacted]

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE AL PI

PROGETTO: COLONIARCHITECTS + CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

M 1:2500 NOVEMBRE 2023


VIA FAUSTA
ACCESSO L=5,0m
CANALE
PARCHEGGI
CONFINE DI PROPRIETA'
ZTO E
ZONA AGRICOLA
AREA A
=2800.0mq
AREA B
=2800.0mq
AREA C
=1303.3mq
VIA BERTON
VIA BERTON
CAREGGIATA STRADALE 6,5m
PISTA CICLABILE 3,0~3,4m
PARCHEGGI 5,0m
TOTALE: 14,5~14,9m
STRADA DI ACCESSO DA SISTEMARE ASFALTO CON SOTTOSERVIZI
ZTO Fc
ZONA VERDE A
PARCO SPORTIVO
TOTALE SUPERFICI DI
ACCORDO PUBBL-PRIVATO
[redacted] CEDE AL COMUNE
AREE A-E= 13.549,0 mq
AREA D
=4591.1mq
AREA EDIFICABILE
PER APPARTAMENTI TURISTICI
per l'attività turistica
extralberghiera
SECONDO ACCORDO PUBBL-PRIVATO
DI 7.648,8mq
PER UN TOTALE DI SUPERFICIE
SOMPLESSIVA DI 1.529,8 mq
superficie coperta = max 25%
PLANIMETRIA CON IL PIANO TERRA
AREA E
=2054.6mq
PINETO
M308_00210Z
ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
CA' BALLARIN
[redacted]
LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI
ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - COMUNE DI CAVALLINO E [redacted]
DISEGNO: PLANIMETRIA CATASTALE
C.
PROGETTO: COLONIarchitects - CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI
M 1:1000
SETTEMBRE 2023

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2020

[redacted]

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2020

2. Immobili siti nel Comune di CAVALLINO-TREPORTI(Codice M308) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
[redacted]										

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2020

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CAVALLINO-TREPORTI(Codice M308) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
[redacted]													

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2020

4. Unità Immobiliari site nel Comune di CAVALLINO-TREPORTI(Codice M308) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
[redacted]													

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2020

[redacted]

[redacted]

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			

COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI
AREA TECNICA

Area di intervento: VIA BERTON

Data : MARZO 2023

Progetto : INTERVENTI DI SISTEMAZIONE E ADEGUAMENTO STRADALE DI VIA BERTON E AREE LIMITROFE

Tavola : PLANIMETRIE PARTICOLAREGGIATE DI RILIEVO
TAVOLA 1 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Scala : 1:200

ALL. : 1.1

Il responsabile del procedimento:

Topografi:
Geom. LUCA MARCHI
Geom. MASSIMO DOGALI

LEGENDA

- Fabbricato
- Verde-Aiuola
- Albero
- Recinzioni muretto
- Recinzioni pali e rete
- Ciglio strada
- Ctr
- Linea bianca
- Accesso Carraio
- Accesso Pedonale
- × 0.00 Punto quota rilevato
- Sfiato Gas
- Pozzetto Gas
- Pozzetto Acquedotto
- Pozzetto Fognatura
- Pozzetto Enel
- Pozzetto Telecom
- Pozzetto
- Pozzetto Illuminazione
- Caditoia
- Bocca di Lupo
- Idrante
- Proprietà Privata
- Archetto Paracarro
- Cartello Pubblicitario
- Palo Ill. Pubbl.
- Palo ACTV (fermata)
- Palo Segnaletica Stradale
- Palo Enel
- Palo Telecom
- Palo Semaforo
- Pluviale
- Paracarro
- Tubo Gas a muro
- Cavo Enel a muro
- Cavo Telecom a muro
- Saracinesca Acquedotto
- Saracinesca Gas
- Centralina Gas
- Centralina Enel
- Centralina Telecom
- Contatore Acqua
- Cassonetto Raccolta Umido
- Cassonetto Raccolta Secco
- Campana Raccolta Vetro
- Cassonetto Raccolta Carta
- Cassonetto Raccolta Caritas
- Cassonetto Scarti vegetali

Redatto Da:
Studio Associato
geom. Massimo Dogali e geom. Luca Marchi
Viale G. Garibaldi, 65 30173 Mestre-Ve
tel. 041-984040 E-mail: studio@dogalimarchi.it
P.IVA e C.F.03398650279

3.4. Relazione tecnico illustrativa:

La sottoscritta [redacted] residente a [redacted], in qualità di Proprietaria, di qui in avanti indicata anche come "Proponente",

premesso

- che la Proponente è proprietaria in maniera piena ed esclusiva dei terreni siti nel Comune di Cavallino-Treporti, in località Ca' Ballarin, a sud di via Fausta;
- che detti terreni sono identificati catastalmente al foglio n. [redacted] ed hanno una superficie complessiva di circa 385.629 mq;
- che il Comune di Cavallino-Treporti ha predisposto una valutazione per la trasformazione urbanistica di alcune aree di proprietà della Preponente ai fini della realizzazione della viabilità di accesso al mare (via Berton) e parcheggi pubblici;
- che la signora [redacted] sarebbe disponibile a cedere al Comune di Cavallino-Treporti le porzioni di terreno necessarie per la realizzazione delle suddette opere, a fronte della possibilità di riqualificare una parte dei terreni di sua proprietà mediante la realizzazione di opere di edilizia turistico-ricettiva o di attrezzature a supporto dell'attività turistica con l'integrazione delle destinazioni d'uso previste dal vigente Piano degli Interventi;
- che, a tal fine, la Proponente formula una proposta preliminare finalizzata alla definizione di un accordo pubblico-privato con l'Amministrazione comunale di Cavallino-Treporti.

Ciò premesso, la sottoscritta [redacted] preso atto dell'istanza del Comune, volta a soddisfare esigenze e obiettivi di interesse pubblico come meglio specificati nel prosieguo, sottopone all'attenzione del Comune di Cavallino-Treporti la seguente proposta preliminare, che andrà successivamente formalizzata con un accordo pubblico-privato.

La Proponente è disponibile a cedere su l'iniziativa del Comune di Cavallino–Treporti:

1. la porzione di terreno corrispondente a via Berton, quale accesso pubblico alla spiaggia, da realizzarsi secondo una tipologia e sezione stradale, nonché una destinazione d'uso da concordare; parimenti, andrà concordato anche il posizionamento dei parcheggi;

2. le porzioni di terreno lungo via Fausta, per la realizzazione di parcheggi pubblici. Si precisa che il numero dei posti auto e la collocazione delle aree destinate a parcheggio dovranno essere individuati in accordo tra le parti e saranno comunque individuati entro i limiti di proprietà dei terreni oggetto della presente proposta, tenendo in debita considerazione le esigenze degli utenti, l'uso del suolo e la qualità dell'ambiente.

Tali cessioni proposte e preliminari amente concordate con l'Ufficio tecnico del Comune

consentiranno al Comune di Cavallino Treporti di raggiungere obiettivi di interesse pubblico quali la realizzazione di un accesso al mare e l'incentivazione della rete di viabilità ciclabile. Inoltre, sarà possibile realizzare i parcheggi e rendere accessibile la spiaggia ai residenti ed agli ospiti con una viabilità pedonale e ciclabile, integrata da un collegamento per eventuali mezzi di soccorso, nonché ad uso delle esigenze di carico/scarico dello stabilimento balneare.

A fronte delle suddette cessioni, la Proponente chiede all'Amministrazione del Comune di Cavallino Treporti:

a) la possibilità di riqualificare una piccola parte dei 38 ha circa di terreno di sua proprietà che - di fatto - si configurano come un insieme unitario di lotti, a sud di via Fausta verso il mare. Il complesso dei terreni, in origine, era destinato alla coltivazione agricola. Sia le indicazioni del PAT, come pure le modalità attuali di coltivazione agricola del suolo, oltre agli aspetti di sostenibilità ambientale, suggeriscono che le aree a sud di via Fausta possano assumere usi più idonei alla situazione contemporanea;
b) in considerazione dei valori di rispetto ambientale, sostenibilità e biodiversità, propone al Comune di formalizzare nel futuro accordo la possibilità che i terreni assumano un ruolo di mediazione tra le varie aree, anche recependo aspetti culturali e sociali fondamentali per avere una reale sostenibilità ambientale ed economica.

Il P.I., lungo la via Fausta, prevede una fascia di coltivazione agricola, classificando i terreni come ZTO E, »area agricola«.
Verso sud, il P.I. individua una seconda fascia, ZTO Fc, adibita ad »attrezzature per il gioco e per lo sport« da attuare con PUA con i seguenti parametri edificatori:
per le costruzioni valgono i seguenti parametri e indici: IC = 40%, le sistemazioni a parcheggio e le altre superfici pavimentate non dovranno essere superiori ai 10%, H = 12,50 ml; Ds = 10,00 ml; Dc = 5,00 ml.

I terreni attualmente classificati ad uso agricolo dal P.I., lungo via Fausta, non hanno vocazione corrispondente, non essendo più adatti ad un reale sfruttamento agricolo.
Il terreno più a sud, classificato come zona per le strutture sportive, viene attualmente coltivato come terreno agricolo.

In sede di Accordo Pubblico privato si propone di equiparare il valore dei terreni da cedere al Comune col il plusvalore dei terreni in proprietà della proponente che il Comune in sede di questo Accordo si obbliga di rendere edificabili per le Strutture turistico-ricettive e balneari per l'attività turistica extralberghiera (in Allegato: il calcolo con le quantità di terreno oggetto di Accordo e la relativa quantificazione economica)

Secondo l'Accordo il Comune riceverà in proprietà in complessivo i 13.549,0 mq di terreno per un valore di 168.718 €. La Signora [redacted] riceverà per un valore equo la edificabilità su una parte dei

terreni della sua proprietà per i 6.248,8 mq di terreno edificabile dove viene stabilito l'indice di copertura= 25%, con indice edificatorio =20% pari a 1.249,8 mq di superficie complessiva.

Inoltre viene concordata la compensazione per l'ulteriore superficie edificabile di 280 mq di superficie complessiva corrispondente ai 1.400 mq di terreno edificabile, per un totale di 28.000€

La Proponente si impegnerà a realizzare, su una porzione di terreno, da individuare all'interno dei terreni di proprietà, per una superficie complessiva di: 7.648,8 mq di terreno edificabile (pari al 2% dei terreni di proprietà) secondo i seguenti parametri: densità IC=25%, con indice edificatorio =20% pari a: 1.529,8 mq di superficie complessiva.delle costruzioni da definire con il progetto, sia dal punto di vista architettonico che delle funzioni d'uso (si vedano negli allegati sia la proposta d'inserimento nella planimetria del PAT e PI che il planivolumetrico).

In sede di Accordo Pubblico Privato sarà necessario puntualizzare nella planimetria catastale, le dimensioni e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune e la conseguente variante ai terreni della signora [redacted] con l'obiettivo di minimizzare l'impatto ambientale che una strada comunque comporta.

Una volta suddivisa la proprietà, il terreno assumerà un peso e un valore diversi rispetto al terreno unitario.

La proposta del Comune prevede l'acquisizione di una parte dei terreni, entro la proprietà della signora [redacted] da destinare a parcheggio pubblico di dimensioni: 175 m x 10 m+ 175 m x 11 m (parcheggi lungo la via Fausta (nota: una parte dei terreni lungo la via Fausta per realizzare i parcheggi che non fa parte de questo accordo e' di proprietà di *Consorzio* di Bonifica *Veneto Orientale, il Comune di Cavallino potrà fuori da questo accordo e oblighi che da esso risultano, trovare il modo di accordarsi con i suddettti proprietari dei terreni fuori dai confini della proprietà della Signora Petkovsek)* + 400 m x 5 m fascia di parcheggio, 400m x 6,5 m di carreggiata e pista ciclabile larga 3,0 m x 400 m di lunghezza in piu la superficie irregolare di strada e percorso (i lati: 6,6+34,6+62,6+62,4+4,6+48,6+23,8+113,4+45,0) per un totale di: 13.549,0 mq di terreno (si vede in allegato).

La realizzazione dei parcheggi e della strada saranno a carico del Comune, in base al piano triennale delle opere pubbliche, con tempistica da concordare con la Signora. [redacted]

L'accesso sia pedonale che veicolare ai terreni e alle costruzioni in proprietà della Signora Petkovšek devono essere garantiti a tempo indeterminato attraverso i terreni che il Comune prenderà in proprietà anche durante la loro realizzazione e/o manutenzione.

L'intervento che proponiamo verrà inserito nell'ambiente con il massimo rispetto dello stesso

cercando così di ridurre l'impatto ambientale. La Proponente si impegna a rispettare tutti gli standard e le normative relative all'inserimento degli edifici nell'ambiente, realizzando così anche un esempio di Architettura Cosciente, come buona prassi, nella ricerca del'equilibrio tra l'uomo e la natura, tra il costruito e lo spazio verde, mostrando che i progetti ecosostenibili sono anche realizzabili.

L'intervento proposto sull'area non pregiudica la possibilità di realizzare attrezzature sportive o di interesse comune, ma, piuttosto, le rende più plausibili.

L'ubicazione della nuova edificazione privata, secondo il suddetto Accordo, è stata in via preliminare concordata con l'Ufficio tecnico del Comune di Cavallino.

Essa si estende lungo il lato est dei lotti in proprietà, ovvero in adiacenza al confine con il Campeggio Union- Lido.

L'accesso all'area privata avviene, sia per i pedoni che per il modesto traffico a servizio della residenza, attraverso l'attuale ingresso, nell'angolo nord- est di Via Fausta. In prossimità di questo accesso, prima dell'area edificabile, verrà posizionato il parcheggio per gli ospiti della nuova struttura e l'area per la raccolta rifiuti.

La realizzazione degli edifici di proprietà privata, sarà a carico della Signora [redacted] la quale si rende disponibile sia alla realizzazione in tempi brevi che alla possibilità di realizzare le opere in un momento successivo.

La realizzazione degli edifici sarà di architettura moderna contemporanea. Le destinazioni d'uso e la posizione di ciascun edificio nel lotto, sono da definirre in sede di progettazione edilizia, infatti, la loro rappresentazione negli allegati elaborati grafici è a mero titolo indicativo e non vincolante.

La Proponente, [redacted] avrà libera facoltà di scegliere la posizione, il numero e la forma degli edifici, nei limiti del dimensionamento concordato. La stessa potrà scegliere liberamente le destinazioni d'uso degli edifici in fase di progetto, in base a quanto concordato con l'Amministrazione Comunale, per una dimensione massima di terreno edificabile di 7.648,8 mq, corrispondenti a 1.529,8 mq di superficie complessiva degli edifici destinati a residenza delle strutture ricettivo-turistiche per l'attività turistica extralberghiera .

Oltre alle funzioni abitative è previsto un piccolo centro wellness con piscina all'aperto. Tutta l'area edificabile sarà inserita nell'ambiente con le sistemazioni del verde tipiche del paesaggio del litorale.

Le opere di urbanizzazione relative ai sottoservizi quali acqua, gas, eletricità, fognature dovranno essere concordati con il Comune e gli enti gestori, prima della definitiva chiusura dell'accordo, allo scopo di garantire l'effettiva esecuzione dei sottoservizi stessi.

Il futuro accordo non costituirà compravendita di terreno, ma verrà definito come un contratto in base al quale la Proponente cede al Comune una parte dei terreni di sua proprietà, a fronte della possibilità di realizzare delle costruzioni con funzioni e dimensionamento definite dall'Accordo stesso.
Il futuro accordo, pertanto, dovrà essere recepito da apposita variante al P.I. vigente.

Per la Proponente:

Architettto Alessio Coloni e
Architetto Fabrizio Cattaruzza

Foto dell’Area

70

Planivolumetrico dell'area

Vengono presentate: l'ubicazione delle aree di Accordo a Cà Ballarin comprendenti:
Parcheggi lungo la via Fausta, la via Ballarin e l'area da edificare con strutture balneari per appartamenti turistici nelle prosimità della Union Lido

3D Fotomontaggio

3D Fotomontaggio

I DATI DELL'ACCORDO PUBL.-PRIVATO
E DEL PROGETTO DI MASSIMA

TOTALE SUPERFICI DI ACCORDO PUBBL-PRIVATO
[redacted] CEDE AL COMUNE AREE A-E=13.549 mq

AREA A =2800.0mq

AREA B =2800.0mq

AREA C =1303.3mq

AREA D =4591.1mq

AREA E =2054.6mq

AREA EDIFICABILE
PER APPARTAMENTI TURISTICI
per l'attività turistica extralberghiera
SECONDO ACCORDO PUBBL-PRIVATO DI 7.648,8mq
PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMPLESSIVA max.=1.529,8 mq
superficie coperta max.=25%

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
CA' BALLARIN

COMITTENTE: [redacted]

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

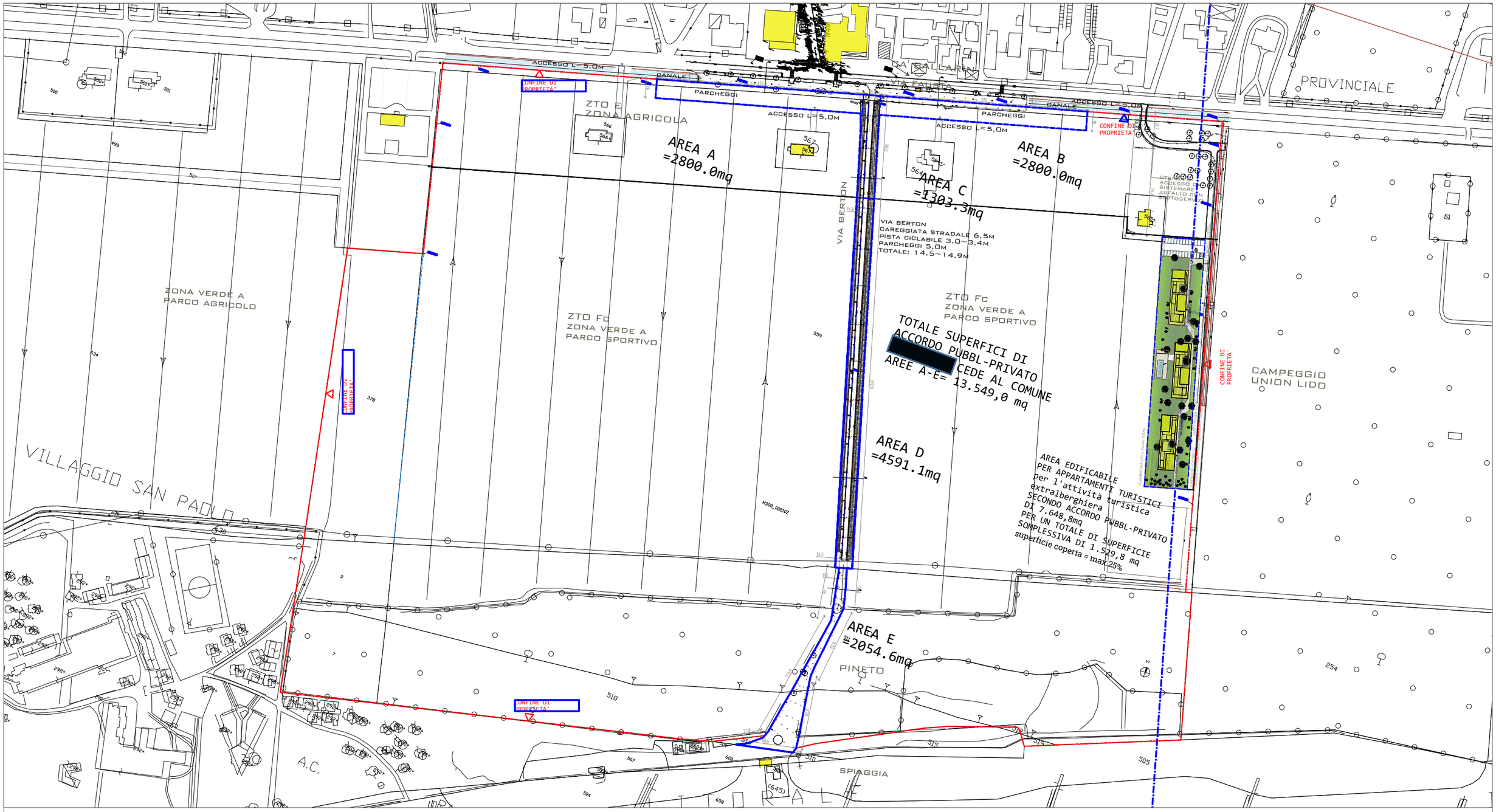
ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - COMUNE DI CAVALLINO E [redacted]

DISEGNO: ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

INSERIMENTO DELL'AREA

PROGETTO: COLONIarchitects + CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

SETTEMBRE 2023



I DATI DELL'ACCORDO PUBL.-PRIVATO
E DEL PROGETTO DI MASSIMA

TOTALE SUPERFICI DI ACCORDO PUBBL-PRIVATO
[redacted] CEDE AL COMUNE AREE A-E=13.549 mq

AREA A =2800.0mq

AREA B =2800.0mq

AREA C =1303.3mq

AREA D =4591.1mq

AREA E =2054.6mq

AREA EDIFICABILE
PER APPARTAMENTI TURISTICI
per l'attività turistica extralberghiera
SECONDO ACCORDO PUBBL-PRIVATO DI 7.648,8mq
PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMPLESSIVA max.=1.529,8 mq
superficie coperta max.=25%

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
CA' BALLARIN

COMITTENTE: [redacted]

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - COMUNE DI CAVALLINO E [redacted]

DISEGNO: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

PROGETTO: COLONIarchitects + CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

SETTEMBRE 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

COLONIarchitects Data: Giugno-Luglio 2023

aggiornato Sett. 2023

Proposta di accordo Pubblico- Privato - Ca' Ballarin

Comune di Cavallino Treporti e [redacted]

Calcolo delle superfici e loro valore equiparabile

	valori convenuti
aree nella ZTO E (via Fausta) ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA	10.0
aree nella ZTO Fc AREE PER ATTREZZATURE A VERDE, A PARCO, A GIOCO E PER LO SPORT	15.0
aree nella ZTO D2.3 SOTTOZONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE - ZTO C ZONE RESIDENZIALI	70.0

AREE DA CEDERE AL COMUNE

	mq	valore €/mq	somma
aree nella ZTO E*	6,903.3	10.0	69,033.0
aree nella ZTO Fc*	6,645.7	15.0	99,685.5
totale aree da cedere	13,549.0		**168,718.5**

VALORE DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE

nota: * le quantità dei terreni e da loro deducibili somme sono aprossimative. L'esatto valore sarà stabilito sulla base delle superfici disegnate nella planimetria basata sul rilievo planimetrico che verrà proveduto nella fase dell'accordo

VALORE AGGIUNTO: RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE

aree nella ZTO Fc cambio uso a destinazione residenziale

aree ZTO C/D2:3 - ZTO Fc conversione del valore mq/mc

valore del terreno edificabile in € al mc	indice di conversione	indice edificatorio	valore terreno del in in € al mq	valore proprio in € al mq	valore aggiunto in € al mq
70.0	3.0	0.2	42.0	15.0	**27.0**

	valori convenuti: somma in € del valore dei terreni da cedere al Comune	valore aggiunto in € al mq dei terreni da riqualificare	dimensione dei terreni da riqalificare mq	mc
TERRENO EDIFICABILE ACCORDATO	168,718.5	27.0	6,248.8	
SUPERFICIE NETTA EDIFICABILE ACCORDATA				
indice edificatorio **0.2**			1,249.8	
COMPENSAZIONE ACCORDATA DI SUPERFICIE NETTA EDIFICABILE				
indice edificatorio **0.2**			280.0	

TOTALE

TERRENO EDIFICABILE ACCORDATO	**7,648.8**
SUPERFICIE NETTA UTILE EDIFICABILE COMPLESSIVA	**1,529.8**
indice edificatorio **0.2**	

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

COLONIarchitects Data: Giugno-Luglio 2023

aggiornato Sett. 2023

Proposta di accordo Pubblico- Privato - Ca' Ballarin

Comune di Cavallino Treporti e [redacted]

II. Aree da cedere al Comune

(vedi la posizione delle aree nella Planimetria)

A. aree nella ZTO E	mq	valore €/mq	somma €
Parcheggio A	2,800.0		
Parcheggio B	2,800.0		
Careggiata stradale con Parcheggio Pista ciclabile	1,303.3		
Totale ZTO E	6,903.3	10.0	69,033.0

B.aree nella ZTO Fc	mq	valore €/mq	somma €
Careggiata stradale con Parcheggio Pista ciclabile	4,591.1		
Strada /percorso forma irregolar	2,054.6		
Totale ZTO Fc	6,645.7	15.0	99,685.5

A+B Aree da cedere al Comune	mq	somma €
Totale ZTO E+Fc	13,549.0	168,718.5

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA
MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Il sottoscritto GIANLUCA MALASPINA

in qualità di CONSULENTE dell'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO denominato "VIA BERTON" e proposto dalla Signora [redacted] al Comune di Cavallino Treporti (VE)

DICHIARA

che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 1400 del 29/08/2017 al punto / ai punti

1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	

Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo: Relazione Tecnica – assenze di incidenza negative

DATA giugno 2023 Il DICHIARANTE dott. Malaspina Gianluca

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA SEZIONE A PIANIFICATORE GIANLUCA MALASPINA N° 3250

Informativa sull'autocertificazione ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.

Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.
Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

DATA giugno 2023 Il DICHIARANTE dott. Malaspina Gianluca

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA SEZIONE A PIANIFICATORE GIANLUCA MALASPINA N° 3250

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

MODELLO DI
INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
(*ex art. 13, Regolamento 2016/679/UE - GDPR*)

In base al Regolamento 2016/679/UE (*General Data Protection Regulation* – GDPR) "*ogni persona ha diritto alla protezione dei dati di carattere personale che la riguardano*".

I trattamenti di dati personali sono improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, tutelando la riservatezza dell'interessato e i suoi diritti.

Il Titolare del trattamento è la Regione del Veneto / Giunta Regionale, con sede a Palazzo Balbi - Dorsoduro, 3901, 30123 – Venezia.

Il Delegato al trattamento dei dati che La riguardano, ai sensi della DGR n. 596 del 08.05.2018 pubblicata sul BUR n. 44 del 11.05.2018, è il Direttore della struttura della Unità Organizzativa Commissioni Vas Vinca Nuvv, presso la Direzione Commissioni Valutazioni. La struttura ha sede in Palazzo Linetti, P.T. – Calle Priuli, 99, Cannaregio, 30121 Venezia, casella pec: valutazioniambientalisupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it

Il Responsabile della Protezione dei dati / Data Protection Officer ha sede a Palazzo Sceriman, Cannaregio, 168, 30121 – Venezia. La casella mail, a cui potrà rivolgersi per le questioni relative ai trattamenti di dati che La riguardano, è: dpo@regione.veneto.it

La finalità del trattamento cui sono destinati i dati personali è quella di consentire lo svolgimento dei compiti di valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi sui siti della rete Natura 2000 e di quelli ad esso connessi e conseguenti (es. vigilanza, monitoraggio, …) e la base giuridica del trattamento (ai sensi degli articoli 6 e 9 del Regolamento 2016/679/UE) è l'adempimento di un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii.).

I dati raccolti potranno essere trattati inoltre a fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale) nonché, in forma aggregata, a fini statistici.

I dati, trattati da persone autorizzate, potranno essere comunicati ad altri uffici regionali o ad altre Pubbliche Amministrazioni per la medesima finalità e non potranno essere diffusi.

Il periodo di conservazione, ai sensi dell'articolo 5, par. 1, lett. e) del Regolamento 2016/679/UE, è determinato in base ai seguenti criteri:

- per fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale), il tempo stabilito dalle regole interne proprie all'Amministrazione e da leggi e regolamenti in materia;
- per altre finalità, il tempo necessario a raggiungere le finalità in parola.

Le competono i diritti previsti dal Regolamento 2016/679/UE e, in particolare, potrà chiedere al Sottoscritto l'accesso ai dati personali che La riguardano, la rettifica, l'integrazione o, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o la limitazione del trattamento, ovvero opporsi al loro trattamento.

Ha diritto di proporre reclamo, ai sensi dell'articolo 77 del Regolamento 2016/679/UE, al Garante per la protezione dei dati personali con sede in Piazza di Monte Citorio n. 121, 00186 – ROMA, ovvero ad altra autorità europea di controllo competente.

Il conferimento dei dati discende dalla necessità di consentire lo svolgimento dei compiti di valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi sui siti della rete Natura 2000 e di quelli ad esso connessi e conseguenti (es. vigilanza, monitoraggio, …).

L'interessato ha l'obbligo di fornire i dati personali e il mancato conferimento non rende possibile lo svolgimento dei predetti compiti.

Il Delegato al trattamento
Direttore U.O. Commissioni Vas Vinca Nuvv

DATA Giugno 2023

IL DICHIARANTE dott. Gianluca Malaspina

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A
PIANIFICATORE
GIANLUCA MALASPINA
N. 3250

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

RELAZIONE TECNICA

ASSENZA DI INCIDENZE NEGATIVE

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Sommario

Premessa 2

1. Descrizione del Piano 5

1.1. Finalità Accordo Pubblico Privato 5

1.2. Sato attuale dell'area 8

2. Identificazione degli elementi dei Siti Rete Natura 2000 potenzialmente interessati 12

3 Aree di potenziale interferenza ed effetti connessi 21

3.1. Identificazione dell'area di analisi 21

3.2. Identificazione dei possibili effetti sulle specie di interesse comunitario 24

4. Valutazione potenziali effetti 27

4.1 Valutazione dell'intensità delle pressioni generate dall'intervento 27

4.2 Valutazioni delle possibili interferenze con habitat e specie 27

5. Conclusioni 28

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Premessa

Ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/Cee di riferimento per la redazione della Valutazione di Incidenza Ambientale, detta procedura non è necessaria per i piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000. La Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2299/2014 ha ulteriormente disciplinato tale disposizione prevedendo specifiche casistiche poi riprese e ulteriormente articolate dalla recente D.G.R. n. 1400/2017.

Secondo la Delibera Regionale più recente, in tutte le ipotesi di non necessità indicate, il proponente dichiara, secondo uno specifico modello riportato nell'allegato E della Delibera, che quanto proposto non è soggetto alla procedura per la valutazione di incidenza. Solo in alcuni casi è previsto che tale dichiarazione sia accompagnata da una relazione tecnica che definisca chiaramente le motivazioni che hanno condotto all'esclusione della procedura in relazione all'impossibilità che si verifichino effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000. Per quanto riguarda il caso specifico, analizzando i casi di esclusione dalla procedura indicati al punto 2.2 dell'Allegato A della D.G.R. 1400/2017, è possibile fare riferimento al punto 23 che indica tra le ipotesi di non necessità di procedere con la Valutazione di Incidenza: "piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

La presente relazione descrittiva è quindi redatta come "Allegato" alla dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato "E" alla DGRV 1400/2017) relativa al recepimento della proposta di Accordo Pubblico Privato denominato "Accordo via Berton" nel Piano degli Interventi del Comune di Cavallino-Treporti. Il presente documento riporta la localizzazione dei siti di importanza comunitaria situati in vicinanza dell'area di intervento e gli elementi conoscitivi del piano atti a dimostrare l'esistenza delle condizioni di fattispecie di esclusione dalla procedura di Valutazione di incidenza del suddetto Accordo Pubblico Privato, così come indicato dalla normativa regionale vigente.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Il Comune di Cavallino Treporti è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 38 del 28/03/2012. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.2013 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi e successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 16.06.2020 è stata approvata la Variante Generale al Piano degli Interventi.

L'Amministrazione Comunale, visto l'art. 6 della Legge Regionale 11/04 e s.m.i. che introduce nuovi strumenti e procedure per la pianificazione del territorio, tra cui la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati, finalizzati ad accogliere nella pianificazione territoriale proposte di rilevante interesse pubblico dal contenuto discrezionale, intende di avvalersi di tale strumenti per la definizione di trasformazioni urbanistiche, nel rispetto della pianificazione sovraordinata, in cui si potranno concordare la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Il Consiglio Comunale con delibera n. 21 in data 26.04.2012 ha approvato le "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04".

Con Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 02.02.2016 è stato dato *"Avviso per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04"* e il termine per la presentazione degli Accordi e stato pubblicato con un Avviso n. 2.968 del 15.02.2016.

A seguito della pubblicazione dell'avviso sono pervenute delle proposte di accordo sufficientemente complete per consentirne la valutazione a livello istruttorio tra cui la proposta di Accordo Pubblico Privato denominato "Accordo via Berton" con protocollo n. 21.707 in data 15.11.2022. La proposta è stata valutata dal Servizio Urbanistica del Comune in merito alla rispondenza del contenuto della stessa con i criteri ed i requisiti enunciati nelle Linee Guida predisposte dall'Amministrazione Comunale, ossia:

- Rispondenza con gli obiettivi di rilevante interesse pubblico;
- Conformità al PAT;
- Qualità urbana paesaggistica e architettonica;
- Sostenibilità ambientale;
- Fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico conseguito;
- Beneficio economico.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Con Delibera di Giunta Comunale n. 13 del 24.01.2103 è stata accolta la proposta di Accordo fra soggetti pubblici e privati denominata "Accordo via Berton", proposta dalla Signora [redacted], ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 come meritevole di essere inserita nel Piano degli Interventi.

Comune di Cavallino – Treporti - Ambito Accordo Pubblico Privato

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

1. Descrizione del Piano

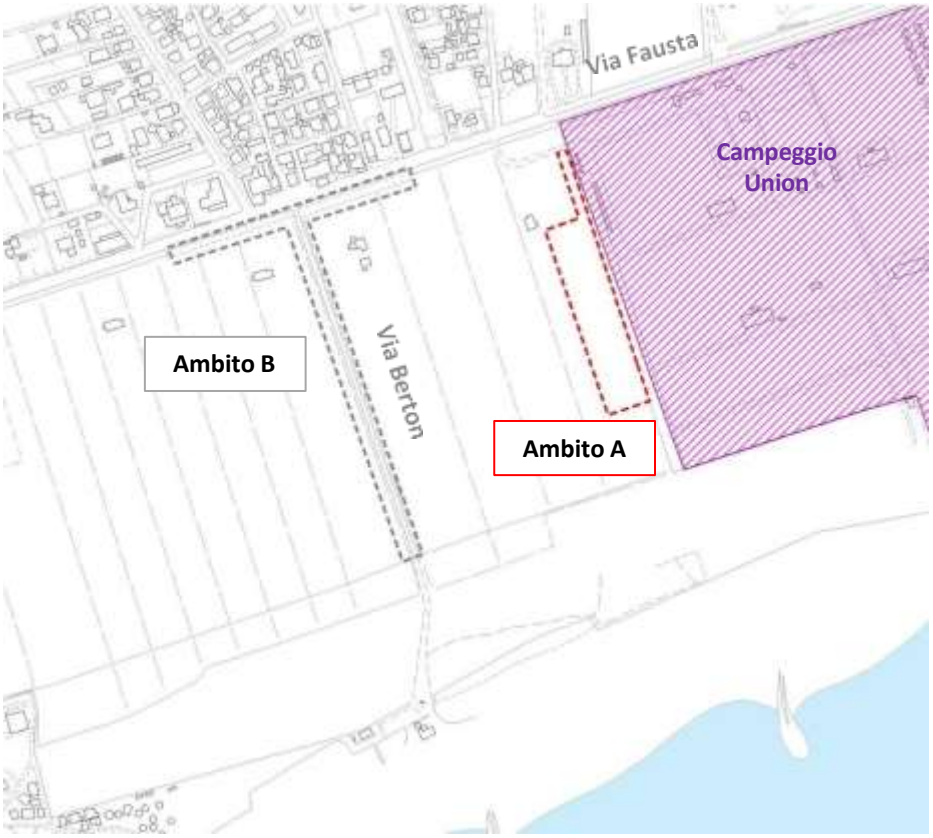
1.1. Finalità Accordo Pubblico Privato

L'Accordo Pubblico Privato interessa due ambiti posti nei terreni di proprietà della Signora [redacted] (*proponente*) e siti nel Comune di Cavallino – Treporti, in località Cà Ballarin, a sud di via Fausta in prossimità della Struttura Ricettiva all'aperto denominata "Campeggio Union". L'Accordo Pubblico Privato più precisamente prevede la cessione all'Amministrazione Comunale di aree di proprietà della Signora [redacted], consistenti nel sedime di Via Berton ed aree vicine da destinarsi a parcheggio (lungo via Fausta) in cambio dell'edificabilità di parte di un lotto adiacente al confine ovest del Campeggio Union al fine di realizzare delle strutture turistico-ricettive e di servizio.

Inquadramento area di trasformazione per nuove strutture turistico-ricettive e di servizio

Per quanto riguarda il presente studio, l'analisi sarà posta esclusivamente sull'ambito oggetto di trasformazione urbanistica (Ambito A), in quanto l'ambito di via Berton (Ambito B) interessa aree che vengono solamente cedute al Comune (cambio di proprietà), senza predisporre in questa fase alcuna trasformazione delle stesse. L'Amministrazione valuterà in un secondo momento le modalità e le tempistiche per l'adeguamento l'accesso a mare di via Berton.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08



Ambito A: area studio screening VIncA

Ambito A: area per nuove strutture turistico-ricettive e di servizio

Il progetto

Il progetto prevede una **viabilità ad uso esclusivo** del nuovo insediamento con una strada privata (parallela a via Berton) e un accesso controllato con una sbarra e a fondo cieco. L'accessibilità non è diretta su via Fausta, ma attraverso il parcheggio esistente a lato della stessa strada provinciale, in modo da non dover gravare con un ulteriore innesto sulla viabilità provinciale. La strada di progetto, larga 5,00 ml, per una lunghezza di circa 182 ml, sarà asfaltata fino al parcheggio privato.

Tra gli elaborati di progetto, afferenti l'Accordo Pubblico Privato, lo studio di impatto della mobilità dimostra di essere molto modesto trattandosi di una strada ad uso esclusivo dell'insediamento, che sostanzialmente non interferisce con il normale flusso di traffico senza pregiudizio alcuno per la sicurezza e lo scorrimento dei veicoli, pedoni e ciclisti.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

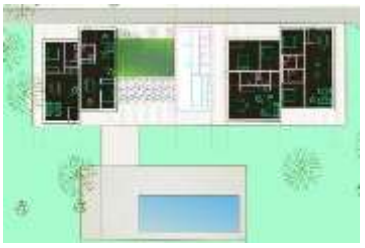
Gli utenti previsti sono limitati e per loro, è previsto un **parcheggio dedicato**, di 604 mq di superficie, per 29 posti auto. Sarà possibile, inoltre, il passaggio di mezzi per l'asporto dei rifiuti, o, eventualmente, di mezzi di soccorso o di servizio.

L'ubicazione della **nuova edificazione privata**, secondo l' Accordo Pubblico Privato, è stata concordata con l'Ufficio tecnico del Comune di Cavallino: essa si estende lungo il lato est dei lotti in proprietà, ovvero in adiacenza al confine con il Campeggio Union- Lido.

Gli edifici saranno secondo una tipologia di architettura moderna contemporanea e con tecnologie per il basso consumo energetico.

Le destinazioni d'uso e la posizione di ciascun edificio nel lotto, saranno definite in sede di progettazione edilizia in base a quanto concordato con l'Amministrazione Comunale: per una dimensione massima di terreno edificabile di 7.365 mq (superficie fondiaria), corrispondenti a 1.500 mq di superficie netta calpestabile degli edifici destinati ad abitazioni e strutture ricettivo- turistiche. La superficie territoriale risulta pertanto essere di poco superiore agli 11.000 mq, di cui 604 mq a parcheggio previsto a nord dell'ambito di trasformazione e 910 mq per la viabilità di accesso parallela al confine del Campeggio Union.

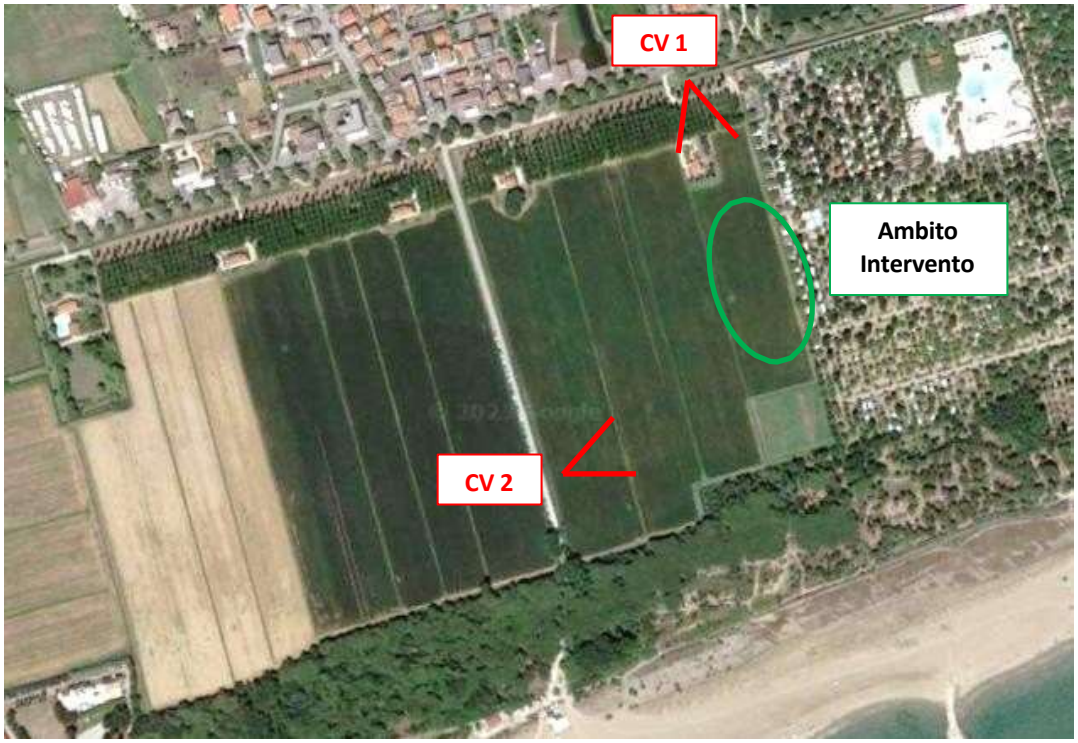
Oltre alle funzioni abitative è previsto un piccolo centro wellness con piscina all'aperto. Tutta l'area edificabile sarà inserita nell'ambiente con le sistemazioni del verde tipiche del paesaggio del litorale.



Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

1.2. Sato attuale dell'area

Il complesso dei terreni, in cui è previsto l'intervento di cui all'Ambito A, attualmente è ad uso agricolo.



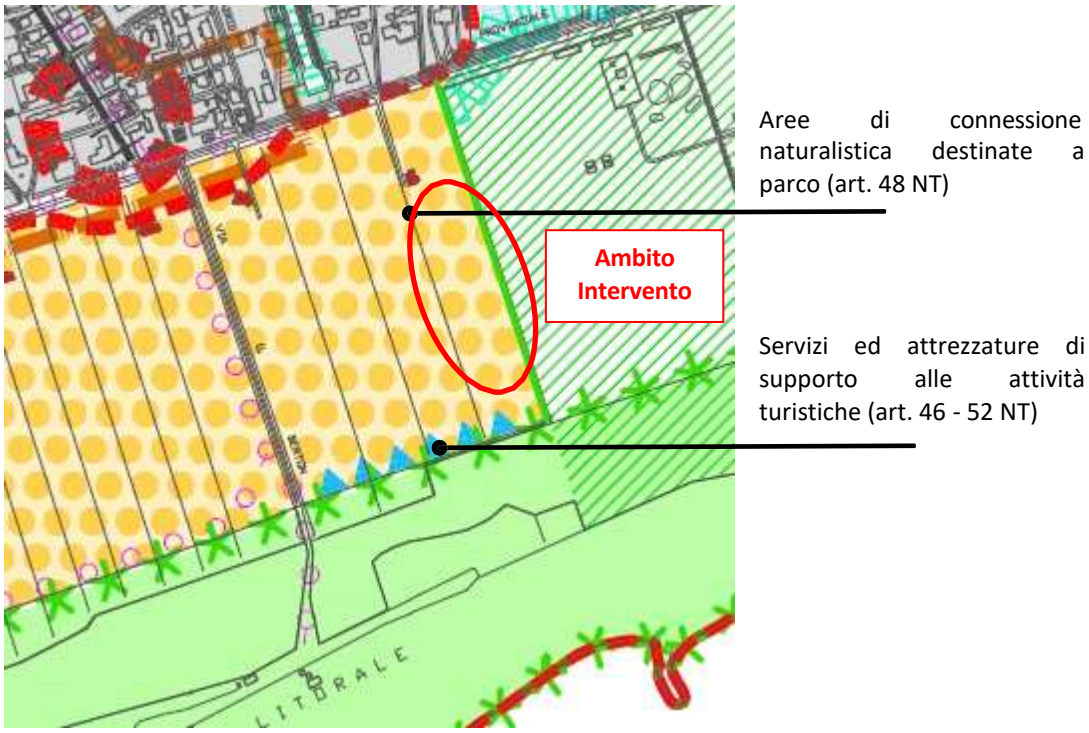
Ortofoto satellitare - Inquadramento intervento

CV 1: cono visuale

CV 2: cono visuale

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

In merito alla conformità con il PAT, l'area interessata dall'intervento si colloca all'interno del Parco della Bonifica, come identificato dalla Scheda 09b, secondo cui sono consentite integrazioni dell'edificato esistente ai fini turistici e per servizi, sia nella zona agricola, sia nell'ambito sportivo, con le cui funzioni possono interagire. **L'intervento risulta quindi coerente con il PAT approvato e con la relativa VAS.** Si precisa che in ragione di quanto sopra espresso non è necessario modificare la destinazione d'uso indicata dal PAT, e le indicazioni della Scheda 09b "Parco della Bonifica".

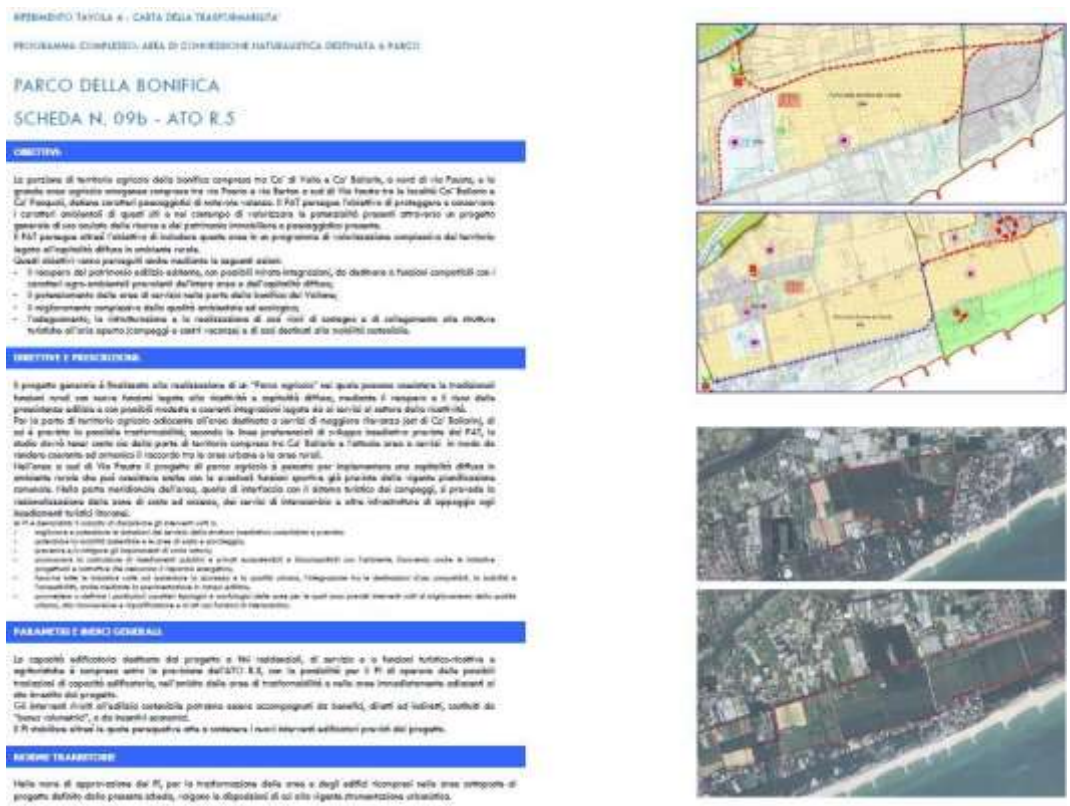


Estratto PAT - TAV 4 Carta delle Trasformabilità

La porzione di territorio agricolo della bonifica compresa tra via Poerio e via Berton a sud di via Fausta tra le località Cà Ballarin e Cà Pasquali ricade difatti all'interno del *Programma* Complesso: Aree di Connessione naturalistica destinate a parco (SCHEDA n. 09b – ATO R.5 Parco della Bonifica). In questo ambito cui sono consentite integrazioni dell'edificato esistente ai fini turistici e per servizi, sia nella zona agricola, sia nell'ambito sportivo, con le cui funzioni possono interagire.

Secondo i Parametri e Indici generali della Scheda09, sono previste integrazioni del patrimonio edilizio esistente legate ai servizi e alla ricettività.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08



PARCO DELLA BONIFICA

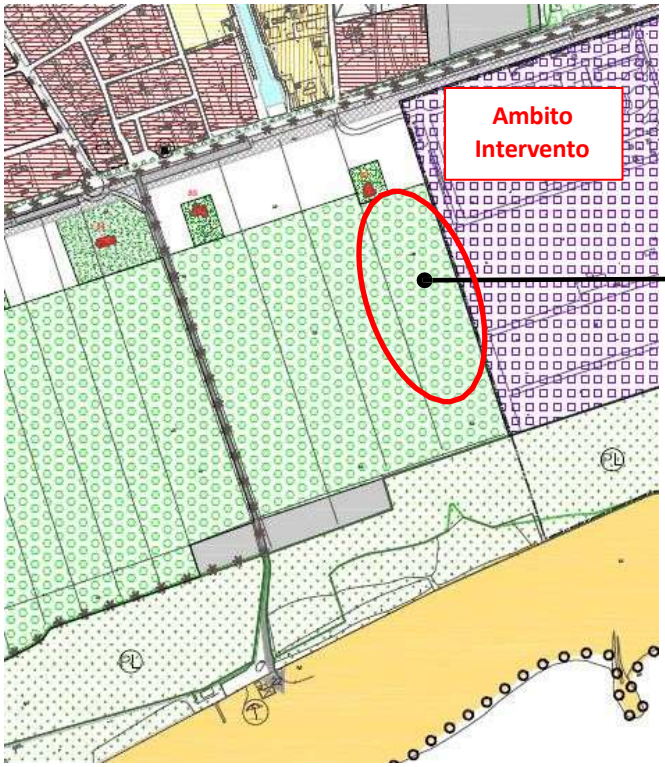
SCHEDA N. 09b - ATO R.5

Programmi Complessi PAT - Scheda 9b

Per quanto riguarda il **Piano degli Interventi vigente** l'area è individuata come ZTO "Fc – aree attrezzate a parco gioco e sport" e disciplinata all'art. 77 delle NTO. L'Accordo Pubblico Privato dovrà essere recepito da apposita Variante Urbanistica per la disciplina del solo Ambito A al fine della conformità urbanistica mentre l'Ambito B è già conforme ed interessa solo il cambio di proprietà passando da proprietà privata ([redacted]) a proprietà pubblica (Amministrazione Comunale).

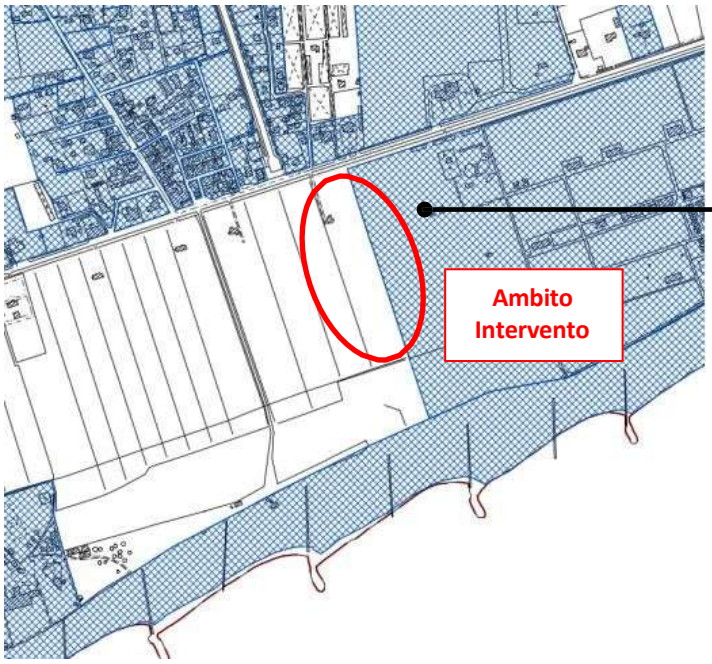
L'intervento di trasformazione urbanistica inoltre va ad interessare una parte di territorio esterna al tessuto consolidato (**Tavola 5 Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata**) e pertanto influisce sul consumo di suolo per un'area pari a 7.365 mq.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08



Fc – aree attrezzate a parco gioco e sport" e disciplinata all'art. 77 delle NTO.

Estratto Piano Interventi



Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

Estratto PAT – TAV 5 Carta Tavola 5 Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

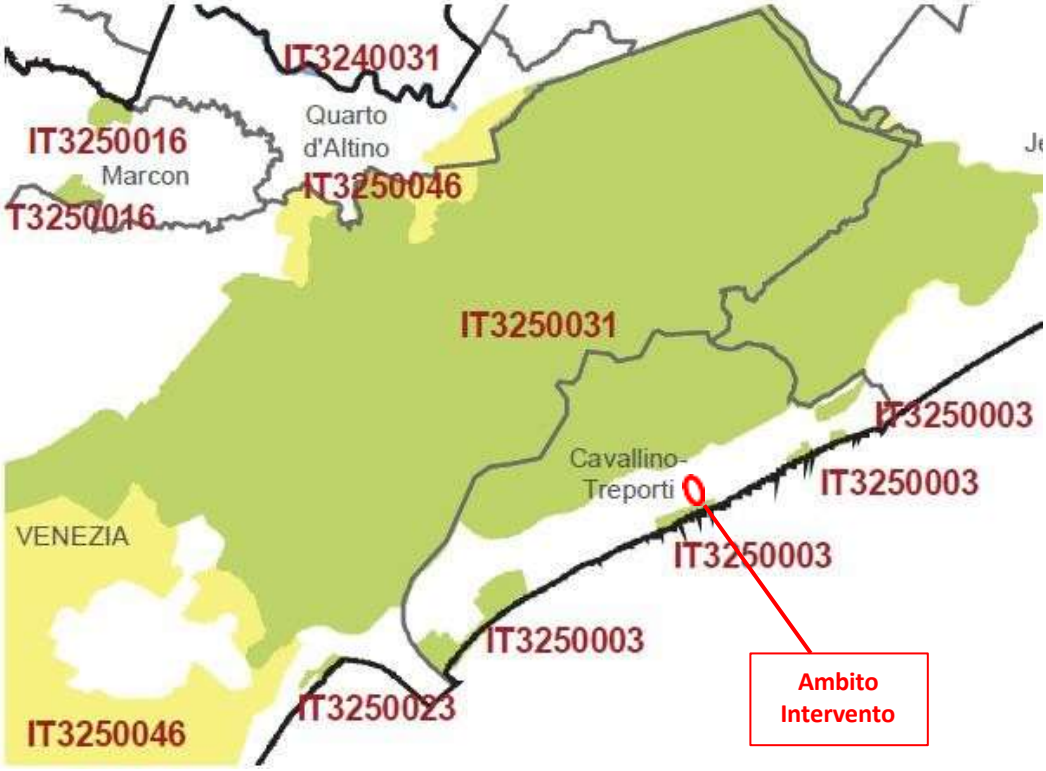
2. Identificazione degli elementi dei Siti Rete Natura 2000 potenzialmente interessati

Il territorio del comune è una penisola litoranea che separa la Laguna veneta nord dal mare Adriatico. Il fiume Sile (che scorre nel vecchio alveo del Piave e per questo noto anche come Piave Vecchia) la separa a nord-est dal territorio comunale di Jesolo.

La penisola è divisa dalla laguna tramite il canale Pordelio che, verso ovest, si dirama in altri due canali, il Portosecco e il Saccagnana; sono tutti e tre navigabili. Il Pordelio termina nei pressi del Sile a cui è collegato tramite il canale Casson; la confluenza di quest'ultimo nel fiume è regolata da una chiusa

Con riferimento ai siti della rete Natura 2000, il territorio comunale di Cavallino Treporti vede la presenza dei seguenti siti SIC/ZPS:

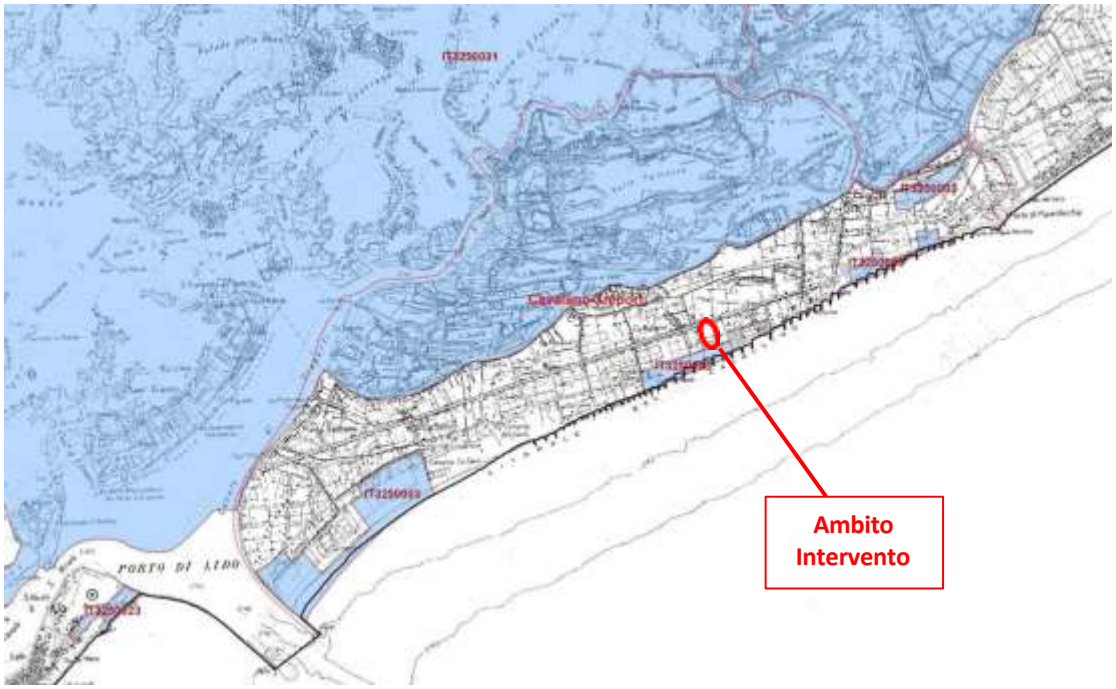
- SIC IT3250031– Laguna Superiore di Venezia
- SIC/ZPS IT3250003 – Penisola del Cavallino: biotopi litoranei
- ZPS IT3250046 – Laguna di Venezia



Inquadramento SIC/ ZPS in rapporto Ambito di intervento APP

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

SIC/ZPS IT325003 "Penisola del cavallino: biotopi litoranei"



Individuazione del sito SIC/ZPS IT3250003 "Penisola del Cavallino: biotopi litoranei"

Con D.G.R. del 11 dicembre 2007, n. 4059 il preesistente sito SIC IT3250003 è stato individuato quale nuova Zona di Protezione Speciale. Il sito SIC IT 3250003 ha un'estensione di 283 ettari e risulta frazionato in quattro aree dislocate lungo il litorale ed una quinta area posta verso l'entroterra del comune subito dopo il ponte presente presso la foce del Sile (località Vallesina). Queste aree, soprattutto quelle poste lungo il litorale, presentano spesso al loro interno significative attività economiche rilevanti dedite al turismo balneare (campeggi). Secondo anche quanto riportato nel formulario standard Rete Natura 2000 l'ambiente compreso nel sito è quello litoraneo antropizzato, caratterizzato dalla presenza di frammenti di sistemi dunali relitti di recente formazione. All'interno del sito si possono individuare ambiti nei quali si sviluppa la tipica seriazione psammofila, mentre nelle bassure interdunali si rinviene vegetazione erbacea di tipo igrofilo.

I principali tipi di habitat riportati nell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE e presenti nel sito sono per il 25% " Dune con foreste di *Pinus pinea e/o Pinus pinaster*" (habitat prioritario), per il 15% "Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del *Molinio-Holoschoenion*", per il 6% complessivamente "Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria*"

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

("dune bianche") e "Dune costiere fisse a vegetazione erbacea" ("Dune grigie", habitat prioritario) e per un altro 4% complessivamente "Depressioni umide interdunali" e "Dune con prati dei *Malcolmietalia*". Un altro 5% complessivamente è occupato da "Laghi eutrofici naturali con vegetazione del *Magnopotamion o Hydrocharition*", "Paludi calcaree con Cladium mariscus e specie del *Caricion davallianae*" (habitat prioritario), "Dune mobili embrionali", "Dune costiere con *Juniperus spp*." (habitat prioritario), "Vegetazione annua delle linee di deposito marine".

Per quanto riguarda l'ambito di trasformazione viene posta attenzione alla sola area di Cà Ballarin per l'analisi degli **habitat prioritari:**

- "Dune con foreste di Pinus pinea e/o Pinus pinaster" (habitat prioritario) Codice habitat 2270;
- "Dune mobili del cordone litorale con presenza di Ammophila arenaria" ("dune bianche") – Codice habitat 2120;
- "Dune costiere fisse a vegetazione erbacea" ("Dune grigie" - habitat prioritario) - Codice habitat 2130.

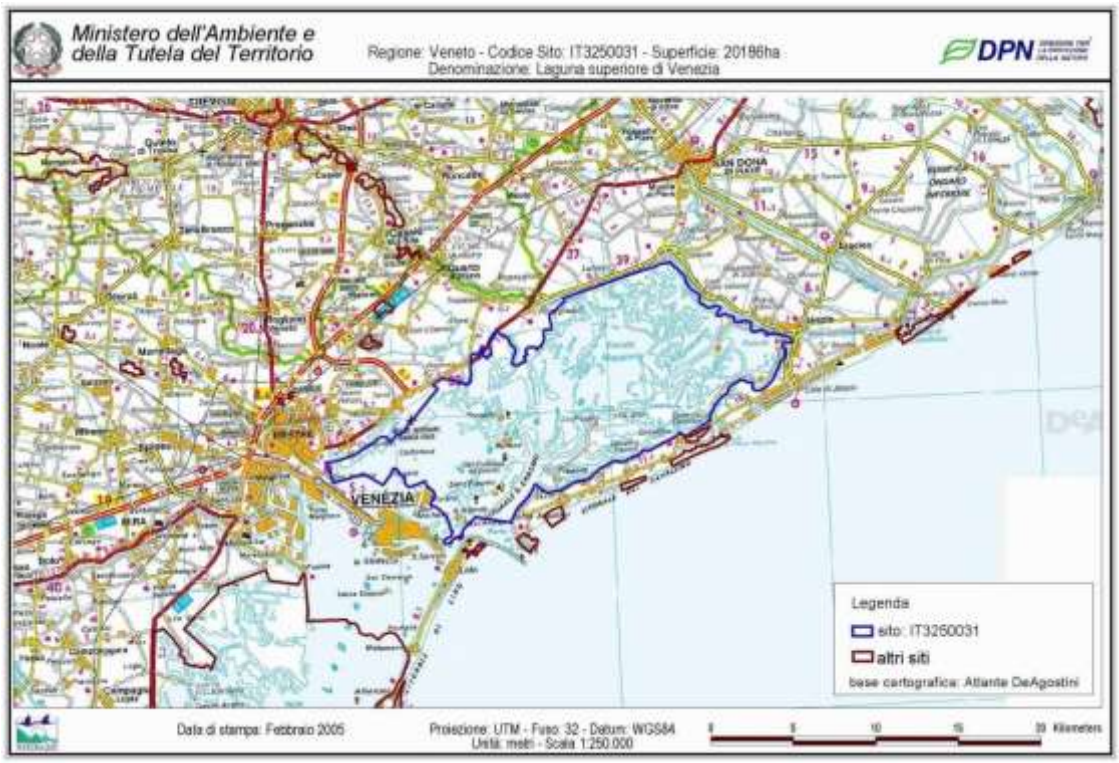
Carta degli Habitat del sito SIC/ZPS IT3250003

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Habitat presso Cà Ballarin del sito SIC/ZPS IT3250003

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

SIC IT3250031 "Laguna Superiore di Venezia"



Individuazione del SIC IT 3250031 (Laguna superiore di Venezia).

Il sito SIC IT 3250031 (Figura 5-3) ha un'estensione complessiva di 20.187 ettari ed è caratterizzato dalla presenza di un complesso sistema di barene, canali, paludi e foci fluviali, con ampie porzioni utilizzate prevalentemente per l'allevamento del pesce.

L'habitat riportato nell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE che caratterizza principalmente questo sito è quello delle "Lagune costiere" (habitat prioritario), che risulta avere una percentuale di copertura locale pari al 18% della complessiva area SIC; tale dimensione risulta di rilevante interesse anche in ambito nazionale. Nel sito sono altresì presenti per il 10% l'habitat delle "Praterie e fruticeti mediterranei e termo-atlantici" (*Sarcocornetea fruticosi*), per l'8% l'habitat delle "Distese fangose o sabbiose emergenti durante la bassa marea" e per l'11% complessivamente "Steppe salate mediterranee" (*Limonietalia* – habitat prioritario), "Vegetazione annua pioniera a Salicornia e altre specie delle zone fangose e sabbiose, "Prati di *Spartina" (Spartinion maritimae)* e "Pascoli inondati mediterranei" *(Juncetalia maritimi).* I prati a *Spartinion* ed i prati a vegetazione pioniera di *Salicornia,* relativamente alla superficie specifica, hanno elevata importanza anche a livello nazionale. Rilevante è la presenza di tipi e sintipi endemici e di entità floristiche di notevole importanza quali *Limonium bellidifolium e Trachomitum venetum* (specie rare) e *Plantago cornuti* (specie molto rara).

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Il sito è un'importante area per lo svernamento e la migrazione di alcuni uccelli acquatici, in particolare di quelli limicoli. È un'area preferenziale quale sito di nidificazione per alcuni cardiformi tra cui *Himantopus himantopus* (cavaliere d'Italia – nidificante e migratrice regolare) e *Tringa totanus* (pettegola – sedentaria, nidificante, migratrice regolare, svernante). Altra specie ornitica di elevato interesse è *Circus aeruginosus (*falco di palude – migratrice, sedentaria, svernante). Tra le specie elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE si trovano, tra i rettili, *Emys orbicularis (*testuggine palustre), tra gli anfibi Rana latastei (rana di Lataste).

I pesci citati nel formulario Natura 2000 come presenti nel sito ed elencati nell'allegato II della Direttiva 92/43/CEE sono: *Pomatoschistus canestrinii* (ghiozzetto cenerino), *Podogobius panizzae (*ghiozzetto lagunare), *Aphanius fasciatus* (nono). Anche per questo sito la vulnerabilità è dovuta principalmente all'eccessiva presenza di natanti, responsabili di evidenti fenomeni di erosione delle barene, alla notevole perdita di sedimenti non compensata da un eguale tasso di import marino ed all'inquinamento delle acque dovuto sostanzialmente alla presenza del vicino Petrolchimico di Marghera, all'attività agricola e all'acquicoltura in genere.

ZPS IT3250046 "Laguna di Venezia"

Il sito ZPS IT 3250046 presenta un'estensione di 55.209 ettari e comprende tutta la Laguna di Venezia, complesso sistema specchi d'acqua, foci fluviali, barene, canali, paludi, con ampie porzioni usate prevalentemente per l'allevamento del pesce e di molluschi.

Il paesaggio naturale è caratterizzato da spazi di acqua libera con vegetazione macrofitica sommersa e barene che ospitano tipi e sintipi alofili, alcuni dei quali endemici del settore nord-adriatico. In parte sono presenti anche aree bonificate negli anni sessanta per uso industriale (casse di colmata).

tali zone sono state da allora ricolonizzata da vegetazione spontanea con formazioni umide sia alofile che salmastre e formazioni boscose costituite in prevalenza da pioppi e salici.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

I tipi di habitat riportati nell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE e presenti nel sito sono per il 20% "Lagune costire" (habitat prioritario), per il 15% "Praterie e fruticeti mediterranei e termo-atlantici" (*Sarcocornetea fruticosi*), per l'11% da "Distese fangose o sabbiose emergenti durante la bassa marea" e per un altro 13% complessivamente "Steppe salate mediterranee" (*Limonietalia* – habitat prioritario), "Pascoli inondati mediterranei" (*Juncetalia maritimi),* "Prati di Spartina" (*Spartinion maritimae*),
"Vegetazione annua pioniera a *Salicornia* e altre specie delle zone fangose e sabbiose", "Laghi eutrofici naturali con vegetazione del *Magnopotamion o Hydrocharition*" e "Vegetazione annua delle linee di deposito marine".
Il sito risulta avere un valore eccellente per rappresentatività e grado di conservazione dell'habitat delle "Distese fangose o sabbiose emergenti durante la bassa marea". Gli habitat dei "Prati di Spartina" (*Spartinion maritimae)* e della "Vegetazione annua pioniera a Salicornia e altre specie delle zone fangose e sabbiose" occupano in questo sito una superficie che rappresenta una buona percentuale di quella coperta a livello nazionale (tra il 15,1% ed il 100%).

Qualità e importanza del sito sono legate alla presenza di tipi e sintipi endemici, di specie animali e vegetali rare e minacciate sia a livello regionale che nazionale. Il sito è una zona di eccezionale importanza per svernamento e migrazione dell'avifauna legata alle zone umide, in particolare aldeidi, anatidi e limicoli, ed è un'importante area di nidificazione per numerose specie di uccelli, tra i quali sternidi e caradriformi. Ben 66 sono le specie ornitiche presenti nel sito e citate all'interno dell'allegato I della Direttiva 79/409/CEE. In particolare il sito risulta avere un valore eccellente per la conservazione di strolaga mezzana dell'Artico *(Gavia arctica),* strolaga minore *(Gavia stellata),* svasso cornuto *(Podiceps auritus)* e cavaliere d'Italia *(Himantopus himantopus).*
Il sito risulta inoltre avere un valore eccellente per la conservazione di alcune specie ornitiche non elencate nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE: piovanello pancianera *(Calidris alpina),* basettino *(Panurus biarmicus),* svasso collorosso *(Podiceps grisegena),* fistione turco *(Netta rufina),* piovanello *(Calidris ferruginea),* pantana *(Tringa nebularia),* mignattino alibianche *(Chlidonias leucopterus).*
Tra le specie elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE sono segnalate nel formulario tra i mammiferi il ferro di cavallo maggiore *(Rhinolophus ferrumequinum),* tra i rettili *Emys orbicularis* (testuggine palustre) e tra gli anfibi *Rana latastei* (rana di Lataste) e *Triturus carnifex* (tritone crestato). Le specie di pesci elencati nell'allegato II della Direttiva 92/43/CEE e presenti nel sito sono *Alosa fallax* (alosa), *Aphanius fasciatus* (nono), *Padogobius panizzae* (ghiozzetto

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

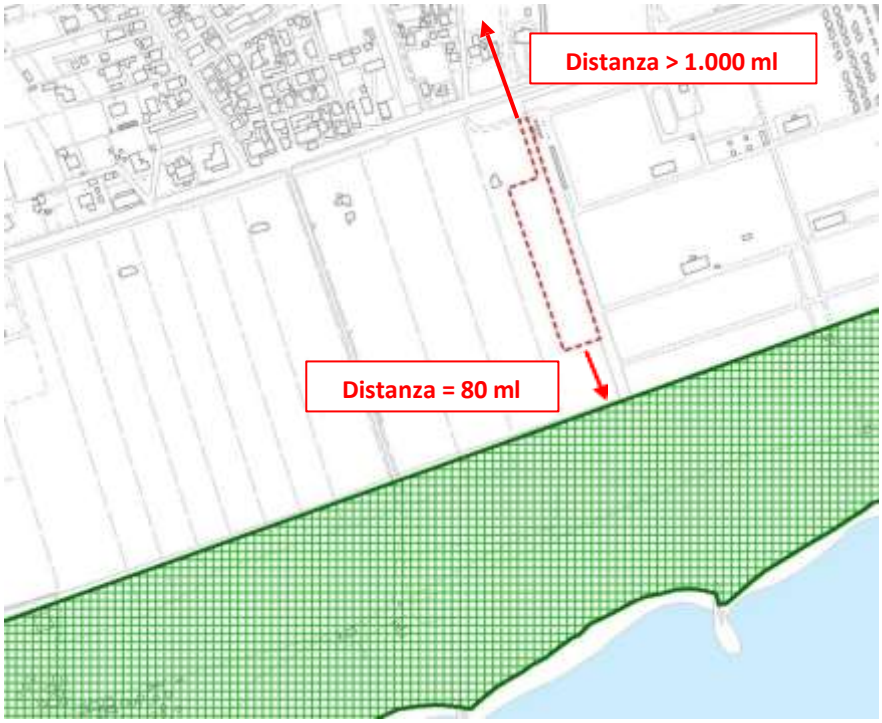
lagunare), *Pomatoschistus canestrinii* (ghiozzetto cenerino), *Acipenser naccarii* (storione cobice), *Rutilus pigus* (pigo), *Chondrostoma soetta* (savetta). Altre specie di fauna importanti segnalate nel formulario sono tra gli invertebrati *Cylindera trisignata* (cicindelino) e tra i mammiferi *Mustela putorius (*puzzola), *Neomys anomalus* (toporagno acquatico di Miller), *Pipistrellus nathusii* (Pipistrello di Nathusius).

Per quanto riguarda la vegetazione, delle specie elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE è presente in questo sito *Salicomia veneta.*

Altre specie di flora importanti presenti nel sito sono quelle appartenenti alla vegetazione alofila tipica delle barene *(Artemisia coerulescens, Limonium bellidifolium, Spartina maritima).*

La vulnerabilità dell'area è dovuta all'itticoltura intensiva, all'erosione delle barene in relazione all'eccessiva presenza di natanti, alla notevole perdita di sedimenti, non compensata da un eguale tasso di importazione marina, ed all'inquinamento delle acque, all'agricoltura ed all'acquicoltura.

Siti della Rete Natura interessati all'intervento



SIC/ZPS IT3250003 presso Cà Ballarin

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

L'area di intervento si colloca all'esterno di tutti i siti della Rete Natura 2000 precedentemente indicati. Il sito più prossimo si colloca a 80 ml dall'area di intervento e coincide con la SIC/ZPS IT3250003 Penisola del cavallino: biotopi litoranei per il biotopo presso Cà Ballarin (rappresentato in verde nell'immagine suddetta) mentre gli altri SIC e ZPS precedentemente indicati distano ad oltre un Km. L'intervento, quindi, non interessa porzioni di territorio comprese nel sito di protezione o habitat di interesse comunitario.

L'area di intervento non è infine coinvolta da corridoi ecologici di scala territoriale o aree nucleo e non rientra più nelle Oasi di Protezione Naturalistica del Piano Faunistico Venatorio Regionale 2022-2027.

Per quanto riguarda appunto la qualità ecologica e ambientale dell'area di intervento, si rileva l'assenza di valore ecologico in quanto l'area è attualmente ad uso agricolo.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

3 Aree di potenziale interferenza ed effetti connessi

3.1. Identificazione dell'area di analisi

Al fine di valutare in modo adeguato la ricchezza, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona, si considerano le indicazioni e le analisi del P.A.T. relativamente ai caratteri ambientali del territorio.

Il sistema ambientale di Cavallino Treporti presenta un carattere triplice: marino da un lato, lagunare dal lato opposto ed agricolo al centro. I caratteri compositi del paesaggio riflettono le numerose trasformazioni naturali e non che l'area ha subito nel tempo. Mentre a nord di possono trovare i tipici tratti vallivi, con la presenza di grandi alvei fluviali ed il collegamento tra questi e le principali vie acquatiche di scorrimento dei traffici lagunari, verso sud il paesaggio diventa quello tipico degli ambienti agrari caratteristici di questa parte della laguna, caratterizzati da suoli sabbiosi di natura alluvionale e marina con particolare vocazione all'orticoltura, per poi passare gradualmente all'ambiente marino del litorale.

All'interno di tale sistema paesaggistico non mancano le presenze architettoniche di pregio, alcune delle quali formano delle vere e proprie "strutture a rete": oltre ai centri storici, sono presenti la sequenza delle torri telemetriche, i manufatti militari, le case della bonifica.

Paesaggio lagunare

Il paesaggio lagunare si estende nella parte più settentrionale del territorio comunale, fascia di transizione tra l'ambiente naturale rappresentato dalla laguna e l'ambiente costruito/antropizzato rappresentato dalla penisola di Cavallino Treporti. Gli elementi che maggiormente caratterizzano tale paesaggio, sono elementi naturali rappresentati dalla laguna viva e da barene, velme e zone a canneto e gli elementi antropici rappresentati da valli da pesca, peschiere da terra (elemento tipico di questo lembo di territorio lagunare), casoni lagunari, cavane, cippi di conterminazione lagunare

Paesaggio agrario:

Il paesaggio agrario caratterizza buona parte del territorio di Cavallino Treporti, ad esclusione della fascia costiera, occupata da ambiti di pregio ambientale ed insediamenti turistici (campeggi in primis) e della fascia settentrionale che, come si è visto, è occupata per buona parte da specchi acquei e barene, velme e canneti e del margine orientale della penisola in larga parte urbanizzato. L'ambito agrario di Cavallino Treporti è costituito da due tipologie di paesaggio: il paesaggio degli orti e delle serre, predominante ed il paesaggio delle bonifiche, presente nella parte centro-orientale delle penisola.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

L'ambito agrario ed orticolo, si sviluppa lungo l'intera penisola, percorre il corso del canale Pordelio mescolandosi con il tessuto insediativo ed estendendosi sia a nord che a sud, di via Fausta, fino a Treporti, alle Mesole ed a Lio Piccolo.
Le isole treportine sono sede di attività agricole di tipo intensivo ed il sistema delle coltivazioni e delle serre sono fortemente concentrate in prossimità del centro del territorio comunale.

Paesaggio litoraneo

L'ambito del paesaggio litoraneo si sviluppa dalla foce del fiume Sile sino alla diga di Punta Sabbioni, comprendendo una fascia meridionale della penisola, la spiaggia ha uno sviluppo longitudinale di circa 15 Km. Trattasi di una delle spiagge più estese del litorale adriatico, in conseguenza alla quantità di sabbia apportata dall'azione del vento e dalle correnti dei fiumi Sile e Piave le quali hanno contribuito all'elevata ampiezza del litorale.
I valori del territorio sono riconducibili all'elevata qualità e specificità ambientale paesaggistica del sistema costiero: sono presenti risorse naturalistiche che includono le dune fossili, biotipi importanti per la flora e per la fauna e le pinete litoranee. I sistemi sabbiosi costieri costituiscono valori del territorio in termini di estensione, di fruibilità ed elevata peculiarità ambientale, i cui valori del paesaggio sono riferibili all'utilizzazione ed alla tutela degli elementi che costituiscono e caratterizzano in modo ben specifico I 'ambiente del territorio litoraneo. Si possono riconoscere e di conseguenza percepire, i differenti elementi naturali che caratterizzano il sistema ambientale proprio del litorale di Cavallino Treporti.
Se si osserva il panorama posizionati sulla spiaggia, di fronte al mare, si vedranno linee orizzontali; se ci si pone sulla spiaggia e si osserva la pineta e le dune sabbiose, risalteranno alla vista, la dominanza di curve e di linee morbide. Se si considera l' ambiente costruito, si nota che le strutture ricettive si sono mescolate in forma diffusa, nel territorio costiero della penisola, modificando ed alterando in tal modo parte dello skyline del versante sud.

Sistema difensivo

Il sistema difensivo rappresenta un importante elemento del territoro di Cavallino Treporti. Esso è costituito da manufatti militari, quali forti ed edifici costruiti dagli austriaci nella seconda metà del XIX secolo e bunker antisbarco costruiti lungo la spiaggia durante la seconda guerra mondiale dai tedeschi e dalle già citate torri telemetriche.

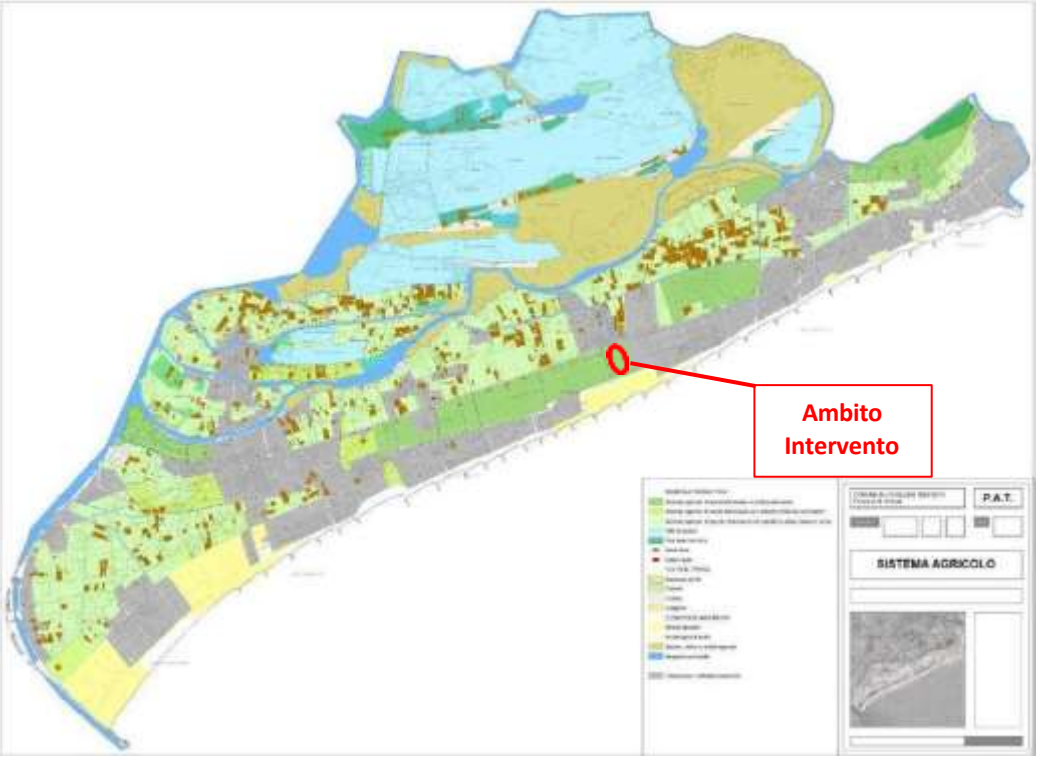
Ambito insediativo

La struttura insediativa dell'intera penisola può essere letta come uno sviluppo avvenuto nel tempo per fasce parallele al litorale, ognuna caratterizzata da usi e funzioni specializzate: Il sistema insediativo comunale si articola in una successione di centri e nuclei, che si sono formati lungo la direttrice che da Cavallino conduce a Punta Sabbioni ed a Treporti, passando

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

per Ca' Ballarin e Ca' Savio. La via Fausta, direttrice stradale principale dell'intera penisola, assume un ruolo di distribuzione tra nuclei residenziali e le attività commerciali e di connessione tra i diversi centri urbani, percorrendo longitudinalmente la penisola dalla foce del fiume Sile sino al terminal lagunare di Treporti

L'ambito di intervento si localizza all'interno del paesaggio agrario e limitrofo al contesto insediativo e al paesaggio litoraneo



PAT – Sistema Agricolo

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

3.2. Identificazione dei possibili effetti sulle specie di interesse comunitario

L'ambito di trasformazione dell'Accordo Pubblico privato viene valutato ai sensi della DGRV n.1400/2017 " Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Approvazione della nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.", nonché di altri sussidi operativi e revoca della D.G.R. n. 2299 del 9.12.2014", in particolare in riferimento alle condizioni di cui al paragrafo 2.2 dell'Allegato A della predetta Deliberazione.

Tale valutazione integrativa viene formulata tramite specifica "Scheda" , che contrine:

- descrizione dello stato di fatto dell'area/terreno oggetto di variante puntuale;
- descrizione dell'area/terreno a seguito della variante puntuale;
- verifica delle eventuali relazioni e connessioni tra l'area/terreno oggetto di Accordo Pubblico Privato e la Rete Natura 2000 SIC/ZPS IT3250003 "Penisola del Cavallino: biotopi litoranei"
- verifica dell'eventuale presenza di elementi naturali quali boschi, zone umide, prati, grotte, corsi d'acqua, ecc., nell'area interessata dalle previsioni della variante puntuale;
- sintetica descrizione delle eventuali interferenze dell'attività previste dalla variante puntuale di modifica e di come queste possano, eventualmente, interferire con gli elementi naturali eventualmente presenti.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA

Terreni arabili in aree non irrigue: foraggere in aree non irrigue | Codice CLC: 2.1.1.1.6 (Carta Copertura del Suolo Regione Veneto)

Area agricola coltivata codice A01 Coltivazione | area di analisi di cui all'allegato B della DGR 1400/2017

DESCRIZIONE DELL'AREA A SEGUITO DELLA MODIFICA INTRODOTTA

Individuazione di un'area di 7.365 mq, corrispondenti a 1.500 mq di superficie netta calpestabile (4.500 mc circa). per l'individuazione di edifici destinati ad abitazioni e strutture ricettivo- turistiche E' prevista un'area a parcheggio esclusivo (29 posti auto) e una propria viabilità di accesso da via Fausta. La trasformazione urbanistica prevede inoltre la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area coincidente con l'Accesso a mare di via Berton. L'intervento sarà attuato tramite Piano Urbanistico Attuativo.

RELAZIONI E CONNESSIONI TRA L'AREA DI INTERVENTO E RETE NATURA 2000

Connessioni o relazioni dirette o indirette capaci di incidere negativamente sullo stato delle aree SIC e ZPS	NESSUNA
Vettori ecologici o naturalistici presenti	NESSUNO
Connessioni o relazioni dirette o indirette capaci di incidere negativamente sullo stato delle specie e degli Habitat	NESSUNA
Modifica dello uso del suolo e dell'utilizzo dei luoghi	NESSUNA in quanto l'area oggetto di trasformazione urbanistica si trova in un contesto di bordo all'ambito di urbanizzazione consolidata, con compromesse caratteristiche naturali e seminaturali del suolo.

TUTELA E VALORI

Elemento di Tutela/ Valore	*Presenza*		*Possibili interferenze*
	Nell'area di intervento	In aree più prossime	
Boschi	NO	NO	nessuna
Vegetazione di pregio	NO	NO	nessuna
Corridoi ecologici	NO	NO	nessuna
Prati	NO	NO	nessuna
Laghi o lagune	NO	NO	nessuna
Zone umide	NO	NO	nessuna
Corsi d'acqua	NO	NO	nessuna
Grotte	NO	NO	nessuna
Elementi di valore geologico	NO	NO	nessuna
Elementi naturalistici di pregio	NO	NO	nessuna
Habitat da tutelare o di pregio	NO	NO	nessuna
Altro…	NO	NO	

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

ANALISI DELLE INTERFERENZE

Interferenze tra la fase di cantiere / opere previste e il Sistema Ambientale		**Modifiche introdotte**
Uso di risorse naturali:		
prelievo di materiali (acqua, terreno, materiali litoidi, piante, animali, ecc.)		0
taglio della vegetazione (arborea, arbustiva, erbacea)		0
Fattori di alterazione morfologica del territorio e del paesaggio:		
consumo, occupazione, alterazione, impermeabilizzazione del suolo, costipamento del terreno		0
escavazione		1
interferenza con il deflusso idrico (superficiale e/o sotterraneo)		1
intercettazione e modifica delle correnti marine		0
trasformazione di zone umide		0
modifica delle pratiche colturali		0
inserimento di specie animali o vegetali alloctone		0
uso del suolo post intervento		1
Fattori di inquinamento e di disturbo ambientale:		
inquinamento del suolo		0
inquinamento dell'acqua (superficiale e/o sotterraneo)		0
inquinamento dell'aria (emissioni di gas, polveri e odori)		0
inquinamento acustico (produzione di rumore/disturbo/ vibrazioni)		0
inquinamento elettromagnetico/radiazioni (ionizzanti o non ionizzanti)		0
inquinamento termico		0
inquinamento luminoso		0
produzione di rifiuti e scorie		0
Rischio di incidenti:		
sostanze e tecnologie impiegate (esplosioni, incendi, rilascio di sostanze tossiche, incidenti stradali, ecc.)		0

Legenda:

0 nessun effetto, nessuna interferenza; 1 effetti marginali senza incidenza;
2 effetti lievi; 3 effetti di media intensità; 4 effetti elevati.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

4. Valutazione potenziali effetti

4.1 Valutazione dell'intensità delle pressioni generate dall'intervento

La definizione dell'intensità e dei limiti spaziali e temporali delle perturbazioni generate dalle modifiche puntuali dell'Accordo Pubblico Privato rappresenta di fatto uno dei nodi cruciali di tutta la procedura di valutazione, in quanto la scelta dell'areale di studio può influenzare significativamente il risultato della stessa.

L'area di analisi deve pertanto coincidere con tutta la porzione di territorio all'interno del quale sono prevedibili degli effetti significativi prodotti dal piano/variante, positivi e negativi, nelle fasi di realizzazione e di esercizio (anche in combinazione con eventuali ulteriori progetti).

Tra gli elementi da analizzare:

- ⇒ lo stato attuale delle diverse componenti ambientali nell'area;
- ⇒ l'entità delle perturbazioni indotte dal progetto sulle diverse componenti ambientali (intensità NON SIGNIFICATIVA, BASSA, MEDIA o ALTA) e la conseguente modifica dell'idoneità ambientale per specie e habitat;
- ⇒ la dimensione temporale degli impatti (durata, frequenza);

L'ambito di trasformazione dell'Accordo Pubblico Privato nel suo complesso risulta esterno alle aree naturali principali e secondarie che caratterizzano l'identità e la funzionalità ecologica del territorio.

<u>In riferimento – pertanto - ai contenuti dello stesso Accordo Pubblico Privato si evidenzia che gli interventi di trasformazione in esso previsti comportano modifiche contenute al dimensionamento ed al consumo di suolo.</u>

Il grado di influenza negativo dell'Accordo Pubblico Privato sullo stato di conservazione di habitat e specie nel territorio comunale è valutato come NULLO.

4.2 Valutazioni delle possibili interferenze con habitat e specie

Sulla base delle valutazioni circa l'intensità delle pressioni generate dall'Accordo Pubblico Privato si è rilevato come questa non determini possibili influenze significative sulle specie e sugli habitat oggetto di tutela.

È, di conseguenza, esclusa la possibilità di modifica del grado di conservazione degli stessi.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

5. Conclusioni

L'analisi delle modifiche puntuali introdotte dall'Accordo Pubblico Privato porta alla conclusione che eventuali effetti perturbativi (quali ad esempio, rumori, emissioni, ecc.) non sono definibili e stimabili rispetto allo stato dei luoghi e sono tali da poter escludere il manifestarsi di effetti significativi negativi per le specie di interesse comunitario frequentanti tale aree, in riferimento ai Siti di Importanza Comunitaria considerati. Si può affermare con ragionevole certezza che l'ambiente nel suo complesso non subirà particolari modifiche o alterazioni alla morfologia attuale e ai processi ecosistemici in atto.

Non si ravvisano possibili effetti significativi negativi nei confronti di habitat e specie dei siti della Rete Natura 2000 del Veneto nella misura in cui, sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce, non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate.

Si conferma pertanto che per l'istanza non è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 D.G.R. n° 1400 del 2017 al punto 23: "piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

Venezia , giugno 2023

IL TECNICO INCARICATO

Dott. Malaspina Gianluca

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A
GIANLUCA MALASPINA
PIANIFICATORE N° 3250

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

6. Biografia

- A.4.W. 1996. Atlante degli uccelli svernanti in provincia di Venezia. Inverni dal1988/89 al 1993/94. Ed. Grafiche Print, Treviso.
- Atlante della laguna. Venezia tra terra e mare. Ed. Marsilio.
- AMATO S., SEMENZATO M., BORGONI N,, RICHARD J., TILOCA G., 1994. Status attuale delle popolazioni di ardeidi nidificati nella Laguna di Venezia.
- ANOE' N,, CALZAVARA D,, SALVIATO L,, ZANABONI A,, 2001. Gli ambienti salmastri della Laguna di Venezia. Società Veneziana di Scienze Naturali, Lavori. Vol.26.
- BON M., PAOLUCCI P,, MEZZAVILLA F., DE BATTISTI R., VERNIER E., 1995. Atlante dei Mammiferi del Veneto. Lavori Soc. Sc. Nat.
- BON M., MIZZAN L,, TORRICELLI P,, 1997. Aspetti naturalistici della laguna e laguna come risorsa.
- BON M., CHERUBINI G., 1999. I censimenti degli uccelli acquatici svernanti in Provincia di Venezia. Provincia di Venezia - Associazione Faunisti Veneti.
- BONATO L,, FRACASSO G., POLLO R., RICHARD J., SEMENZATO S. (Associazione Faunisti Veneti), 2007. Atlante degli anfibi e dei rettili del Veneto. Nuovadimensione
- CAMPEOL G., (a cura di), Parchi Fluviali, esperienze di pianificazione ambientale, Varese, Varese ecologia-grafo, 1990.
- CONSORZIO DI BONIFICA PEDEMONTANO BRENTA, 1990. Piano di Bonifica e di tutela del territorio rurale.
- DEL FAVERO ROBERTO, CESARE LASEN, 1993. La vegetazione forestale del Veneto. progetto Editore (Il edizione).
- DEL FAVERO R. 2000. Biodiversità e indicatori nei tipi forestali del Veneto. Regione del Veneto.
- MALCEVSCHI A,, & BISOGNI L. (1996) Reti ecologiche ed interventi di miglioramento ambientale, Verde Editoriale, Milano.
- MINISTERO DELL'AMBIENTE - Formulari standard NATURA 2000 per le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e per zone proponibili per una identificazione come Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e per Zone Speciali di Conservazione (ZSC).
- PETRELLA S., BULGARINI F., CEROFILLI F., POLITO M., TEOFILI C., 2005. Il Libro Rosso degli Habitat d'Italia. WWF e Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

- PROVINCIA DI VENEZIA, 2006. Rapporto sullo stato dell'Ambiente, settembre 2006. Assessorato all'Arnbiente.
- QUAGLIATO P.V., 1996. Parchi e Aree protette nella Regione Veneto. Edizioni Turismo Veneto.
- REGIONE VENETO. Schede natura 2000. Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio.
- SPAGNESI M., ZAMBOTTI L., 2001. Raccolta delle norme nazionali e internazionali per la conservazione della fauna selvatica e degli habitat. Quaderni Conservazione Natura, 1, Ministero dell'Arnbiente, Istituto Nazionale per la Fauna Selvatica.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Cognome MALASPINA
Nome GIANLUCA
nato il 11/07/1974
(atto n. 54 P I S A)
a SERMIDE (MN)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza VENEZIA
Via VIA PAPA ALBINO LUCIANI (CHIRIGNAGO) 41
Stato civile CONIUGATO
Professione ---

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1.65
Capelli castani
Occhi castani
Segni particolari

Firma del titolare
VENEZIA lì 11/12/2015
IL SINDACO
D'ORDINE DEL SINDACO
Bellenc Roberta

Impronta del dito indice sinistro

VALIDA FINO AL 11/07/2026

AV 7823868

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI VENEZIA

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 7823868

DI

MALASPINA

GIANLUCA

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

Proposta di accordo tra soggetti pubblici e privati

(ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04)

STUDIO DI IMPATTO SULLA MOBILITA'

Committente: sig.ra [redacted]

1 giugno 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

PREMESSA

La sig.ra [redacted] proprietaria dei terreni interessati dall'accordo pubblico privato secondo l'art. 6 della L.R. 11/04, della cui documentazione fa parte la presente relazione, è nominata a seguire come "proponente".

L'accordo prevede la cessione di aree di proprietà della proponente, consistenti nel sedime di via Berton ed aree vicine da destinarsi a parcheggio, in cambio dell'edificabilità di parte di un lotto, meglio identificato negli elaborati grafici.
La nuova edificazione ha fine turistico e per servizi, coerentemente con quanto indicato nella scheda 09b del PAT.

La dimensione dell'intervento previsto dall'accordo, è di 1.500 mq di superficie netta calpestabile, è previsto l'accesso tramite strada privata, gli edifici avranno in dotazione un parcheggio privato esclusivo.

UBICAZIONE

L'area resa edificabile ed oggetto di intervento, ha una superficie di 7.365 mq, ricade in ZTO Fc, interessa parte del lotto identificato catastalmente al Comune censuario Cavallino-Treporti, al Catasto terreni foglio 21 mapp. 559 e si trova all'interno del Parco della Bonifica, in località Ca' Ballarin, a sud di via Fausta, in adiacenza al campeggio *Union.*

Cerchiata in rosso la localizzazione dell'intervento

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

IL SISTEMA VIABILISTICO ED IL CONTESTO

Il sistema viabilistico del Comune di Cavallino-Treporti vede in via Fausta, Strada Provinciale n. 42, il suo asse principale che connette il ponte sul fiume Sile a Punta Sabbioni, all'estremo opposto del litorale.

Principali assi di viabilità

Parallela al percorso di via Fausta, ma con un andamento più sinuoso e più votato alla fruizione del valore paesaggistico del contesto, è la viabilità comunale che costeggia il Canale Pordelio, ugualmente collegando il centro di Cavallino con Punta Sabbioni, ma lungo la gronda lagunare.

Una viabilità minore, ortogonale a via Fausta, collega le zone di mare a quelle di laguna, attraversando verso nord, l'edificato di Ca' Ballarin, prevalentemente residenziale con piccole attività commerciali.

Il contesto, a sud di via Fausta, è caratterizzato dalla presenza della grande area del campeggio Union, mentre il tratto adiacente, da questo lato della via, prosegue con pochi edifici agricoli isolati.

A sud, verso la spiaggia, via Berton conduce da via Fausta al mare, con un percorso che, nel periodo estivo, vede un numero di utenti significativo e tale da rendere necessario l'intervento per integrare un percorso ciclabile e parcheggi per dotare la spiaggia di Ca' Ballarin servizi adeguati.

Il presente accordo pubblico privato, che attiva questo intervento, comprende anche l'edificabilità, per uso residenziale turistico e servizi, di un'area confinante con il campeggio, per la quale si prevede una apposita viabilità privata di servizio, parallela a via Berton.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Il sistema viabilistico principale e via Berton, accesso alla spiaggia

IL SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA MOBILITA' ESISTENTE
Tutta la viabilità della zona risente della stagionalità turistica, che passa dall'essere al servizio dei circa 13.500 residenti a punte di 60/65.000 persone presenti nel periodo estivo.

Via Fausta, che è strada provinciale, si fa carico anche del traffico pesante determinato dai bus turistici e dai veicoli da trasporto. Nel tratto oggetto della presente relazione, Via Fausta è costeggiata da un'area a parcheggio, con ingresso in comune con via Berton ed uscita diretta sulla provinciale.

Anche il carico viabilistico esistente ad oggi su via Berton è quindi prevalentemente stagionale e costituito, quasi esclusivamente, da autovetture e ciclisti, essendo la strada funzionale al solo raggiungimento della spiaggia.

LE PREVISIONI DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO E LA VIABILITA'
L'accordo prevede la possibilità di edificare 1.500 mq di superficie netta calpestabile su un'area di 7.365 mq, adiacente al confine con il campeggio Union, per realizzare delle strutture turistico-ricettive e di servizio.

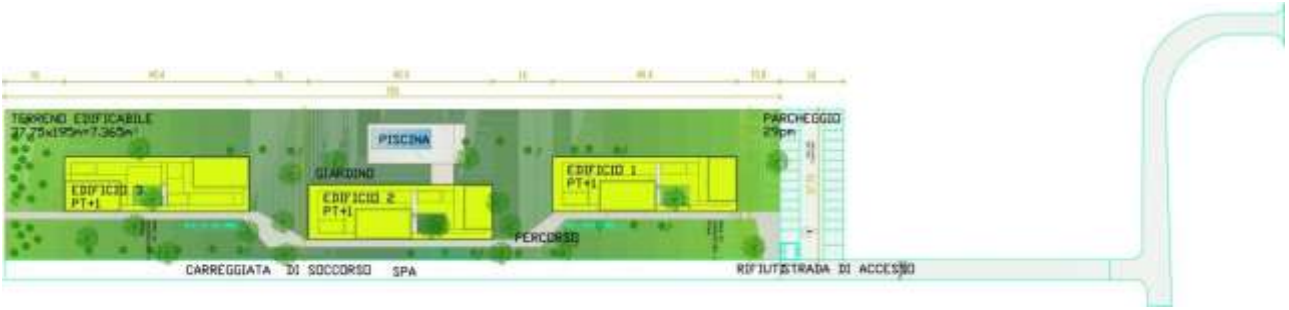
Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

In verde l'area di progetto e la strada privata di collegamento

Il progetto prevede una viabilità ad uso esclusivo del nuovo insediamento, la strada sarà privata, eventualmente con accesso controllato da sbarra, comunque a fondo cieco e con ingresso, non direttamente su via Fausta, ma utilizzando una strada esistente, in proprietà della Proponente, di servizio al campeggio, che parte dal parcheggio a lato della strada provinciale, in modo da non dover gravare con un ulteriore innesto diretto sulla viabilità provinciale stessa.

Gli utenti previsti sono limitati e per loro, è previsto un parcheggio dedicato, di 604 mq di superficie, per 29 posti auto. Sarà possibile, inoltre, il passaggio di mezzi per l'asporto dei rifiuti, o, eventualmente, di mezzi di soccorso o di servizio.

La strada di progetto, larga 5,00 ml, per una lunghezza di circa 182 ml, sarà asfaltata fino al parcheggio privato.



Schema di progetto

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

CONCLUSIONI

L'impatto sulla viabilità del progetto è, evidentemente, molto modesto trattandosi di una strada ad uso esclusivo dell'insediamento, che sostanzialmente non interferisce con il normale flusso di traffico senza pregiudizio alcuno per la sicurezza e lo scorrimento dei veicoli, pedoni e ciclisti.

Per maggiore chiarezza espositiva e per maggiori dettagli, si rimanda agli elaborati grafici allegati alla domanda di accordo pubblico-privato.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

PROGETTO DI MASSIMA

Committente:

[redacted]

Progetto:

CAMPUS BALNEARE – CAVALLINO TREPORTI

Tipo di Progetto:

ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO

DOCUMENTAZIONE DEL PROGETTO DI MASSIMA PER

LA COSTRUZIONE DI APPARTAMENTI TURISTICI

Progettisti:

COLONIarchitects
Architetto Alessio Coloni
Grosse Sperlgasse, 7/3, 1020, Vienna, Austria
In collaborazione con:
MILOSEVICH – CATTARUZZA Architettti Associati
Via Verdi 10 – Venezia- Mestre

Firma e timbro:

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA
ALESSIO COLONI
n° 1400

Progetto nr.: 3/2021

Luogo, data: Vienna/ Venezia, Settembre 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

Relazione Tecnica:

1. Introduzione:

Il progetto di Massima qui presentato, è parte integrante dell'Accordo Pubblico-Privato, che risponde all'esigenza del Comune di Cavallino-Treporti di acquisire parte dei terreni di proprietà della Signora [redacted] a Ca Ballarin, per migliorare e dotare di servizi, la viabilità verso il mare di via Berton, convenendo tra le parti, in sede di Proposta Preliminare di Accordo, di consentire la realizzazione di edifici e strutture turistico ricettive per attività turistiche extralberghiere , in una vicina area sempre di proprietà della Proponente.

2. Descrizione dell'area;

Il sito di progetto è collocato su una piccola parte della vasta area definita dal PAT come zona ZTO Fc, adibita a Parco e per strutture per lo sport. I terreni, per circa 40 ettari, si estendono tra Via Fausta e la spiaggia a ridosso del Campeggio Union Lido. Su quest'area, esistono già edifici attualmente in uso come appartamenti turistici. Con il Comune, si è convenuto in sede di Accordo Pubblico-Privato, di ampliare l'offerta di strutture turistico ricettive al Cavallino.

La striscia dei terreni a ridosso del campeggio, che il progetto prevede di edificare, ha dimensioni di: 211 m x 67.25 m per un totale di 7.648,8 mq di superficie, che genera, secondo i parametri del PAT, 1.529,8mq di superficie complessiva di appartamenti ad uso turistico per l'attività turistica extralberghiera.

L'accordo Pubblico-Privato prevede che i nuovi edifici ad uso turistico, le relative opere di urbanizzazione e la sistemazione degli scoperti, sono da realizzarsi contestualmente ed a carico della Proponente, Signora [redacted] Lo stesso Accordo, prevede che tutti gli interventi sulle aree cedute al Comune siano a carico di quest'ultimo.
In un secondo momento, saranno fatti i consueti accordi tra Pubblico e Privato per la gestione dei sottoservizi. Il nuovo insediamento utilizzerà l'accesso già esistente su Via Fausta, sul lato nord-est della Proprietà, sistemandolo e prolungandolo fino al nuovo parcheggio per gli ospiti, che sarà arredato con posti per le biciclette, isola ecologica ed altri elementi necessari come ad esempio, info box. L'accesso sarà classificato come strada esclusivamente privata, chiusa al traffico esterno.

3. Descrizione dell'intervento;

In sede di Accordo Preliminare, si sono concordati dimensione e posizionamento dell'area edificabile, oltre all'immagine delle architetture da collocare sul sito. L'accordo prevede la costruzione di edifici di architettura contemporanea, con un impatto visivo sull'ambiente che possa costituire una cosciente alternativa alle strutture massicce tipiche della tipologia Alberghiera, od agli interventi di tipo estensivo, che disegnano una somma di piccoli edifici e rinunciano ad un'idea progettuale unitaria, per limitarsi ad una mera occupazione dello spazio. Per noi, è molto importante l'aspetto che un intervento architettonico ha nell'uso quotidiano. L'intervento cerca di ampliare l'offerta di strutture turistiche, non solo

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

perché sia diversificata, ma anche perché sia funzionale ad un uso esteso oltre le strette fasce temporali della stagione turistica.
Il progetto, tecnicamente, comporta utilizzo di suolo, tuttavia mostra anche la concreta possibilità di mitigare l'impatto sull'ambiente, con interventi calibrati ed in sintonia con il luogo.

4. Descrizione dell'Architettura:

L'architettura è di tipo moderno e si inserisce nell'ambiente cogliendo il carattere prevalente delle linee orizzontali degli ampi spazi tra la Via Fausta e il mare, esaltandone l'effetto. Da una parte della strada troviamo i caratteri morfologici della laguna, mentre, dalla "nostra" parte, prevale l'atmosfera delle grandi spiagge di sabbia del litorale. L'Architettura di tipo estemporaneo, gli appartamenti al mare, sono un'alternativa all'albergo e si propongono come tipologia più leggera, che deve e vuole stare in sintonia con l'ambiente, con lo spazio aperto, inteso come elemento fondamentale della vita nel tempo libero e quindi anche delle strutture ricettive. Per questo l'Architettura di questi edifici non cerca riscontri nelle tipologie abitative delle case rurali tipiche del Veneto, ma si riferisce, piuttosto, agli esempi di edifici balneari, dove interno ed esterno sono spazi continui. Si vuole godere degli spazi aperti e l'architettura asseconda quest'idea, questo desiderio che esprime la volontà di stare nella natura. A differenza del campeggio, queste strutture, però, sono stabili.

Tre edifici in linea, leggermente sfalsati, rispondono all'esigenza di accentuare il carattere orizzontale e marittimo dell'area. I piani terra comprendono gli appartamenti turistici accessibili dal parcheggio, attraverso il percorso pedonale. Oltre agli appartamenti, il piano terra integra il verde come giardino aperto agli ospiti, con la piscina all'aperto, un minimo di attrezzatura per il gioco, una piccola spa wellness coperta, posti per biciclette. Nei primi piani, accessibili attraverso le scale esterne, si trovano solo due appartamenti per ciascun edificio, in modo tale da rendere gli appartamenti strutture aperte, con il carattere e le qualità ambientale, di un "secondo" piano terra.

5. Elementi Costruttivi e Tecnologici, i materiali:

Il tipo di struttura portante, i materiali da impiegare per la costruzione, i sistemi impiantistici, saranno scelti in un secondo tempo, quando saranno disponibili tutti i parametri necessari per trovare la soluzione migliore. Si cercherà, in ogni modo, di scegliere le tecniche più avanzate di costruzione ed i materiali costruttivi e le tecnologie all'avanguardia per la produzione di energia, gli impianti, sia elettrici sia meccanici, in modo che comportino il minor impatto possibile sull'ambiente sia durante la costruzione sia nell'uso, rispettando gli standard e le normative per rendere l'impronta dell'uomo sull'ambiente ecosostenibile. Gli approfondimenti previsti nelle fasi successive del progetto, si avvalgono del vantaggio di non soggiacere alla mera logica commerciale dell'edilizia che risponde solo al concetto di vendita e guadagno, ma di seguire una filosofia tesa a mantenere e far funzionare in tempi lunghi gli edifici, in modo che possano diventarne esempi di buona pratica, avendo requisiti progettuali Architettonici e Tecnici volti alla durata nel tempo ed a rispondere proattivamente a future crisi sia di tipo energetico che ecologico. I materiali, le finiture, i colori, saranno scelti in

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

funzione di questi criteri, corrispondendo all'estetica moderna non volta alla ricerca della soluzione stravagante, ma sobria e consapevole nell'uso delle risorse naturali.

6. Le funzioni d'uso – gli appartamenti turistici:

Il progetto prevede prevalentemente appartamenti per l'uso balneare, oltre alle relative strutture di servizio. Abbiamo cercato di disegnare una soluzione modulare, che consenta di scegliere tipi e dimensioni dei singoli alloggi solo in un secondo tempo, dopo aver fatto le opportune verifiche di mercato. Le dimensioni dei singoli alloggi corrispondono ad appartamenti coerenti con le normative edilizie e tese a dare risposta adeguata ai bisogni di una abitazione di vacanza, sia per coppie senza bambini, sia a famiglie con uno, due, o più bambini. In sostanza si terrà fissa la metratura massima complessiva delle superfici, pari a 1529,8 mq, come definita con l'Accordo. Varierà, invece, solo la dimensione ed il numero dei singoli appartamentini balneari, che come un puzzle, o lego, compongono il mosaico.

7. Il verde:

Parlando di architettura, non si parla solo del costruito, del mattone, ma, soprattutto, del vuoto che lo circonda.
L'architettura si pone come ricerca dell'equilibrio nello spazio e si avvale degli strumenti compositivi tradizionali, ma anche utilizza, come elementi decisivi, le caratteristiche e qualità del contesto nel quale il progetto si inserisce. Non si tratta di fare una cosa già vista o piuttosto una mai vista, ma di cercare sempre di ricomporre le singole parti, trovando e dando un senso, a quanto già esiste, ricomponendo il tutto, in modo organico, perché l'inserimento del nuovo generi rinnovati equilibri nello spazio e nella natura.

Il verde è trattato come un elemento del quale si compone l'Architettura, come la terra, la luce, l'acqua ed il cielo che ugualmente partecipano ad ogni progetto ben riuscito.
Il Comune di Cavallino-Treporti pone, con successo, grandi sforzi per mantenere l'equilibrio tra il suo ambiente meraviglioso e l'impronta dell'uomo.
Le nuove costruzioni, mostrano questa attitudine soprattutto nel perseverare nella ricerca continua dell'equilibrio tra natura ed opera dell'uomo. Il grande viale di Pioppi di Via Fausta, il boschetto, i campi, le dune e la laguna sul lato opposto, sono gli elementi che creano gli ambienti specifici, riconoscibili anche grazie alla vegetazione.

Il verde, che compone insieme alle case il nostro progetto, rientra in questa logica di composizione dell'ambiente anche attraverso il verde stesso. Atteggiamento, quest'ultimo, molto diverso dal semplice piantare qualche albero o siepe nel giardino, perché mira a ricostituire l'ambiente naturale, cogliendone l'essenza.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

8. I dati dimensionali:

dimensioni dell'area edificabile:	= 7648,8 m^2
max. superficie netta calpestabile:	=1529,8 m^2
indice di copertura:	0,25

programma funzionale: appartamenti turistici per attività turistiche extralberghiere

9. Riferimenti per la successiva redazione del progetto:

In seguito all'Accordo verrà fatto il frazionamento dell'area. In parallelo col progetto architettonico sarà sviluppato il progetto dei sottoservizi, il quadro funzionale ed economico, cronoprogramma, il marketing, ma soprattutto sarà studiata l'idea di progetto nel proprio ciclo di vita, il suo impatto sull'ambiente ed al servizio della comunità.

Gli edifici sono davvero costruiti quando vengono riempiti con la vita.

Settembre 2023, Vienna / Venezia

Architetto Alessio Coloni
Architetto Fabrizio Cattaruzza

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

CAMPUS BALNEARE

COMITTENTE: [redacted]

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -

PROGETTO DI MASSIMA

DISEGNO: CARTOLINE

PROGETTO: COLONIARCHITECTS D.O.O. + CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

VIA FAUSTA

ACCESSO L=5,0M

CANALE

PARCHEGGI

PARCHEGGI

ACCESSO L=5,0M

ACCESSO L=5,0M

CONFINE DI PROPRIETA'

AREA A
=2800.0mq

AREA B
=2800.0mq

AREA C
=1303.3mq

STRADA DI ACCESSO DA SISTEMARE ASFALTO CON SOTTOSERVIZI

VIA BERTON

VIA BERTON
CAREGGIATA STRADALE 6,5M
PISTA CICLABILE 3,0~3,4M
PARCHEGGI 5,0M
TOTALE: 14,5~14,9M

ZTO Fc
ZONA VERDE A
PARCO SPORTIVO

TOTALE SUPERFICI DI
ACCORDO PUBBL-PRIVATO
[redacted] CEDE AL COMUNE
AREE A-E= 13.549,0 mq

AREA D
=4591.1mq

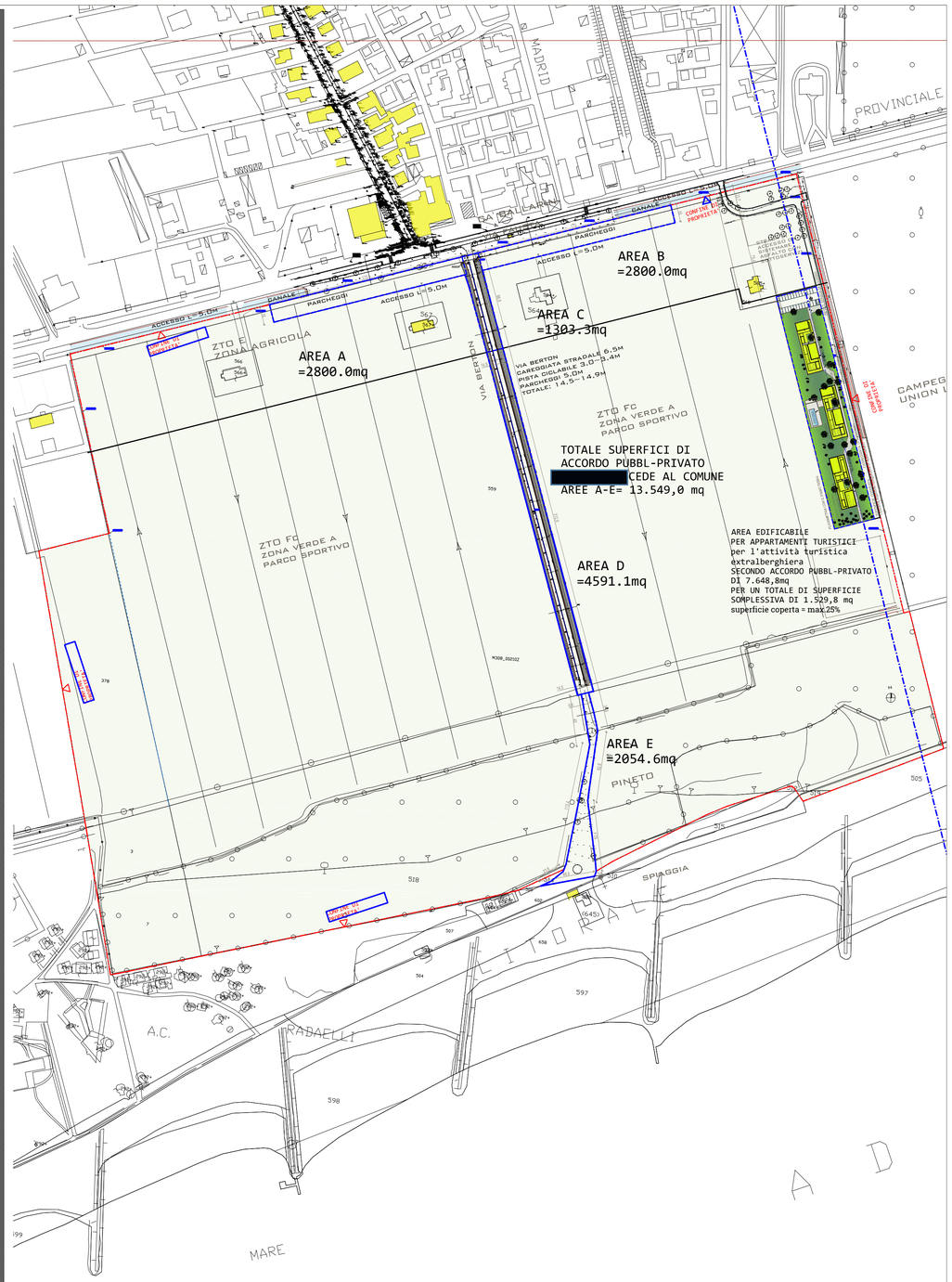
AREA EDIFICABILE
PER APPARTAMENTI TURISTICI
per l'attività turistica
extralberghiera
SECONDO ACCORDO PUBBL-PRIVATO
DI 7.648,8mq
PER UN TOTALE DI SUPERFICIE
SOMPLESSIVA DI 1.529,8 mq
superficie coperta = max.25%

PLANIMETRIA CON IL PIANO TERRA

AREA E
=2054.6mq

PINETO

M308_002102



CAMPUS BALNEARE

COMMITTENTE: [redacted]

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

PROGETTO DI MASSIMA

DISEGNO:

PLANIMETRIA

PROGETTO: COLONIarchitects D.O.O. - CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

1:1000

SETTEMBRE 2023

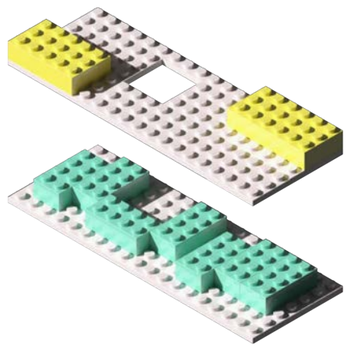
Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

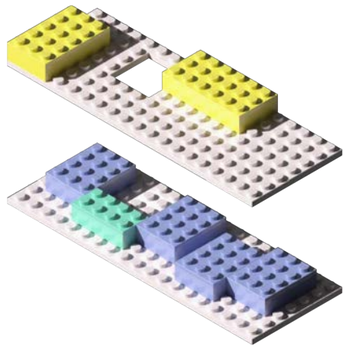
PIANO PRIMO

APPARTAMENTI DI LUSSO

B* LETTI 4 65m²

C* LETTI 5+2 90-100m²





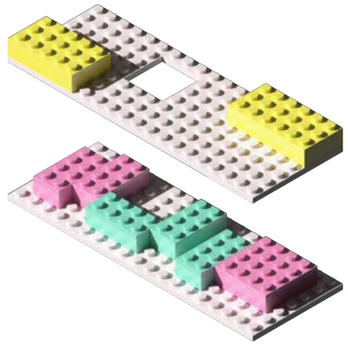
PIANO TERRA

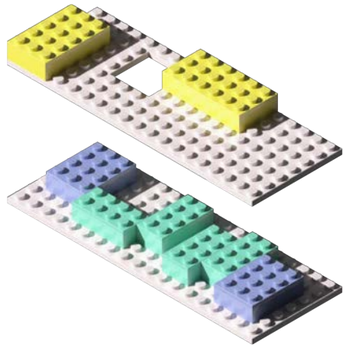
APPARTAMENTI COMFORT

A LETTI 2+1 45/50m²

B LETTI 4+1 75m²

C LETTI 6+2 100m²





Nei schemi assonomotrici viene mostrata la possibilità di disporre le unità in un modo flessibile per rispondere meglio alle esigenze del mercato e della commitenza.

CAMPUS BALNEARE

COMITTENTE: [redacted]

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -

PROGETTO DI MASSIMA

DISEGNO: SCHEMI

TIPOLOGIE DEGLI ALLOGI TURISTICI

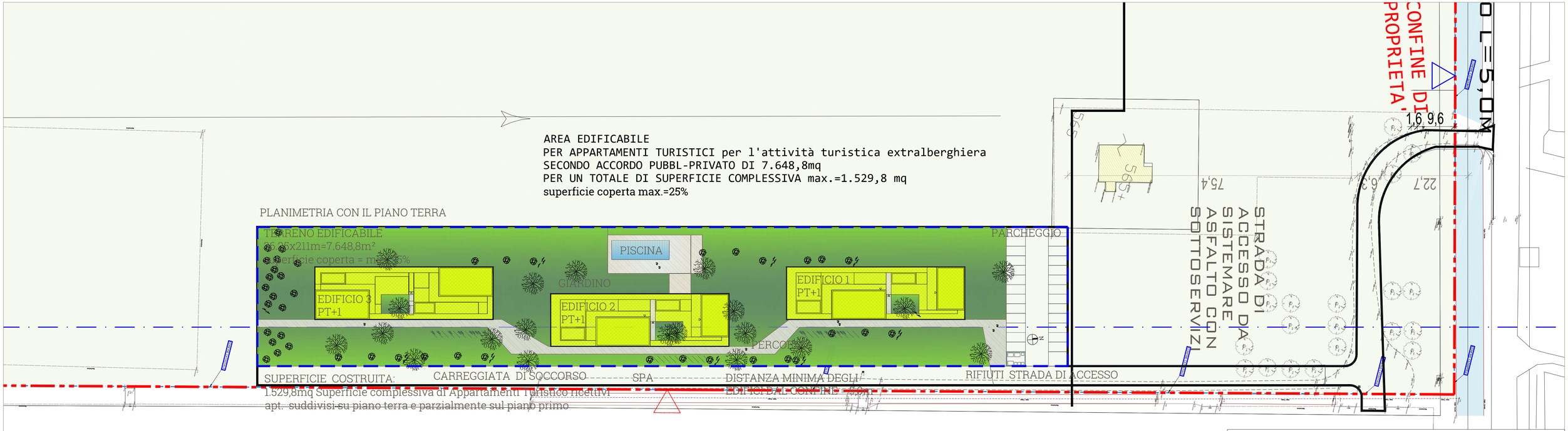
PROGETTO: COLONIarchitects d.o.o. + CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

AREA EDIFICABILE
PER APPARTAMENTI TURISTICI per l'attività turistica extralberghiera
SECONDO ACCORDO PUBBL-PRIVATO DI 7.648,8mq
PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMPLESSIVA max.=1.529,8 mq
superficie coperta max.=25%

PLANIMETRIA CON IL PIANO TERRA



CAMPUS BALNEARE

CONTO: [redacted] LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - PROGETTO DI MASSIMA

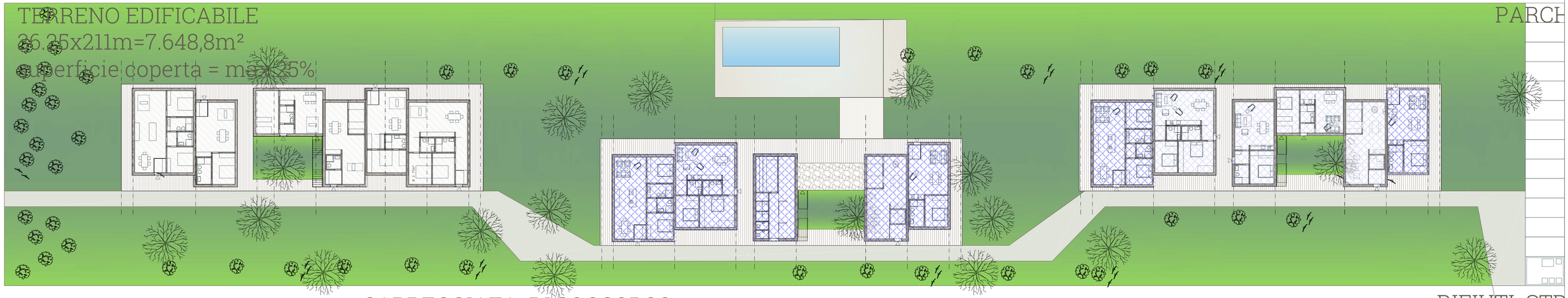
DISEGNO: PLANIMETRIA DELL'AREA
PIANO COPERTURE

PROGETTO: COLONIARCHITECTS D.O.O. - CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

M 1:500 SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08:19:02-

PLANIMETRIA CON IL PIANO TERRA



SUPERFICIE COSTRUITA:

1.529,8mq Superficie complessiva di Appartamenti Turistico ricettivi apt. suddivisi su piano terra e parzialmente sul piano primo

DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAL CONFINE = 5,0m

CAMPUS BALNEARE

CON: [redacted] LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - PROGETTO DI MASSIMA

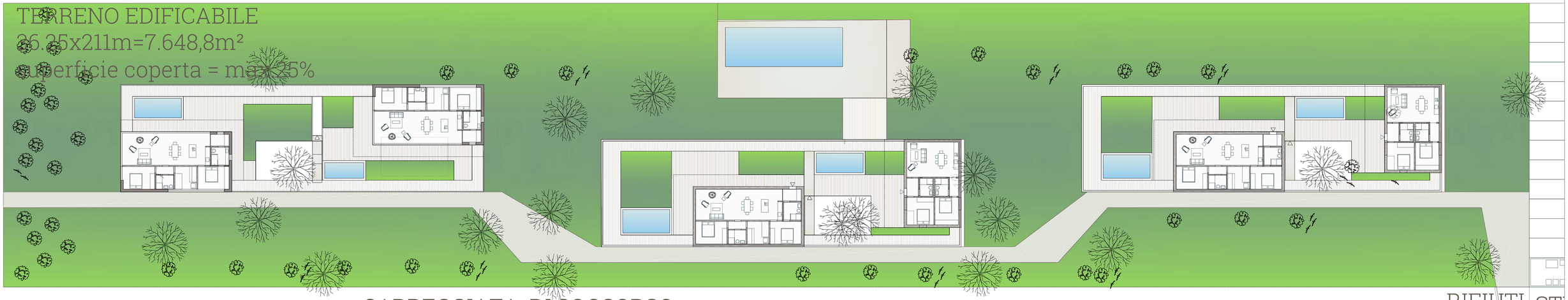
DISEGNO: PLANIMETRIA DELL'AREA
PIANO TERRA

PROGETTO: COLONIARCHITECTS D.O.O. - CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

M 1:250 SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08:19:02-

PLANIMETRIA CON IL PIANO TERRA



SUPERFICIE COSTRUITA:
1.529,8mq Superficie complessiva di Appartamenti Turistico ricettivi apt. suddivisi su piano terra e parzialmente sul piano primo

DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAL CONFINE = 5,0m

CAMPUS BALNEARE

COMITTENTE: [redacted]
ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -

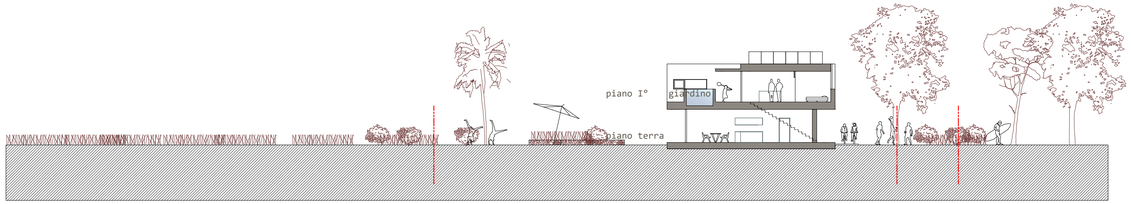
LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI
PROGETTO DI MASSIMA

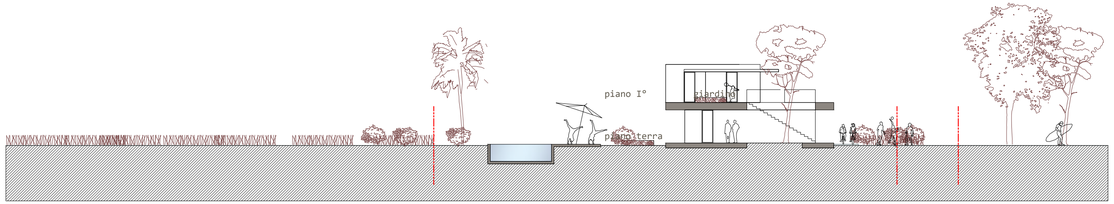
DISEGNO: PLANIMETRIA DELL'AREA
PIANO PRIMO

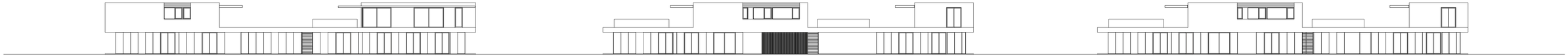
PROGETTO: COLONIARCHITECTS D.O.O. - CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

M 1:250 SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

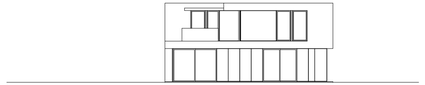




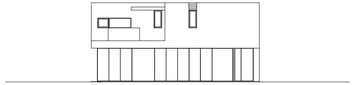


FACCIATE A EST

FACCIATE A OVEST



FACCIATA A SUD



FACCIATA A NORD

CAMPUS BALNEARE

[redacted]

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -

PROGETTO DI MASSIMA

DISEGNO: FACCIATE E SEZIONI

PROGETTO: COLONIARCHITECTS D.O.O. - CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

M 1:250

SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

CAMPUS BALNEARE

COMITTENTE: [redacted]

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

PROGETTO DI MASSIMA

DISEGNO: CARTOLINE

PROGETTO: COLONIARCHITECTS D.O.O. + CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

CAMPUS BALNEARE

COMITTENTE: [redacted]

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -

PROGETTO DI MASSIMA

DISEGNO: CARTOLINE

PROGETTO: COLONIARCHITECTS D.O.O. + CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0017936/2023 del 19/09/2023 08.19.02

CAMPUS BALNEARE

COMITTENTE: [redacted]

LUOGO: CA' BALLARIN - CAVALLINO TREPORTI

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -

PROGETTO DI MASSIMA

DISEGNO: CARTOLINE

PROGETTO: COLONIarchitects d.o.o. + CATTARUZZA - MILOSEVIC ARCHITETTI

SETT. 2023

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Comune di Cavallino-Treporti
Città Metropolitana di Venezia

Valutazione di Compatibilità Idraulica

Accordo pubblico/privato tra il comune di Cavallino-Treporti e [redacted] per il lotto in via Fausta

Via Fausta – località Ca' Ballarin
Comune di Cavallino-Treporti

Committente
[redacted]

Revisione	0
Data	24/05/2023

Il Tecnico
Dott. Ing. Chiara Tonetto

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

SOMMARIO

1 – Premessa 2

2 – Normativa vigente 3

2.1 Riferimenti normativi 3

2.2 La Valutazione di Compatibilità Idraulica 4

2.3 Analisi dei piani 4

2.3.1 Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) 4

2.3.1 P.T.C.P. – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia 8

2.3.2 Piano di Assetto del Territorio 8

2.3.3 Piano degli interventi 11

2.3.4 Piano Comunale delle Acque 12

3 – ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO 14

3.1 Descrizione dell'area oggetto di intervento 14

3.2 Rete di smaltimento delle acque 15

4 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA 18

4.1 Stato di progetto 18

4.2 Criteri di dimensionamento 20

4.1 Volume minimo di compensazione idraulica 21

4.2 Dimensionamento degli interventi di progetto 21

4.3 Dimensionamento della luce di scarico e della soglia sfiorante 24

4.4 Criteri di manutenzione delle opere idrauliche 25

5 – CONCLUSIONI 26

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

1 – PREMESSA

La presente relazione di valutazione di compatibilità idraulica è volta allo studio della compatibilità idraulica a supporto dell'accordo pubblico/privato tra il comune di Cavallino-Treporti e [redacted] per il lotto in via Fausta, località Ca' Ballarin, in comune di Cavallino-Treporti – Foglio 34 Mappale 24.

Lo studio effettuato ha lo scopo di verificare gli effetti degli interventi in progetto sulla risposta idrologica e sul regime idraulico dell'area e di individuare eventuali sistemi per il trattenimento delle acque piovane gravanti sulle superfici oggetto di intervento per un tempo sufficiente per consentire il regolare smaltimento delle stesse nella rete idrografica limitrofa.

Nei seguenti paragrafi vengono quindi definiti:

- un inquadramento normativo di riferimento, con analisi dei piani a livello di bacino idrografico, provinciale e comunale per la determinazione del rischio idraulico dell'area;
- un inquadramento della situazione esistente nell'area di studio;
- un'analisi dello stato di progetto, con valutazione superfici soggette a modificazione d'uso a seguito degli interventi di progetto e con indicazione degli interventi di mitigazione idraulica richiesti dalla normativa vigente con il calcolo dei volumi di invaso necessari per la compatibilità idraulica e indicazione delle possibili infrastrutture idrauliche atte a garantire la compatibilità idraulica della nuova impermeabilizzazione con l'attuale capacità di portata dei collettori ricettori;
- le conclusioni della valutazione di compatibilità idraulica.

Nell'allegato si riporta un elaborato grafico che riassume le principali informazioni della rete di laminazione di progetto.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

2 – NORMATIVA VIGENTE

2.1 Riferimenti normativi

Si elencano di seguito le normative a cui fare riferimento per la presente valutazione di compatibilità idraulica:

1. **Normativa nazionale**
   - L. 05/01/1994, n. 36 (legge Galli)
   - Regio Decreto 25 Luglio 1904, n. 523 "Testo Unico contenente norme sulle opere idrauliche"
   - D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale"
2. **Deliberazioni della Giunta Regionale della Regione Veneto:**
   - "Deliberazione della Giunta Regionale" n. 2948 del 6/10/2009 - L. 3 agosto 1998, n. 267 – Nuove indicazioni per la formazione degli strumenti urbanistici.
     Modifica delle delibere n.1322/2006 e n.1841/2007 in attuazione della sentenza del Consiglio di stato n. 304 del 3 Aprile 2009.
3. **Altri riferimenti**
   - Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto.
     Valutazione di compatibilità idraulica: *Linee Guida*, 3 Agosto 2009
   - Consorzio di Bonifica Veneto Orientale: *Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi interferenti con le opere consorziali, trasformazioni urbanistiche, e sistemazioni idraulico-agrarie, gennaio 2016.*
   - Comune di Jesolo – Area lavori pubblici e urbanistica – Unità organizzativa urbanistica e cartografico: Protocollo n. 41442 del 05/06/2019 *'Circolare applicativa Capo III "Le fragilità" delle norme di attuazione del piano di assetto del territorio – Schema esemplificativo'*
   - *Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, Aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, adottato con la Delibera 2, seduta del Comitato Istituzionale Permanente del 29 dicembre 2020, ai sensi degli art. 65 e 66 del d.lgs 152/2006.*

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

- *Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione e Autorità di Bacino del fiume Adige, Parere N. 2dis/2013 del Comitati Tecnici dell'Autorità di Bacino del fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione e Autorità di Bacino del fiume Adige in sede congiunta, Riunione in data 26.3.2013 presso la sede di Palazzo Michiel dalle Colonne, Cannaregio 4313 – Venezia, Oggetto: Realizzazione di locali interrati e seminterrati. Chiarimenti*

2.2 La Valutazione di Compatibilità Idraulica

Con deliberazione n. 3637 del 13.12.2002, la Giunta Regionale forniva gli indirizzi operativi e le *Linee Guida* per la Verifica di Compatibilità Idraulica delle previsioni urbanistiche con la realtà idrografica e le caratteristiche idrologiche e ambientali del territorio.

Tale provvedimento prevedeva che l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico, ovvero di varianti a quello vigente, fosse subordinata al parere della competente autorità idraulica su un apposito studio di compatibilità idraulica, mediante il quale prevedere eventuali ed idonee misure che abbiano funzioni compensative dell'alterazione provocata dalle nuove previsioni urbanistiche al fine di evitare l'aggravio delle condizioni del regime idraulico.

Inoltre è stato disposto che la Valutazione di Compatibilità debba acquisire il parere dell'Unità Complessa del Genio Civile Regionale competente per territorio, sentito il Consorzio di Bonifica.

Con l'entrata in vigore della L.R. 23.04.2004 n. 11 e della successiva DGR 1841/07, nuova disciplina regionale per il governo del territorio, si è modificato sensibilmente l'approccio per la pianificazione urbanistica, tanto da evidenziare la necessità di adeguare la "Valutazione di Compatibilità Idraulica" alle nuove procedure.

In tale prospettiva, con delibera n. 1322 del 10.05.2006 e ss.mm.ii., la Giunta Regionale del Veneto forniva le nuove indicazioni per la formazione di strumenti urbanistici. L'allegato A fornisce le "Modalità operative e indicazioni tecniche" delle nuove Valutazioni di Compatibilità Idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. In particolare, introduce una classificazione dimensionale degli interventi urbanistici sulla base della quale scegliere il tipo di indagine idraulica da svolgere e le tipologie dei dispositivi da adottare.

2.3 Analisi dei piani

2.3.1 Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.)

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) è redatto, adottato e approvato quale stralcio del piano di bacino a scala distrettuale e interessa il territorio della Regione del Veneto e della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia, nonché le Province autonome di Trento e Bolzano.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Il piano ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, tecnico-operativo e normativo che:

- Individua e perimetra le aree a pericolosità idraulica, le zone di attenzione, le aree fluviali, le aree a rischio, pianificando e programmando le azioni e le norme d'uso sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato;
- Coordina la disciplina prevista degli altri strumenti di pianificazione di bacino presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali.

Il Piano persegue finalità prioritarie di incolumità e di riduzione delle conseguenze negative da fenomeni di pericolosità idraulica ed esercita la propria funzione per tutti gli ambiti territoriali che potrebbero essere affetti da fenomeni alluvionali anche con trasporto solido.

Per il perseguimento delle finalità del Piano l'Autorità di bacino distrettuale può emanare direttive che individuano criteri e indirizzi per:

a) la perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica e delle aree a rischio;
b) la progettazione e l'attuazione di interventi di difesa per i dissesti idraulici;
c) l'attuazione delle norme e dei contenuti del Piano.

Le Norme di Attuazione del Piano, approvato dal Comitato Istituzionale Permanente del 29 dicembre 2020, prevedono all'articolo 7 delle disposizioni comuni per tutte le aree a pericolosità idraulica:

Articolo 7 – Disposizioni comuni

1. Le previsioni contenute nei piani di assetto e uso del territorio si conformano alle disposizioni del presente Piano.
2. I Comuni territorialmente interessati attestano nel rilascio del certificato di destinazione urbanistica le eventuali classi di pericolosità e di rischio presenti.
3. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia devono essere tali da:
   a) migliorare o mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
   b) non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata, nonché a valle o a monte della stessa;
   c) non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, laddove possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
   d) non pregiudicare la realizzazione o il completamente degli interventi di cui all'Allegato III del Piano.
4. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica secondo quanto disposto dagli articoli 9, 10, 11, 12 lett e), 13, 14.
5. I piani di emergenza di protezione civile devono tener conto delle aree classificare dal Piano ai fini dell'eventuale aggiornamento e dell'individuazione di specifiche procedure finalizzate alla gestione del rischio.
6. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.

L'articolo 8 è relativo alla pericolosità idraulica in assenza di mappatura, mentre all'articolo 9 si parla di zone di attenzione idraulica:

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Articolo 8 – Pericolosità idraulica in assenza di mappatura

1. Le amministrazioni competenti alla redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti verificano le condizioni di pericolosità idraulica del territorio per le aree non mappate dal Piano che siano:
a. soggette a dissesto idraulico per effetto di studio riconosciuti dai competenti organi statali o regionali, dai consorzi di bonifica o per effetto di specifiche previsioni urbanistiche;
b. affette da documentato allagamento da corso d'acqua o costiero anche in assenza di studi o specifiche previsioni urbanistiche.
2. Gli esiti della verifica, corredati dalla documentazione di supporto, vengono prontamente trasmessi all'Autorità di bacino ai fini dell'emanazione del decreto di cui all'articolo 6 comma 6. La valutazione delle condizioni di pericolosità e del rischio viene operata d'ufficio dall'Autorità di bacino che provvede entro 90 giorni dalla notifica del decreto al Comune territorialmente interessato alla classificazione dell'area e alla trasmissione del decreto di aggiornamento del Piano alla Gazzetta Ufficiale.
3. Il decreto di aggiornamento del Piano ha efficacia dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale. La Regione competente assicura sul proprio territorio adeguate forme di pubblicità.

Articolo 9 – Zone di attenzione idraulica

1. Sono definite zone di attenzione le porzioni di territorio individuate in cartografia con apposito tematismo ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto e a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità.
2. Le amministrazioni competenti alla redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti subordinano le previsioni all'interno delle zone di attenzione all'avvenuto aggiornamento del Piano secondo le procedure di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c).
3. Fino all'avvenuto aggiornamento del Piano possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3B e P3A secondo le disposizioni di cui all'articolo 12. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui all'articolo 12, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2) garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2.
4. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 3.

All'articolo 11 si forniscono le prescrizioni per le preesistenze nelle aree fluviali:

Articolo 11 – Preesistenze nelle aree fluviali

1. Sul patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente possono essere realizzati previa autorizzazione idraulica della competente amministrazione regionale, laddove prevista, esclusivamente interventi di:
   a) demolizione senza possibilità di ricostruzione;
   b) manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, impianti produttivi artigianali o industriali, impianti di depurazione delle acque reflue urbane;
   c) restauro e risanamento conservativo purché l'intervento e l'eventuale mutamente di destinazione d'uso siano funzionali a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti;
   d) sistemazione e manutenzione delle superfici scoperte, comprese rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, arginature di pietrame, terrazzamenti.
2. L'ampliamento di edifici esistenti e la realizzazione di locali accessori al loro servizio è consentito per una sola volta senza comportare mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale ed è subordinato alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punto 3.1).
3. Sono altresì consentiti gli interventi necessari in attuazione delle normative vigenti in materia di sicurezza idraulica, eliminazione di barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi, tutela e sicurezza del lavoro, tutela del patrimonio culturale-paesaggistico, salvaguardia dell'incolumità pubblica, purché realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità.

Gli articoli 12, 13 e 14 si occupano della regolamentazione degli interventi nelle aree a pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1).

Articolo 12 – Aree classificate a pericolosità elevata (P3)

1. Nelle aree classificate a pericolosità elevata, rappresentate nella cartografia di Piano con denominazione P3B, possono essere consentiti i seguenti interventi:
   a) demolizione senza possibilità di ricostruzione;
   b) manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, impianti produttivi

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

artigianali o industriali, impianti di depurazione delle acque reflue urbane;
c) restauro e risanamento conservativo di edifici purché l'intervento e l'eventuale mutamento di destinazione d'uso siano funzionali a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti;
d) sistemazione e manutenzione delle superfici scoperte, comprese rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, arginature di pietrame, terrazzamenti;
e) realizzazione e ampliamento di infrastrutture di rete/tecniche/viarie relative ai servizi pubblici essenziali, nonché di piste ciclopedonali, non altrimenti localizzabili e in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, previa verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2);
f) realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;
g) opere di irrigazione che non siano in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica;
h) […]

2. Sono altresì consentiti gli interventi necessari in attuazione delle normative vigenti in materia di sicurezza idraulica, eliminazione di barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi, tutela e sicurezza del lavoro, tutela del patrimonio culturale-paesaggistico, salvaguardia dell'incolumità pubblica, purché realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità.
3. Nelle aree classificate a pericolosità elevata, rappresentate nella cartografia di Piano con denominazione P3A, possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3B nonché i seguenti:
a) ristrutturazione edilizia di opere pubbliche o di interesse pubblico;
b) ampliamento di edifici esistenti e la realizzazione di locali accessori al loro servizio è consentito per una sola volta senza comportare mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale e sia realizzato al di sopra della quota di sicurezza idraulica che coincide con il valore superiore riportato nelle mappe delle altezze idriche per scenari di media probabilità con tempo di ritorno di cento anni;
c) installazione di strutture amovibili e provvisorie a condizione che siano adottate specifiche misure di sicurezza in coerenza con i piani di emergenza di protezione civile e comunque prive di collegamento di natura permanente al terreno e non destinate al pernottamento.

Articolo 13 – Aree classificate a pericolosità media (P2)

1. Nelle aree classificate a pericolosità media P2 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3B e P3A secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.
2. L'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di locali accessori al loro servizio è consentito per una sola volta senza comportare mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 15% del volume e della superficie totale e sia realizzato al di sopra della quota di sicurezza idraulica che coincide con il valore superiore riportato nelle mappe delle altezze idriche per scenari di media probabilità con tempo di ritorno di cento anni.
3. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui al comma 2 e dagli interventi di cui all'articolo 12, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2) garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2.
4. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 3.
5. Nella redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti l'individuazione di zone edificabili è consentita solo previa verifica della mancanza di soluzioni alternative al di fuori dell'area classificata e garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2. L'attuazione degli interventi diversi da quelli di cui al comma 2 e all'articolo 12 resta subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2)

Articolo 14 – Aree classificate a pericolosità moderata (P1)

1. Nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3B, P3A, P2 secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, nonché agli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici.
2. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2.
3. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 2.
4. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati ad una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0.5 sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli Strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano.

Inoltre, l'articolo 15 si occupa della regolamentazione idraulica di locali interrati e seminterrati:

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Articolo 15 – Locali interrati o seminterrati

1. Nelle aree fluviali, in quelle a pericolosità elevata P3A e P3B, in quelle a pericolosità media P2, è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.
2. Nelle aree a pericolosità moderata P1 la realizzazione di locali interrati e seminterrati è subordinata alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti. Gli stessi devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido.
3. Le amministrazioni regionali, provinciali e comunali, disciplinano l'uso del territorio e le connesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie anche assumendo determinazioni più restrittive rispetto alle previsioni di cui al comma 1 e 2.

2.3.1 P.T.C.P. – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia

Il Piano denominato PTCP costituisce atto di pianificazione, programmazione e coordinamento delle politiche e degli interventi di interesse provinciale e sovracomunale, con particolare riferimento alla tutela dell'ambiente, alla difesa del suolo, all'organizzazione e all'equa distribuzione dei servizi di area vasta.

Il PTCP prende in considerazione la totalità del territorio provinciale e, conformemente ai principi di autonomia, di sussidiarietà e di leale collaborazione tra gli enti, definisce l'assetto del territorio provinciale attuando politiche di concertazione e fornendo direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione comunali, specifica le indicazioni della pianificazione regionale e determina le politiche settoriali della Provincia.

Il PTCP promuove ed assicura la difesa del suolo individuando le condizioni di fragilità del territorio provinciale con riferimento al rischio geologico, idraulico e idrogeologico e disponendo apposita normativa di tutela dal rischio.

Con riferimento alle condizioni di fragilità ambientale determinate dal rischio idraulico e idrogeologico il PTCP individua e definisce:

- Aree soggette ad inondazione periodica relative ad alcuni corsi d'acqua che solcano il territorio provinciale e che presentano in determinati punti una sezione insufficiente a garantire il deflusso idraulico in corrispondenza delle piene periodiche;
- Aree a deflusso difficoltoso costituite da aree individuate sulla base dei dati forniti dai Consorzi di bonifica territorialmente competenti che presentano problematiche idrauliche quali il ristagno per difficoltà di drenaggio superficiale legato alle litologie poco permeabili, alla morfologia depressa, alla falda subaffiorante, all'innalzamento della falda per periodi irrigui o locali sofferenze della rete di bonifica.

2.3.2 Piano di Assetto del Territorio

Con l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale (PAT) è stata adottata la *Analisi di compatibilità idraulica*, ai sensi del citato DGRV del 2009, individuando le zone a rischio e

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

adottando i provvedimenti atti a mitigare l'impatto idraulico delle trasformazioni d'uso del suolo in territorio comunale sulla rete di scolo esistente.

La linea indicata prevede il mantenimento dell'invarianza idraulica del territorio, sia attraverso l'adozione di opportuni volumi di invaso che consentano di attenuare l'effetto di un evento piovoso sia attraverso un'accurata scelta dei materiali in modo da diminuire i coefficienti di deflusso e attenuare i tempi di corrivazione.

Sulla base della normativa vigente, del documento del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale (*"Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi interferenti con le opere consorziali, trasformazioni urbanistiche, e sistemazioni idraulico-agrarie")* e in analogia con quanto definito dalla DGRV n. 2948/2009, il PAT, nella propria *Relazione di Compatibilità Idraulica*, definisce i criteri da rispettare per la verifica di compatibilità idraulica ed il livello dell'indagine idraulica da svolgere, in funzione dell'importanza dell'intervento, come riportato nella seguente tabella. La superficie di riferimento è quella per la quale è prevista la modificazione di uso del suolo.

Classe di Intervento	Definizione
Classe 1 Intervento su superfici di estensione inferiore a 0,1 ha	E' sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, e comunque assicurare un invaso minimo di 200 m^3/ha di cui 100 m^3/ha in condotta. In ogni caso deve essere assicurato il mantenimento degli invasi esistenti.
Classe 2 Intervento su superfici comprese fra 0,1 e 1 ha	Nel caso in cui lo scarico delle acque meteoriche dell'area avvenga in rete di ordine superiore, privata o pubblica, dimensionata o dotata di strutture od impianti, in grado di laminare la portata di piena, si applicano i criteri previsti per la classe 1. Negli altri casi il dimensionamento dei volumi di invaso dovrà essere eseguito secondo i criteri definiti al paragrafo 2.3. Qualora le opere destinate a garantire i volumi di invaso si trovino in condizioni di notevole prevalenza idraulica rispetto ai ricettori è indispensabile che siano adottati metodi di controllo dei deflussi in grado di rendere efficienti i volumi di invaso stessi.
Classe 3 Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con incidenza delle superfici impermeabilizzate inferiore al 30%	Oltre alla previsione di invasi adeguati secondo i criteri di **Invarianza idraulica** cui al paragrafo 2.3, vanno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.
Classe 4 Intervento su superfici superiori a 10 ha con incidenza delle superfici impermeabilizzate superiore al 30%	E' necessaria l'elaborazione di uno studio idraulico di dettaglio.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Nell'art. 6 "Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore" delle Norme di Attuazione del PAT, relativamente alle aree a rischio idrogeologico in riferimento al PAI, si ripotano le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni
24. Aree classificate dal P.A.I. come "P1 – aree a pericolosità moderata – Aree soggette a scolo meccanico, P1 – aree a pericolosità moderata, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata, F (ambito fluviale) pericolo molto elevato" e, pertanto soggette, in particolare, alle disposizioni delle relative Norme di Attuazione. Il PAT dispone il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui ai successivi art. 7, 13 e 14 delle presenti norme e quelle contenute nella Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT stesso.
[…]

Nell'articolo 7 sono riportate le fasce di rispetto in prossimità di strade, corsi d'acqua ecc., mentre nell'articolo 13 si analizza la compatibilità geologica degli interventi, prevedendo analisi geologiche e idrogeologiche se interventi modificano quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno ecc.

Si riportano i commi più significativi dell'articolo 14 "LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO" per le aree classificate come IDR nella cartografia del PAT.

Aree esondabili o a pericolo ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria, di bonifica o idrografica (IDR)

1. Il PAT evidenzia le aree che nel territorio di Jesolo sono state interessate da fenomeni di allagamento derivante dalle seguenti cause:
   a) Allagamento per sormonto arginale del fiume Piave (non del territorio comunale di Jesolo ma proveniente da monte)
   b) Allagamento per sormonto arginale del fiume Sile (in condizioni di marea eccezionale per rigurgito)
   c) Allagamento per deflusso difficoltoso della rete idrografica minore
   d) Ristagno idrico per depressione morfologica e scarsa permeabilità
   e) Allagamento per difficoltà di drenaggio della rete di scolo in ambito urbano (rete fognaria).
2. Tali perimetrazioni sono state ricavate dalla sovrapposizione di diversi documenti di analisi e di riscontri storici tratti da diversi Enti competenti in materia idraulica sul territorio; tali aree sono state rielaborate in maniera critica tenendo conto di tutte le fonti.
3. Il dissesto idrogeologico indicato dal PAT ha anche rivalutato le perimetrazioni di pericolosità dei PAI competenti sul territorio.
4. La realizzazione di nuove opere idrauliche e interventi di salvaguardia idraulica sul medio-lungo periodo possono modificare le caratteristiche della falda.

[…]
Prescrizioni
6. Al fine di una buona efficacia degli interventi, è necessario che ci sia un coordinamento con gli enti competenti finalizzati al consolidamento degli argini dei corsi d'acqua maggiori per i rischi da sormonto e rotta arginale e al miglioramento della rete fognaria urbana in accordo con l'ente gestore.
7. Nelle aree dove c'è un perimetro IDR valgono le seguenti prescrizioni:
   a. Accessi posti a una quota superiore al piano campagna maggiorato di 1.0 m;
   b. Attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni ed essere completamente stagne;
   c. Siano adottati tutti i sistemi necessari per evitare fenomeni di rigurgito, prevedendo ove necessario valvole di non ritorno e sistemi di sollevamento domestici;
   d. Il rialzo del piano di imposta del fabbricato in relazione al possibile tirante idraulico presente nell'area come emerso nel quadro conoscitivo del PAT;
   e. La realizzazione di interventi di impermeabilizzazione dei locali dalle acque di falda;
   f. La protezione idraulica in corrispondenza degli accessi;
   g. La dotazione di sistemi autonomi di sollevamento delle acque fino ad una opportuna quota di sicurezza al di sopra del piano stradale.
8. In tali circostanze resta comunque a carico del soggetto attuatore ogni rischio in ordine ad eventuali allagamenti dei locali in questione conseguente ad eventi eccezionali o a malfunzionamenti del sistema di protezione.
9. Dovranno essere rispettate le norme previste nel Documento del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e quelle riportate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT.

NORME DI TUTELA IDRAULICA
Direttive

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

[…]
32. Nelle aree a rischio idrogeologico in riferimento al PAI di cui al precedente art. 6 commi 23 e 24 si applicano altresì le seguenti disposizioni:
    - Nelle aree "P1" è sconsigliata la realizzazione di interrati e seminterrati che dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade. Si raccomanda la realizzazione di edifici il cui piano terra sia sopraelevato di almeno 40-50 cm rispetto al piano campagna.

[…]

Per completezza, si riportano anche le prescrizioni presenti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT, al paragrafo 5.1 *Norme per le aree soggette a rischio idraulico*, che chiariscono ulteriormente le indicazioni per le aree perimetrate IDR:

Aree esondabili o a pericolo ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria, di bonifica o idrografica (IDR)
Prescrizioni
Al fine di una buona efficacia degli interventi, è necessario che ci sia un coordinamento con gli enti competenti finalizzati al consolidamento degli argini dei corsi d'acqua maggiori per i rischi da sormonto e rotta arginale e al miglioramento della rete fognaria urbana in accordo con l'ente gestore.
Nelle aree dove c'è perimetro IDR valgono le seguenti prescrizioni.
In queste aree per questione di sicurezza, si sconsiglia vivamente la realizzazione di **strutture interrate**, e la realizzazione di **locali a quote inferiori al piano stradale**, deve essere in linea di massima limitata ai casi in cui non siano praticabili soluzioni alternative. Qualora venissero realizzate ugualmente, tali strutture devono prevedere:
- accessi posti a una quota superiore al piano campagna maggiorato di 1.00 m;
- attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni ed essere completamente stagne;
- le acque devono essere scaricate con sistemi in pressione;
- il rialzo del piano di imposta del fabbricato in relazione al possibile tirante idraulica presente nell'area come emerso dal conoscitivo del PAT;
- la realizzazione di idonei interventi di impermeabilizzazione dei locali alle acque di falda;
- la protezione idraulica in corrispondenza degli accessi;
- la dotazione di sistemi autonomi di sollevamento delle acque fino ad una opportuna quota di sicurezza al di sopra del piano stradale.

In tali circostanze resta comunque a carico del soggetto attuatore ogni rischio in ordine ad eventuali allagamenti dei locali in questione conseguente ad eventi eccezionali o a malfunzionamenti dei sistemi di protezione.
Dovranno essere rispettate le norme previste nel Documento del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e quelle riportate nella Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT.
Inoltre, nello specifico si evidenzia che le seguenti aree evidenziate nel quadro conoscitivo del PAT e riportate nella tavola delle fragilità sono soggette ai seguenti richiami normativi:
[…]
Per le aree 40, 41, 42, 44, 45 che ricadono nella cartografia PAI del Piave non cogente sul territorio di Jesolo sarà da prestare una particolare attenzione nella realizzazione di qualsiasi intervento, tenendo conto di quanto descritto nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Piave.
[…]

2.3.3 Piano degli interventi

Il Piano degli Interventi sviluppa ed approfondisce le analisi geologico – idrauliche elaborate dal PAT modificando la delimitazione delle aree a criticità idraulica (esondabili, a ristagno idrico, soggette a frequenti e persistenti allagamenti) e ne dà rappresentazione nella Tavola della pericolosità idraulica allegata alla relazione di compatibilità idraulica elaborata all'interno del PI stesso.

La analisi di compatibilità idraulica sviluppata all'interno del PI assume come quadro conoscitivo per l'individuazione del reticolo idrografico, l'individuazione delle criticità e delle soluzioni più idonee per risolverle, il piano delle acque comunale, ove è riportata una esaustiva descrizione dello stato di fatto e delle attività di progetto in atto.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Il capitolo 3 dell'analisi di compatibilità idraulica del PI riporta le Norme Idrauliche a cui riferirsi per la valutazione di compatibilità e riporta all'art. 6 le soglie dimensionali per la classificazione degli interventi e i criteri di dimensionamento previsti (Figura 2-1). In funzione della classificazione dell'intervento in base alla dimensione si identificano quindi le attività da realizzarsi per ogni criterio (Figura 2-2)

Classificazione intervento	*Soglie dimensionali*	*Criteri da adottare*	*Iter previsto*
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	S* < 200 mq	1	Non è richiesta alcuna valutazione idraulica
Modesta impermeabilizzazione	200 mq < S* < 1.000 mq	2	Necessaria la redazione della VCI, che andrà trasmessa al Comune senza il parere del Consorzio di Bonifica.
Modesta impermeabilizzazione potenziale	1.000 mq < S < 10.000 mq	3	Necessaria la redazione della VCI, che andrà trasmessa al Comune con il parere del Consorzio di Bonifica.
Significativa impermeabilizzazione potenziale	10.000 mq < S < 100.000 mq	4	Necessaria la redazione della VCI, che andrà trasmessa al Comune con il parere del Consorzio di Bonifica.
	S> 100.000 mq e Φ < 0,3	4	Necessaria la redazione della VCI, che andrà trasmessa al Comune con il parere del Consorzio di Bonifica.
Marcata impermeabilizzazione potenziale	S> 100.000 mq e Φ > 0,3	5	Necessaria la redazione della VCI, che andrà trasmessa al Comune con il parere del Consorzio di Bonifica.

Figura 2-1 – Identificazione dei criteri da adottare.

Criterio 1	*È sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi, tetti verdi ecc.*
Criterio 2	*E' sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, e comunque assicurare un invaso minimo di 200 mc/ha di cui 100 mc/ha in condotta. In ogni caso deve essere assicurato il mantenimento degli invasi esistenti ed è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm.*
Criterio 3	*Il dimensionamento dei volumi di invaso dovrà essere eseguito secondo i criteri definiti all' art.7. Qualora le opere destinate a garantire i volumi di invaso si trovino in condizioni di notevole prevalenza idraulica rispetto ai ricettori è indispensabile che siano adottati metodi di controllo dei deflussi in grado di rendere efficienti i volumi di invaso stessi. E' opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro*
Criterio 4	*Oltre alla previsione di invasi adeguati secondo i criteri di invarianza idraulica cui all'art.7, andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.*
Criterio 5	*È richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio molto approfondito*

Figura 2-2 – Descrizione delle attività per criterio.

2.3.4 Piano Comunale delle Acque

Il Piano delle Acque a scala comunale è uno strumento previsto dal PTCP di Venezia, come documento di analisi, programmazione e gestione delle acque meteoriche. All'interno di tale documento, i comuni, in collaborazione con i Consorzi di Bonifica competenti, provvedono a individuare le principali criticità idrauliche dovute alla difficoltà di deflusso per carenza della rete

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

minore (condotte per le acque bianche e fossi privati) e le misure da adottare per l'adeguamento della suddetta rete minore fino al recapito nella rete consorziale, da realizzare senza gravare ulteriormente sulla rete di valle.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

3 – ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO

3.1 Descrizione dell'area oggetto di intervento

L'area oggetto del presente studio è situata nel comune di Cavallino-Treporti, in via Fausta, a ovest del campeggio Union Lido.

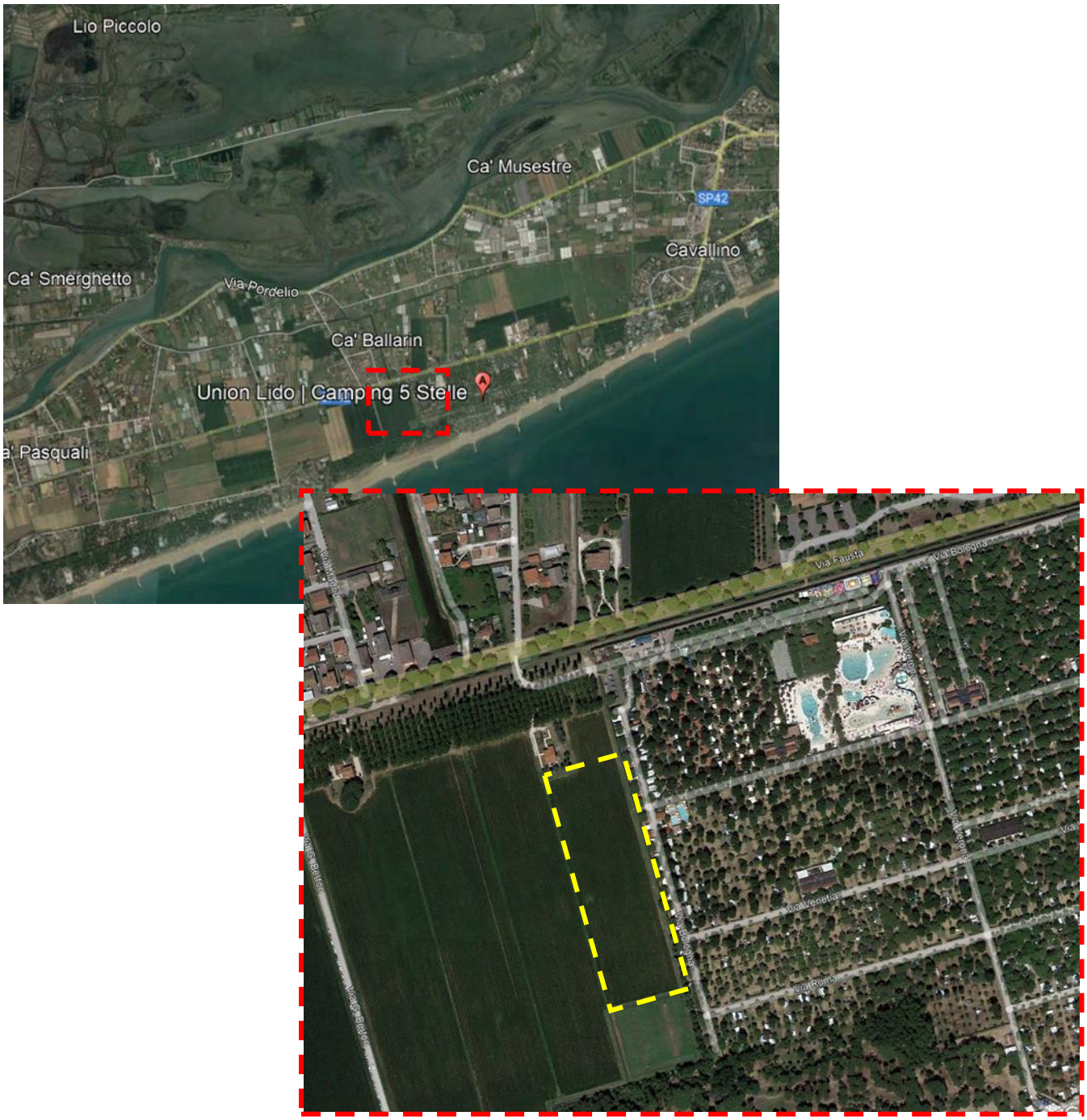


Figura 3-1 – Inquadramento territoriale dell'area oggetto di studio (in giallo).

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Il lotto, a meno della strada di accesso da via Fausta, si presenta di forma rettangolare ed è delimitato a nord-est dalla proprietà del Camping Union Lido e lungo gli altri lati da lotti di altra proprietà e/o non oggetto del presente studio.

Nello stato attuale il lotto è destinato a verde.

3.2 Rete di smaltimento delle acque

Le acque meteoriche verranno smaltite nel Collettore dei Pini (Figura 3-2), posto a sud di via Fausta, appartenente al reticolo idrografico minore della rete di bonifica (Figura 3-3). Il Collettore dei Pini convoglia le acque verso il Canale Radaelli, che scorre verso la laguna in direzione nord-est / sud-ovest fino al Collettore Cavallino che, con direzione ovest, scarica le acque in laguna mediante l'impianto idrovoro Torre Crepaldo.

Figura 3-2 – Collettore dei Pini – vista dal ponte di accesso su via Fausta verso est.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

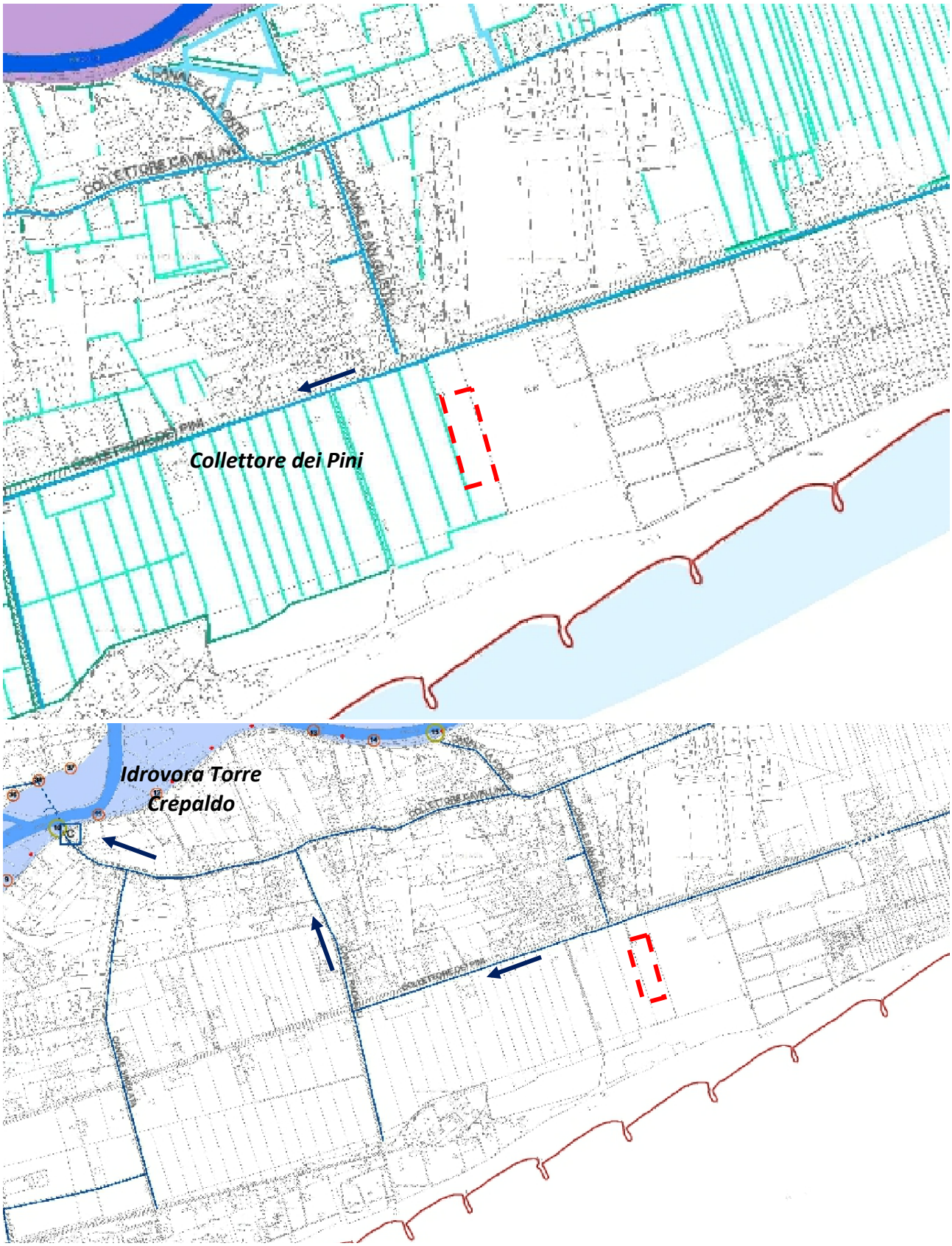


Figura 3-3 – Estratto della Tavola 3 "Rete idrografica" (sopra) e della Tavola 4 "Rete di bonifica e manufatti idraulici" (sotto) del Piano delle Acque.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

In particolare, si prevede la realizzazione di uno scarico in prossimità del confine con il Campeggio Union Lido, dove è presente già una tubazione di scarico del fosso di contermine tra le due proprietà (Figura 3-4). Dal rilievo fornito dal progettista delle opere architettoniche il fondo del fosso ha una quota di circa -0.1 m rispetto alla quota di riferimento del rilievo, mentre la quota del ciglio del canale ha quota + 0.63 e la sommità della tubazione di scarico è a quota + 0.43.

Si ipotizza quindi di imporre come quota di scarico la quota – 0.1 m, analogamente alla quota del fosso esistente. Ad ogni modo tale dato è da confermare nelle fasi successive della progettazione e/o in fase di esecuzione.

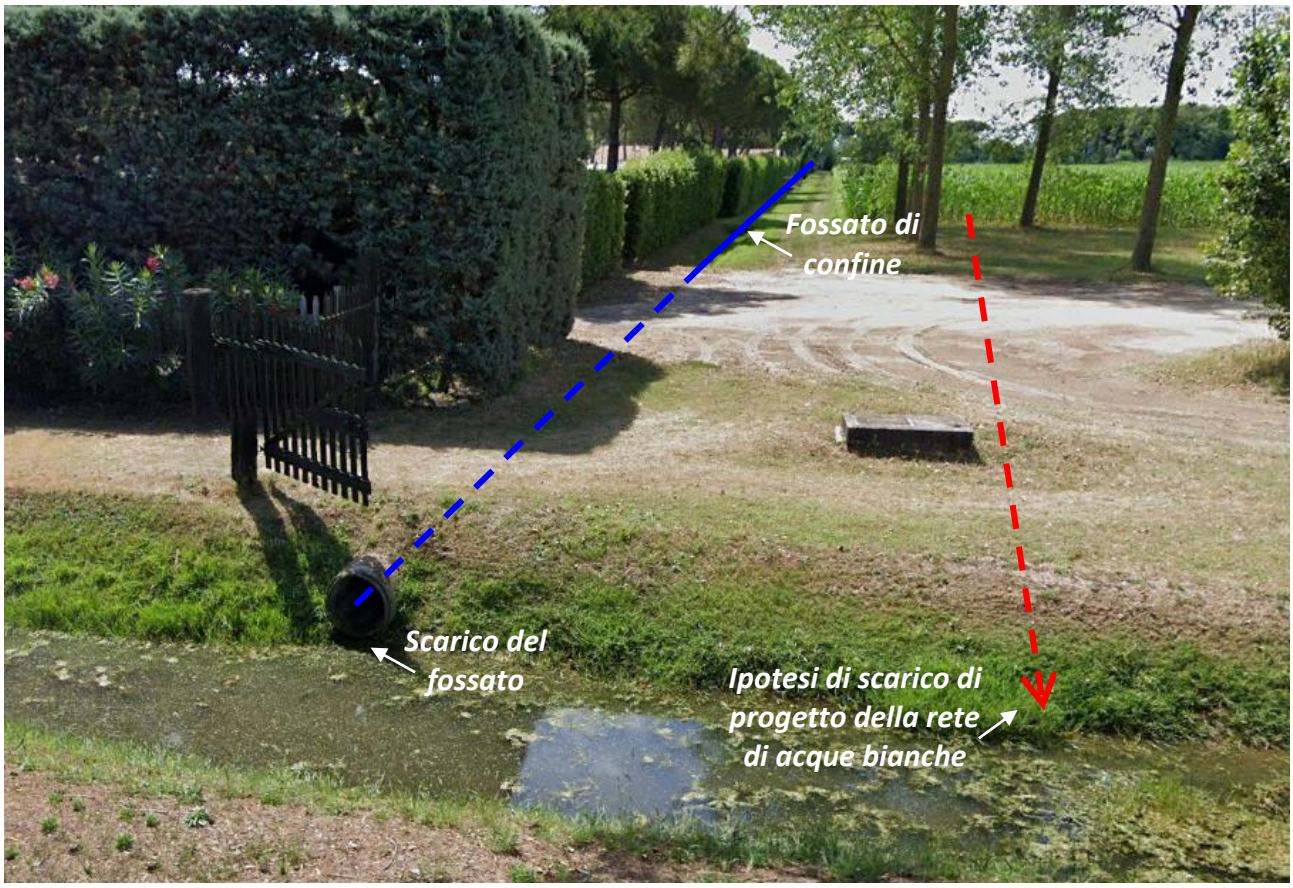


Figura 3-4 – Scarico del fossato di confine esistente e posizione prevista per lo scarico della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

4 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Dopo l'analisi dello stato di fatto dell'area oggetto di studio, si procede all'analisi dello stato di progetto e alla verifica della compatibilità idraulica.

4.1 Stato di progetto

Lo stato di progetto prevede la realizzazione di una nuova lottizzazione, costituita da tre edifici, una piscina e area destinata a verde. La lottizzazione sarà servita da una nuova viabilità e parcheggi dedicati.

La superficie totale del lotto risulta pari a circa **8 993 m²**.
In Figura 4-1 si riporta una planimetria di progetto del lotto, mentre in Figura 4-2 si riporta una planimetria delle superfici in funzione del coefficiente di deflusso.

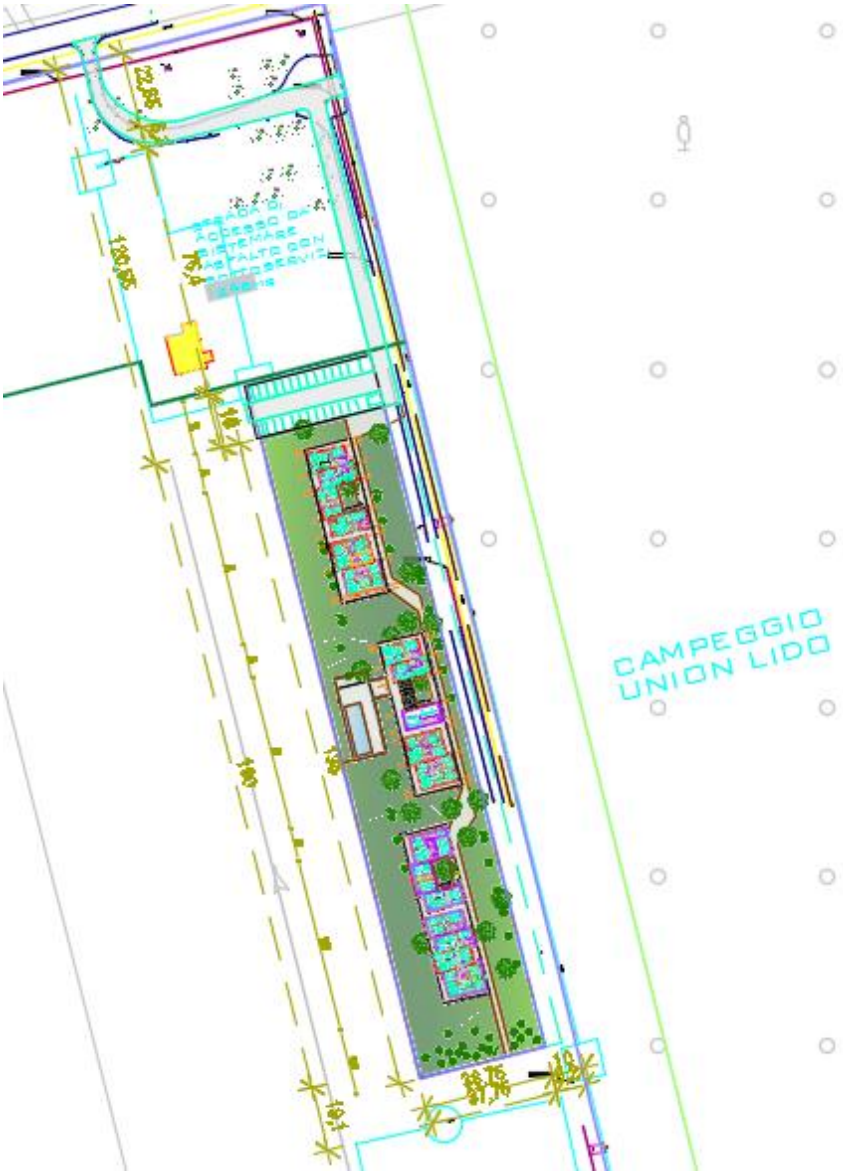


Figura 4-1 – Stato di progetto – Planimetria.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Figura 4-2 – Stato di progetto – Planimetria con indicazione delle superfici esterne (in rosso il limite di intervento).

In particolare, le superfici sono suddivise secondo quanto segue:

IMPERMEABILE	***4250***
Parcheggi	604
Edificio 1 - edificato	422
Edificio 1 - lastricato non permeabile	170
Edificio 2 - edificato	368
Edificio 2 - lastricato non permeabile	195
Edificio 2 - piscina e lastricato non permeabile	273
Edificio 3 - edificato	482
Edificio 3 - lastricato non permeabile	185
Percorso pedonale	522
Strada di accesso esistente	565
Strada di accesso nuova	463

SEMIPERMEABILE (retino magenta)	***30***
Edificio 2 - lastricato permeabile	30

PERMEABILE (retino verde)	***4713***
Edificio 1 - verde	43
Edificio 2 - verde	43
Edificio 3 - verde	36
Verde comune	4591

Nella seguente tabella si riassumono i dati delle superfici di progetto.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Stato di progetto			
SUPERFICI	**Area [m²]**	**% dell'area totale**	**Coeff di deflusso φ**
Superfici impermeabili	4250.5	47%	0.9
Superfici semipermeabili	29.9	0%	0.6
Superfici permeabili (aree destinate a verde)	4712.9	52%	0.2
Totale	**8993.3**	**100%**	
Media pesata del coeff. di deflusso φ			**0.532**

4.2 Criteri di dimensionamento

Si considera l'intervento di progetto come se fosse realizzato su lotto completamente inedificato. Pertanto, l'intervento rientra nella Classe 3 "Modesta impermeabilizzazione potenziale" (interventi su superfici comprese tra 1 000 m² e 10 000 m²).

Le indicazioni fornite dal *Piano degli Interventi* per il dimensionamento dei volumi di invaso degli interventi in classe 3 sono le seguenti (Figura 2-2):

- calcolo dei volumi con la metodologia di calcolo del metodo dell'invaso
- qualora le opere destinate a garantire i volumi di invaso si trovino in condizioni di notevole prevalenza idraulica rispetto ai ricettori è indispensabile che siano adottati metodi di controllo dei deflussi in grado di rendere efficienti i volumi di invaso stessi;
- è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm e che i tiranti ammessi nell'invaso non eccedano il metro;
- si devono assicurare almeno 100 m³/ha in condotta di diametro interno di almeno 50 cm.

Si impone un coefficiente udometrico allo scarico pari a 10 l/s, come indicato all'articolo 7 delle *Norme Idrauliche* del *Piano degli Interventi*.

L'evento di pioggia di riferimento per il calcolo del volume ha un tempo di ritorno di 50 anni, mentre il coefficiente di deflusso medio dell'area è pari a **0.532**, come calcolato nel paragrafo precedente.

Per il calcolo del volume minimo richiesto si utilizza la tabella di Figura 4-3, fornita all'articolo 7 delle *Norme Idrauliche* del *Piano degli Interventi* comunale, ed equivalente a quella fornita nei *Criteri e procedure* del Consorzio di Bonifica, che fornisce i volumi di invaso specifici (m³/ha) calcolati con il metodo dell'invaso con curve di possibilità pluviometrica a tre parametri e tempo di ritorno di riferimento pari a 50 anni.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Coefficiente di deflusso (φ)	Coefficiente udometrico imposto allo scarico [l/s*ha]										
	1	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20
0,10	105	82	63	53	46	41	37	33	30	28	25
0,15	181	143	111	95	84	76	69	64	59	55	52
0,20	265	210	165	142	127	115	106	99	93	87	82
0,25	357	283	223	193	173	158	147	137	129	122	116
0,30	455	361	285	247	223	204	190	178	168	160	152
0,35	558	444	351	305	275	253	236	222	210	199	190
0,40	666	530	420	365	330	304	284	267	253	241	231
0,45	779	620	492	428	387	357	334	315	299	285	273
0,50	896	713	566	493	446	412	386	364	346	330	317
0,55	1.017	810	643	561	508	469	439	415	395	377	362
0,60	1.142	909	722	630	571	528	495	468	445	426	409
0,65	1.270	1.011	804	701	636	588	552	522	497	475	457
0,70	1.401	1.116	887	775	702	650	610	577	550	526	506
0,75	1.535	1.223	973	850	771	714	669	634	604	579	556
0,80	1.673	1.333	1.060	926	840	778	731	692	660	632	608
0,85	1.813	1.444	1.149	1.004	911	844	793	751	716	687	661
0,90	1.955	1.558	1.241	1.084	984	912	856	811	774	742	714
0,95	2.101	1.674	1.333	1.165	1.058	980	921	873	833	799	769
1,00	2.249	1.792	1.428	1.247	1.133	1.050	987	936	893	856	825

Figura 4-3 – Volume di invaso specifico (m^3/ha) calcolato con il metodo dell'invaso con curve di possibilità pluviometrica a 3 parametri e Tr = 50 anni.

4.1 Volume minimo di compensazione idraulica

Il volume specifico richiesto, in funzione dei parametri definiti nel precedente capitolo, è pari a 449 m^3/ha.

Si calcola quindi il volume di compensazione totale come prodotto tra il volume specifico e la superficie di riferimento:

$V_{compensazione} = v_0 \times S_{lotto}$ = 449 m^3/ha x 0.8993 ha = **403.5 m^3**

A questo volume si può sottrarre il contributo legato al velo idrico (volume invasato nelle caditoie e nei piccoli invasi), che, secondo i parametri indicati dai *Criteri e procedure* del Consorzio di Bonifica, è stato quantificato in **35.7 m^3**.

Il volume netto da destinare alla laminazione si ottiene sottraendo il volume dei piccoli invasi e del velo idrico superficiale al volume di compenso.

$V_{compensazione\ netto} = V_{compensazione} - V_{velo\ idrico}$ = 403.5 – 35.7 = **367.8 m^3**

Secondo la normativa vigente, almeno 100 m^3/ha devono essere laminati all'interno di condotte per le acque bianche di diametro interno minimo di 50 cm. Pertanto, nel caso in esame si deve prevedere un volume minimo di laminazione entro condotte per acque bianche almeno pari a:

$V_{condotte,\ min} = v_0 \times S_{lotto}$ = 100 m^3/ha x 0.8993 ha = **89.93 m^3**

4.2 Dimensionamento degli interventi di progetto

Il progetto prevede la posa di tubazioni in PVC DE630 SN8, al di sotto della viabilità di progetto e del camminamento pedonale, per un'estensione totale di 376 m.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Le tubazioni di raccolta delle acque meteoriche provenienti da caditoie e pluviali di competenza di ciascun edificio di progetto convoglieranno le acque all'interno di queste linee di laminazione.

Lo schema grafico con indicazione della posizione e delle quote di posa delle tubazioni di laminazione è riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Il volume invasabile all'interno delle ***condotte*** è quindi pari a:

$V_{condotte} = L_{DE630} \times L_{DE630}$ = 376 x 0.6 = **103.9 m³**> 89.93 m³ **=** $V_{condotte,\ min}$

Il volume di laminazione contenuto all'interno di strutture fisse interrate è superiore a quello minimo richiesto da normativa.

Ad integrazione delle opere di laminazione in condotta, si prevede la realizzazione di un fosso lungo il lato nord-est della proprietà, avente la sezione riportata in Figura 4-4. Si prevede una base minore di larghezza pari a 1.0 m, sponde con pendenza 45° e riempimento del fosso per un'altezza utile di 45 cm. La quota di fondo del fosso sarà costante ed è pari a +0.05 rispetto alla quota di riferimento del rilievo fornito dal progettista architettonico delle opere. Il fosso si estende per una lunghezza di 184 m.

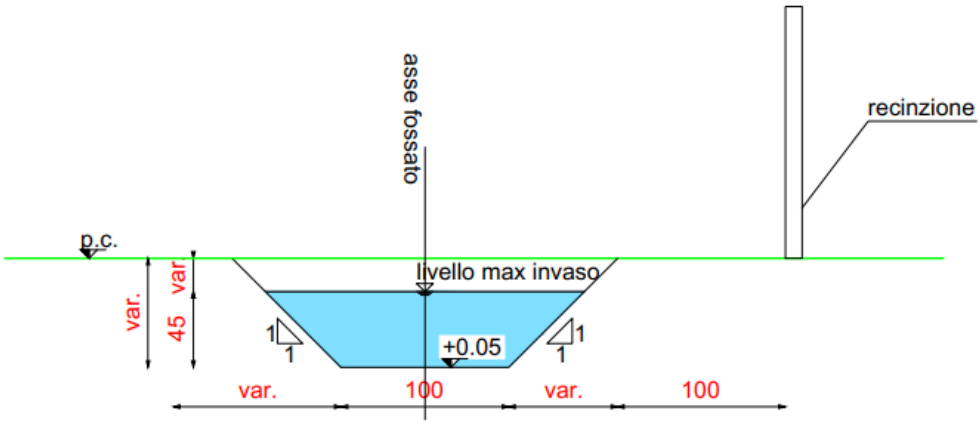


Figura 4-4 – Sezione di progetto del fossato.

Il volume invasabile all'interno del ***fossato*** risulta pari a **120.1 m³**.

Inoltre, si prevede la realizzazione di due aree di laminazione, ribassate, collegate al fossato di progetto, con una quota di fondo pari a + 0.30 rispetto alla quota di riferimento del rilievo. Si prevede che le aree abbiano un'altezza d'acqua di massimo invaso pari a 20 cm (massimo livello di invaso posto a +0.50 rispetto alla quota di riferimento). Le aree avranno una superficie di circa 292 m² e 435 m² e saranno raccordate con il terreno esistente con una lieve sponda di pendenza pari a 45°.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

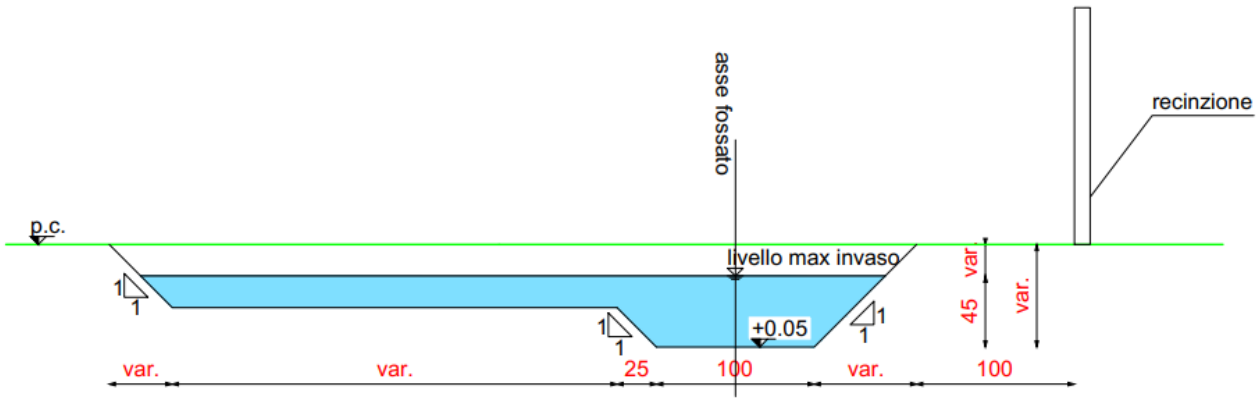


Figura 4-5 – Sezione di progetto del fossato con connessione alle aree di laminazione.

Il volume invasabile all'interno delle ***aree di laminazione*** risulta quindi pari a:

$V_{aree\ laminazione} = S_{area\ 1} \times H_{max\ invaso} + S_{area\ 2} \times H_{max\ invaso}$ = 292 x 0.2 + 435 x 0.2 = 58.4 + 87.0 = **145.4 m³**.

Il **volume totale di invaso** risulta quindi pari a:

$V_{invaso} = V_{DE630} + V_{fossato} + V_{aree\ laminazione}$ = 103.9 + 120.1 + 145.4 = **369.32 m³** > 367.8 m³ = $V_{compensazione\ netto}$

A valle della rete di raccolta e laminazione è prevista la posa di un manufatto regolatore dello scarico, le cui caratteristiche sono illustrate al paragrafo successivo.

Le **quote di scorrimento** delle tubazioni, riportate nell'elaborato grafico, hanno come quota +0.00 di riferimento la quota di riferimento del rilievo eseguito dal progettista delle opere architettoniche e sono state determinate attribuendo una pendenza al fondo pari allo 0.05%, inferiore al limite massimo attribuibile alle condotte di laminazione previsto nei *Criteri e procedure* del Consorzio di Bonifica.

La quota di scarico è stata determinata come riportato al paragrafo 3.2 ed è pari a -0.11 m. Tale quota risulta analoga alla quota dello scarico esistente del fossato posto a confine tra le proprietà. Pertanto, lo scarico nel recettore avviene in condizioni di deflusso libero. Tuttavia, si raccomanda di effettuare gli opportuni controlli su tali quote nelle fasi successive della progettazione e/o in fase di esecuzione.

In ogni caso, si dovrà rispettare il ricoprimento minimo richiesto dal produttore delle condotte in funzione dei carichi previsti, soprattutto nei tratti ove le condotte sono posate al di sotto della viabilità e si dovranno adottare gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti delle condotte dovuti a carichi eccessivi. Se non fosse possibile rispettare il ricoprimento minimo si deve provvedere alla realizzazione di una soletta di rinforzo e protezione al di sopra della condotta di laminazione.

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

Nella sistemazione dell'area di progetto verrà imposta una pendenza del terreno verso le linee di caditoie in modo da facilitare il deflusso delle acque verso il sistema di invaso di progetto e in modo da evitare che il deflusso interessi aree non di pertinenza del lotto stesso.

Si ricorda che il direttore dei lavori è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, secondo quanto disposto dalle normative vigenti.

4.3 Dimensionamento della luce di scarico e della soglia sfiorante

A valle dell'intero sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche è prevista la posa di un manufatto terminale di regolazione, che scarica le acque nel canale posto al limite settentrionale della proprietà. Il manufatto di regolazione sarà realizzato mediante pozzetto di ispezione di dimensioni interne 2.0mx1.5m, al cui interno verrà alloggiato un setto ispezionabile e rimovibile con luce di fondo.

Le Norme idrauliche del Piano degli Interventi, all'articolo 7, prevedono una sezione massima pari a 0.03 m^2, corrispondente ad una luce a sezione quadrata di dimensioni 6x5 cm. Tuttavia, una luce di tali dimensioni è soggetta a frequenti intasamenti, che richiederebbero una manutenzione ed una pulizia molto frequente del manufatto di laminazione. Pertanto, si ritiene più corretto dal punto di vista progettuale prevedere una luce di fondo costituita da una tubazione DN 200.

In uscita del pozzetto la linea di scarico sarà una tubazione di diametro superiore a DN 200, in PVC, al fine di limitare possibili occlusioni e semplificare le attività di manutenzione e pulizia. La condotta di scarico sarà presidiata da una **valvola di non ritorno a clapet**, per assicurare sia il deflusso in condizioni di magra sia il completo vuotamento del volume invasato nell'area, una volta ristabilita, dopo l'evento critico, una condizione ordinaria del recapito. La valvola permette anche di evitare il rigurgito dell'acqua all'interno del lotto dal corso d'acqua.

L'invaso massimo è previsto con un riempimento del 100% delle condotte di laminazione.

La quota massima di invaso è posta pari alla quota di massimo invaso, cioè + 0.50 m rispetto alla quota di riferimento. Questa quota consente di avere un franco nelle aree di invaso a superficie libera di almeno 15/20 cm rispetto alla quota del piano campagna del lotto. A tale quota viene posta anche la sommità del setto stramazzante è posta. Superato tale tirante l'acqua verrà smaltita mediante il setto stramazzante.

La verifica del setto è stata effettuata mediante la seguente espressione: $Q = c_q \cdot L \cdot h \cdot \sqrt{2gh}$, attribuendo al coefficiente di contrazione c_q un valore pari a 0.41.

Considerando come portata di punta quella derivante da una precipitazione di 1 ora e pari a circa 175 l/s sul petto stramazzante di larghezza pari a 2.0 m lo smaltimento delle acque avviene con un tirante di 13.2 cm. Tale tirante mette in leggera pressione la rete progettata e non è tale da provocare allagamenti.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

4.4 Criteri di manutenzione delle opere idrauliche

Gli eventi meteorici (in particolare quelli di elevata intensità e breve durata, tipicamente i temporali estivi) trascinano nella rete una non trascurabile frazione di sedimenti di diametro medio-piccolo (sabbie fini, limi ed argille) che sedimentando ed essiccandosi, possono formare uno strato compatto e determinare quindi una parzializzazione delle sezioni liquide dei collettori, con conseguente diminuzione della capacità d'invaso.

Al fine di mantenere la piena efficienza delle opere in occasione degli eventi meteorici e le condizioni di progetto, saranno quindi necessarie la verifica e la pulizia almeno biennale delle opere di laminazione interrate e del fossato e delle aree di laminazione.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

5 – CONCLUSIONI

L'intervento di progetto prevede la realizzazione di un accordo pubblico/privato che prevede la costruzione di tre edifici, piscina, aree a verde, completati da viabilità di accesso, spazi di manovra e aree destinate a parcheggio.

Il lotto oggetto di intervento ha una superficie totale di **8 993 m²**, per la quale si richiede un volume minimo di mitigazione idraulica pari a **367.8 m³**, di cui almeno **89.93 m³**da realizzarsi in condotta.

Le misure previste per la laminazione del volume nel lotto sono:

- Sovradimensionamento della rete di raccolta delle acque meteoriche (PVC DE630 SN8):
  - Condotte di diametro esterno 630 mm
  - Lunghezza complessiva pari a 376 m
  - Volume invasato nelle condotte DN800 = **103.9 m³**
- Realizzazione di un fossato di progetto:
  - Base minore 1.0 m
  - Altezza utile di invaso 0.45 m
  - Pendenza delle sponde 45m
  - Lunghezza complessiva pari a 184 m
  - Volume invasato nel fossato di progetto = **120.1 m³**
- Aree di laminazione:
  - Superficie 1 pari a 292 m² e superficie 2 pari a 435 m²
  - Altezza utile di invaso 0.20 m
  - Volume di invaso nelle aree di laminazione = **145.4 m³**

Il **volume totale** ottenuto dalle opere di compensazione idraulica è pari a **369.32 m³**.

Inoltre:

- l'intervento mantiene le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, non impedisce il deflusso delle piene, non ostacola sensibilmente il normale deflusso delle acque;
- non aumenta significativamente le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
- non riduce i volumi invasabili dell'area interessata;
- non prevede la realizzazione di intubazioni o tombature di corsi d'acqua superficiali.

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com

Comune di Cavallino Treporti - Protocollo n. 0014597/2023 del 26/07/2023 13.10.08

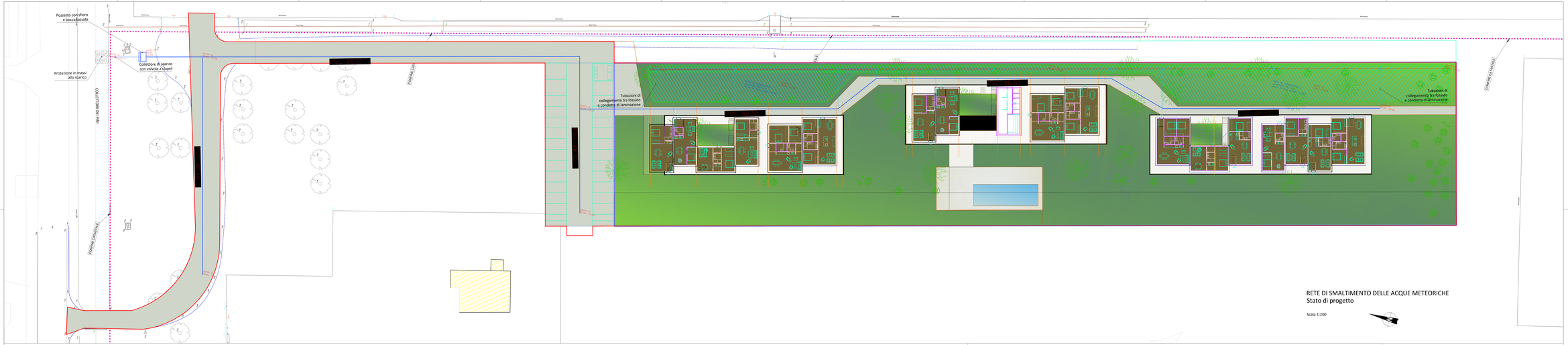
L'intervento di progetto soddisfa i criteri minimi richiesti per la mitigazione idraulica dagli strumenti urbanistici in vigore.

Jesolo, 24/05/2023

Il tecnico

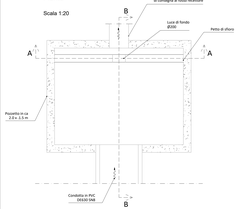
Dott. Ing. Chiara Tonetto

Dott. Ing. Chiara Tonetto
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com



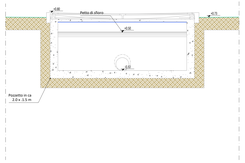
POZZETTO DI LAMINAZIONE
Pianta

Scala 1:20



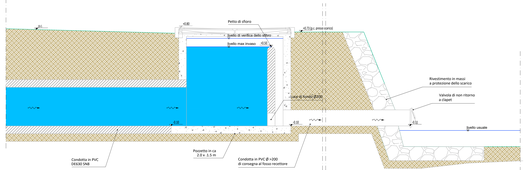
POZZETTO DI LAMINAZIONE
Sezione A-A

Scala 1:20



POZZETTO DI LAMINAZIONE
Sezione B-B

Scala 1:20

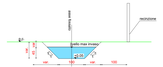


SEZIONE TRASVERSALE DEL FOSSATO CON COLLEGAMENTO ALLE AREE DI LAMINAZIONE DI PROGETTO

Scala 1:50

SEZIONE TRASVERSALE DEL FOSSATO DI PROGETTO

Scala 1:50



TIPOLOGIA DI SUPERFICI
Stato di progetto

Scala 1:1.000

LEGENDA

- Limite lotto di progetto
- Superfici a verde
- Superfici semipermeabili
- ALTRO Superfici impermeabili

TIPOLOGIA DI SUPERFICI
Stato di progetto

TABELLA RIASSUNTIVA
Superfici in mq

IMPERMEABILE	**4230**
Parcheggi	604
Edificio 1 - edificato	422
Edificio 1- lastricato non permeabile	170
Edificio 2- edificato	369
Edificio 2- lastricato non permeabile	195
Edificio 2- piscina e lastricato non permeabile	273
Edificio 3- edificato	480
Edificio 3- lastricato non permeabile	185
Percorso pedonale	520
Strada di accesso esistente	365
Strada di accesso nuova	463
SEMIPERMEABILE	**30**
Edificio 2- lastricato permeabile	30
PERMEABILE	**4712**
Edificio 1- verde	43
Edificio 2- verde	43
Edificio 3- verde	36
Verde comune	4591

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Chiara Toretto

Via Roma, 2 - 31020 Vittorio Veneto (TV)
Tel. 0438 1 - 0438 1 - 0438 1
Cell. 0438 1 - 0438 1 - 0438 1
Cod. Fisc. 0438 1 - 0438 1 - 0438 1
P.IVA 0438 1 - 0438 1 - 0438 1
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 0438 1

Lavoro:
Accordo pubblico/privato tra il comune di Cavallino-Treporti e [redacted] per il lotto in via Fausta, località Ca' Ballarin

Data: Maggio 2023

Scala: Varie

tav. n°: 1

Titolo:
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
Allegato grafico

Dati Catastali:
Comune di Cavallino-Treporti
Foglio 34 Mappale 24

Revisioni:
01 / / /
02 / / /
03 / / /
04 / / /

Il Tecnico:
dott. Ing. Chiara Toretto

Progetto Architettonico:
Arch. Alessio Colon

Imprese Costruttrice:
Imp.

Comune di Cavallino - Treporti - Protocollo n. 0012409/2023 del 04/07/2023 11:12:08

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, 07/12/2023

Il Responsabile Incaricato.
Lucia Tagliapietra
(Documento firmato digitalmente ai sensi D. Lgs. n. 82/2005)

Cod. Proposta 4694
Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.