



Prot. n. 21596

Del 22/09/2014

Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R 11/04 per modifiche normative agli art. 19 Elettrodotto – Fasce di rispetto- DM 29/05/2008; art. 38 Ambiti di riformaione dell'ambiente boschivo litoraneo, art. 59 Disposizioni generali per le zone per gli insediamenti residenziali, Artt. 67, 68 e 69, inserimento parametri urbanistici, ZTO D2.1 Sottozone dei complessi ricettivi all'aperto, modifica al perimetro di scheda n. 13 Union Lido Art & Park Hotel e di scheda n. 21 Villaggio Vacanze Union Lido, Art. 82 inserimento comma, Individuazione area a parcheggio cimitero di Cavallino, Estensione del retino a complesso ricettivo all'aperto in corrispondenza con la scheda norma, riduzione di un'area a Verde Privato a Cavallino, Correzioni materiali. Adozione

Relazione

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Gaetano Di Gregorio



Art. 19 Elettrodotto – Fasce di rispetto- DM 29/05/2008;

La variante consiste nella modifica all'art. 19, conseguente all'uscita del Decreto Ministeriale del 29/05/2008 e di una circolare interpretativa dell'Arpav del 13/11/2008, secondo cui la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti segue delle diverse modalità. Si introduce un concetto innovativo in quanto la fascia riportata negli elaborati grafici viene considerata la proiezione del volume di forma cilindrica che rappresenta lo spazio tridimensionale attorno al cavo, all'interno del quale l'induzione magnetica assume valori superiori a 3 microtesla. La distanza di prima approssimazione è quindi la proiezione in due dimensioni del volume che si genera attorno al cavo, caratterizzato da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

L'articolo viene quindi riformulato stabilendo che il progetto di un nuovo insediamento o la ristrutturazione di un fabbricato esistente, a seguito di specifica verifica presso l'ente gestore, deve ricadere all'esterno della fascia di rispetto. Nel caso invece vi ricada, l'intervento è inammissibile, senza possibilità di deroga.

La fascia di rispetto dell'elettrodotto riportata negli elaborati Piano viene adeguata alla DPA fornita dall'ente gestore.

Articolo vigente:

Articolo 19 ELETTRDOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008

1. Sono stati individuati negli elaborati di progetto (tav. 13.1) i tracciati degli elettrodotti esistenti che determinano una fascia di rispetto, in relazione ai Kv dei singoli elettrodotti, di ml. 50 (132 kV terna singola), avente per asse l'asse della linea, ai sensi della L.R. 3 giugno 1993 e successive modificazioni ed integrazioni, e come prescritto nella D.G.R. 11 aprile 2000, n. 1526. All'interno di tali fasce di rispetto sono consentiti, compatibilmente con la disciplina di zona, unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78). Tali interventi non devono in ogni caso comportare un aumento del numero degli alloggi esistenti. Sono ammessi inoltre gli interventi di ampliamento e/o demolizione con ricostruzione unicamente a condizione che si tratti di interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione non destinati alla permanenza abituale e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere), quali garage, magazzini, depositi, annessi rustici, volumi tecnici. Non è consentito inoltre, negli edifici esistenti, il cambio di destinazione d'uso da attività non richiedenti la permanenza stabile e prolungata di persone ad attività che richiedano la permanenza stabile e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere). È consentita la demolizione con ricostruzione, con mantenimento delle destinazioni d'uso originali, in area adiacente, anche se inferiore alla superficie minima richiesta, purché esterna alla fascia di rispetto. Le limitazioni di cui al presente comma diventano inefficaci nel caso in cui l'interessato dimostri, in fase progettuale, che la porzione del fabbricato più prossima all'elettrodotto dista dal cavo più dei parametri cautelativi di cui alla D.G.R. 11 aprile 2000, n. 1526, ovvero l'interessato dimostri che, nel caso specifico, all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale permanenza il campo elettrico non superi il valore di 0,5 kV/m ed il campo magnetico non superi il valore di 0,2 μ T (microTesla). Le misurazioni saranno effettuate su richiesta ed a carico degli interessati da laboratori specificamente accreditati per la rilevazione del campo elettromagnetico ai sensi della normativa vigente.

2. Nel caso di linee elettriche, con tensione pari a 132 kV, ottenute dallo sdoppiamento di una singola terna (3 conduttori) in due terne ottimizzate (6 conduttori), per diversi valori del franco minimo (altezza minima dei conduttori rispetto al suolo) le fasce di rispetto sono determinate ai sensi della Tabella 1- distanze di rispetto per le terne sdoppiate-ottimizzate, contenuta nella D.G.R. 27ottobre 2000, n. 3407. Rimangono in ogni caso in vigore le distanze di rispetto dal conduttore più vicino previste dal DPCM23 aprile 1992, che sono fissate, per gli edifici adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, in 10 per le linee a 132 kV.

Articolo riformulato:

Articolo 19 ELETTRDOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008

Sono stati individuati negli elaborati di progetto (tav. 13.1) i tracciati degli elettrodotti esistenti che determinano una fascia di rispetto, in relazione ai Kv dei singoli elettrodotti (132 kV terna singola). La fascia di rispetto è fornita dal gestore dell'elettrodotto e costituisce la proiezione del volume di forma cilindrica che rappresenta lo spazio tridimensionale attorno al cavo, all'interno del quale l'induzione magnetica assume valori superiori a 3 microtesla. Tale fascia di rispetto è definita Distanza di Prima Approssimazione, caratterizzata da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. Il progetto di un nuovo insediamento o la ristrutturazione di un fabbricato esistente, a seguito di specifica verifica presso l'ente gestore, deve ricadere all'esterno della fascia di rispetto. Nel caso invece vi ricada, l'intervento è inammissibile, senza possibilità di deroga, a meno che non sia dimostrato che si tratta di un edificio non destinato a residenza o lavoro, all'interno del quale si escluda la permanenza per più di 4 ore, quale magazzino, garage, ecc.



FASCE DI RISPETTO

-  zone di rispetto elettrodoto ai sensi della L.R. n. 27 del 30/06/1993
-  zone di rispetto elettrodoto ai sensi del DM 29/05/2008 (DPA)

Art. 38 Ambiti di riformazione dell'ambiente boschivo litoraneo

La variante nasce dall'esigenza di chiarire alcuni aspetti dell'articolo relativo agli ambiti di riformazione boschivo litoranea, che sono stati negli anni oggetto di interpretazioni non univoche. Si è quindi proceduto a scriverlo in maniera diversa in modo da definire gli interventi possibili per ciascun ambito territoriale.

In sintesi, l'articolo conferma l'inedificabilità dell'area, che costituisce l'ambito prospiciente all'arenile, per una profondità che varia dai 50 ai 100 m a seconda della zona. L'articolato chiarisce quali sono gli interventi ammissibili per ciascuna delle zone territoriali interessate dall'ambito, che non è una ZTO. Nelle strutture ricettive extralberghiere, campeggi e case per ferie, diventa possibile ricostruire a parità di volume ed entro la sagoma limite, i volumi oggi presenti, ai fini della riqualificazione architettonica, ossia con materiali e forma diversa, contenuta però entro la sagoma limite. È una misura che pur non gravando il carico urbanistico dell'area, può consentire alle strutture turistiche di riqualificare edifici spesso poveri in termini di articolazione e di materiali, oggetto di condono edilizio e quindi non più adeguati agli standard turistici richiesti.

Simile modalità si individua per le piscine esistenti, nelle quali si potrà intervenire riqualificando l'intero sedime, sia quello della vasca, sia quello del solarium circostante, senza ampliare la superficie esistente.

Restano confermate le previgenti possibilità di accorpamenti e di trasferimenti di volume in altre aree esterne. Resta inoltre confermata la possibilità di realizzare nuovi servizi igienici in funzione del miglioramento dei servizi in arenile, ma anche nelle sue vicinanze, ossia nell'ambito stesso.

Si tratta di minime modifiche, ma finalizzate al maggiore chiarimento nell'applicazione della norma.

Articolo vigente:

Articolo 38 AMBITI DI FORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO LITORANEO

1. Per le aree individuate come "ambiti di riformazione dell'ambiente boschivo litoraneo" nelle Tavv. 2, sono prescritti interventi di imboschimento o rimboschimento per la ricostruzione di formazioni termofile litoranee. (ornolecceta, tipologia forestale Regione Veneto A10, bosco igrofilo, tipologia forestale Regione Veneto A20) sono ammesse altresì specie non autoctone se presentano capacità tecnicamente comprovate, sotto il profilo ecologico e selvicolturale, di esplicare efficacemente funzioni di frangivento e/o consolidamento.
2. Per tali ambiti si fa espresso divieto di:
 - a) realizzare nuovi manufatti ad eccezione di quanto previsto nella lettera c) del successivo comma;
 - b) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti, fatti salvi quelli espressamente previsti dal presente strumento di pianificazione;
 - c) di accedere con veicoli a propulsione meccanica al di fuori dei percorsi perciò previsti dal presente strumento urbanistico fatti salvi i casi espressamente previsti, nonché i veicoli al servizio di abitazioni esistenti regolarmente assentite e i veicoli e i mezzi circolanti all'interno dei complessi ricettivi all'aperto;
 - d) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza della pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.
3. Per tali ambiti è ammesso esclusivamente:
 - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti, regolarmente assentiti, in contrasto con le disposizioni del presente strumento urbanistico, con la facoltà di trasferire le cubature presenti all'interno dell'ambito in quanto compatibili con le norme di zona delle zone destinate a strutture ricettive all'aperto;
 - b) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo dei manufatti esistenti per i quali sia previsto il mantenimento in quanto destinati all'espletamento di funzioni connesse ovvero necessarie alla fruizione delle suddette aree e la ristrutturazione edilizia, la quale potrà avvenire solo con la redazione e in coerenza con un "Progetto Unitario" che accorpi le volumetrie ambientalmente incompatibili e che riqualifichi complessivamente l'ambito, nonché quanto previsto per gli edifici con grado di protezione 3;
 - c) la realizzazione di nuovi servizi igienici adiacenti a chioschi e/o attività per la ristorazione, in funzione del miglioramento dei servizi localizzati nell'arenile;
 - d) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici;
 - e) per gli edifici a destinazione alberghiera esistenti sono sempre ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, nonché eventuali ampliamenti o trasposizioni di volume come previsto dalla specifica scheda dell'attività ricettiva;
 - f) per gli edifici diversi da quelli di cui al precedente punto e), sono sempre ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, con accorpamento e ricomposizione volumetrica dei servizi, finalizzata alla riqualificazione dell'ambito, l'adeguamento igienico-sanitario senza aumento di volume.
 - g) sono ammesse recinzioni in rete metallica e paletti in legno di altezza massima 1,60
4. Le aree di cui al presente articolo comprese negli ambiti soggetti a progettazione unitaria di cui al successivo art. 67, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Articolo riformulato:

Articolo 38 AMBITI DI FORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO LITORANEO

1. Per le aree individuate come "ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo" nelle Tavv. 2, sono prescritti interventi di imboscamento o rimboscamento per la ricostruzione di formazioni termofile litoranee (ornolecceta, tipologia forestale Regione Veneto A10, bosco igrofilo, tipologia forestale Regione Veneto A20). Sono ammesse altresì specie non autoctone se presentano capacità tecnicamente comprovate, sotto il profilo ecologico e selvicolturale, di esplicare efficacemente funzioni di frangivento e/o consolidamento.

2. Per tali ambiti si fa espresso divieto di:

e) realizzare nuovi manufatti ad eccezione di quanto previsto nella lettera b) del successivo comma 4;

f) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti, fatti salvi quelli espressamente previsti dal presente strumento di pianificazione;

g) di accedere con veicoli a propulsione meccanica al di fuori dei percorsi perciò previsti dal presente strumento urbanistico fatti salvi i casi espressamente previsti, nonché i veicoli al servizio di abitazioni esistenti regolarmente assentite e i veicoli e i mezzi circolanti all'interno dei complessi ricettivi all'aperto;

h) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza della pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.

3. Nei complessi ricettivi all'aperto e nelle strutture ricettive extralberghiere sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi ad eccezione della nuova costruzione, in coerenza con il Progetto Unitario approvato. È consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione dei manufatti nelle seguenti modalità:

- ricostruzione a parità di volume ed entro la sagoma limite, anche con materiali diversi, esclusivamente ai fini della riqualificazione architettonica. La presente disposizione si estende alle piscine esistenti, con la facoltà di ricostruire a vasca o solarium a parità di superficie complessiva;

- accorpamento delle volumetrie ambientalmente incompatibili con riqualificazione complessiva dell'ambito;

Sono sempre ammessi gli adeguamenti igienico sanitari, i trasferimenti di cubatura al di fuori della fascia di cui alle presenti norme, nonché quanto previsto per gli edifici con grado di protezione 3.

4. Nelle altre zone territoriali omogenee sono ammessi esclusivamente:

b) la realizzazione di nuovi servizi igienici adiacenti a chioschi e/o attività per la ristorazione, in funzione del miglioramento dei servizi localizzati in arenile o nelle sue prossimità;

d) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici;

e) per gli edifici a destinazione alberghiera esistenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, nonché eventuali ampliamenti o trasposizioni di volume nel rispetto delle quantità definite dallo strumento urbanistico.

f) per gli edifici diversi da quelli di cui al precedente punto e) l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, con accorpamento e ricomposizione volumetrica dei servizi, finalizzata alla riqualificazione dell'ambito, l'adeguamento igienico-sanitario senza aumento di volume.

g) le recinzioni in rete metallica e paletti in legno di altezza massima 1,60

4. Le aree di cui al presente articolo comprese negli ambiti soggetti a progettazione unitaria di cui al successivo art. 67, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Art. 59 Disposizioni generali per le zone per gli insediamenti residenziali

Le NTO del PI definiscono all'art. 59 le disposizioni generali per gli insediamenti residenziali. Il comma 1 lettera e) consente la realizzazione di strutture ricettive alberghiere, senza citare le altre strutture ricettive di fatto compatibili con la residenza. Si ritiene quindi di specificare, quali sono le strutture consentite, come definite dalla legislazione regionale, inserendo, dopo la parola strutture ricettive alberghiere, le seguenti:

- esercizi di affittacamere;
- attività ricettive in esercizi di ristorazione;
- attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast;
- unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
- strutture ricettive – residence;
- gli ostelli per la gioventù;

Artt. 67, 68 e 69, Inserimento parametri urbanistici

Gli articoli sono carenti della specifica di alcuni parametri, comuni a tutte le altre ZTO in cui sia prevista edificazione:

Distanze dai confini: 5 m;

Distanze dai fabbricati con pareti finestrate: 10 m

Distanze da strade: 5 m

Art. 82 Inserimento comma

Si tratta di una precisazione all'art. 82 con inserimento di un nuovo comma 11 in merito alla viabilità di collegamento in zona territoriale omogenea E, che non è individuata come viabilità:

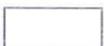
comma 11. La viabilità di collegamento, ancorché non individuata nel PI come viabilità esistente o di progetto, è sottoposta alla disciplina del Codice della Strada

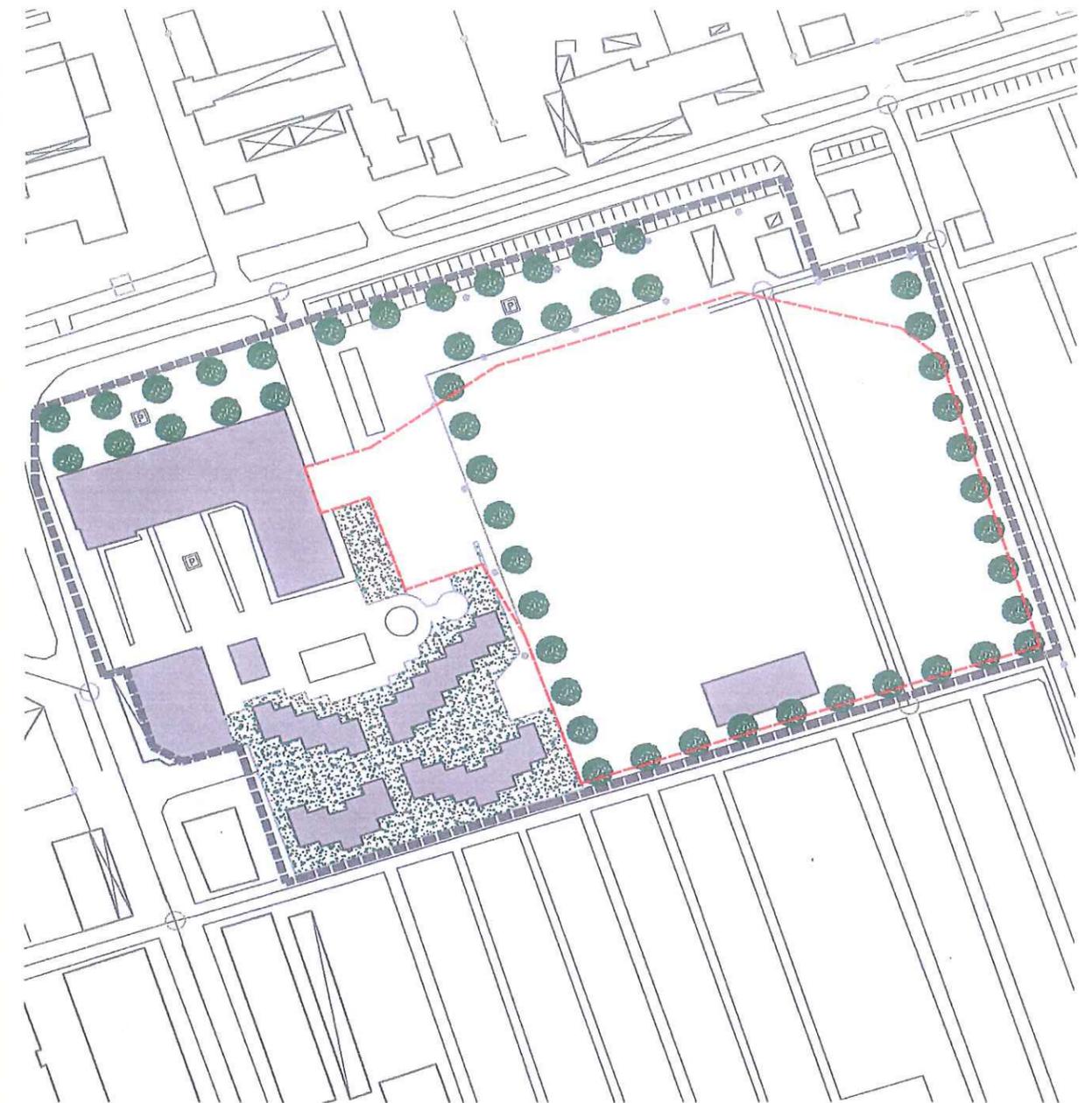
ZTO D2.1 Sottozone dei complessi ricettivi all'aperto, modifica al perimetro di scheda n. 13 Union Lido Art & Park Hotel e di scheda n. 21 Villaggio Vacanze Union Lido.

Su richiesta della ditta, la variante consiste nel modificare la scheda dell'albergo *Union Lido Art & Park Hotel* e conseguentemente del campeggio *Villaggio Vacanze Union Lido*. La richiesta riporta l'assetto delle aree alla situazione esistente prima del 2010, anno di approvazione della variante parziale per l'individuazione delle strutture ricettive alberghiere nella VPRG allora vigente. Entrambe le schede includono un edificio che ospita funzioni proprie di ciascuna struttura. La modifica ha richiesto la definizione dei parametri urbanistici del campeggio.

Schema normativo

scala ibrida

-  Ambito di pertinenza
-  Ambito di progetto
-  Parcheggi
-  Edifici esistenti
-  Aree verdi/Alberature
-  Accesso carrajo
-  Edificio autorizzato (C.F. N° 98/7594 e variante N° 15736/9 ma non realizzato)



caratteristiche urbanistiche - vincoli

ZTO : Complessi ricettivi all'aperto

VINCOLI : Fascia di rispetto di via Fausta - tip. 1

Dati identificativi

codice scheda n. ZTO
 foglio catastale mappale
 indirizzo
 località
 denominazione attività specifica
 categoria titolo di godimento anno inizio attività nel comune

Dati generali e dimensionali

STATO DI FATTO

addetti addetti stagionali presenze annue ristorante posti n.
 camere 24 appart. parcheggi mq verde mq attrezz. sportive mq
 Dimensione attuale superficie fond. mq superficie coperta mq superficie utile mq
 volume mc altezza mt posti letto

foto



note

(situazione generale immobile e dotazione di servizi)

rilevatore

data

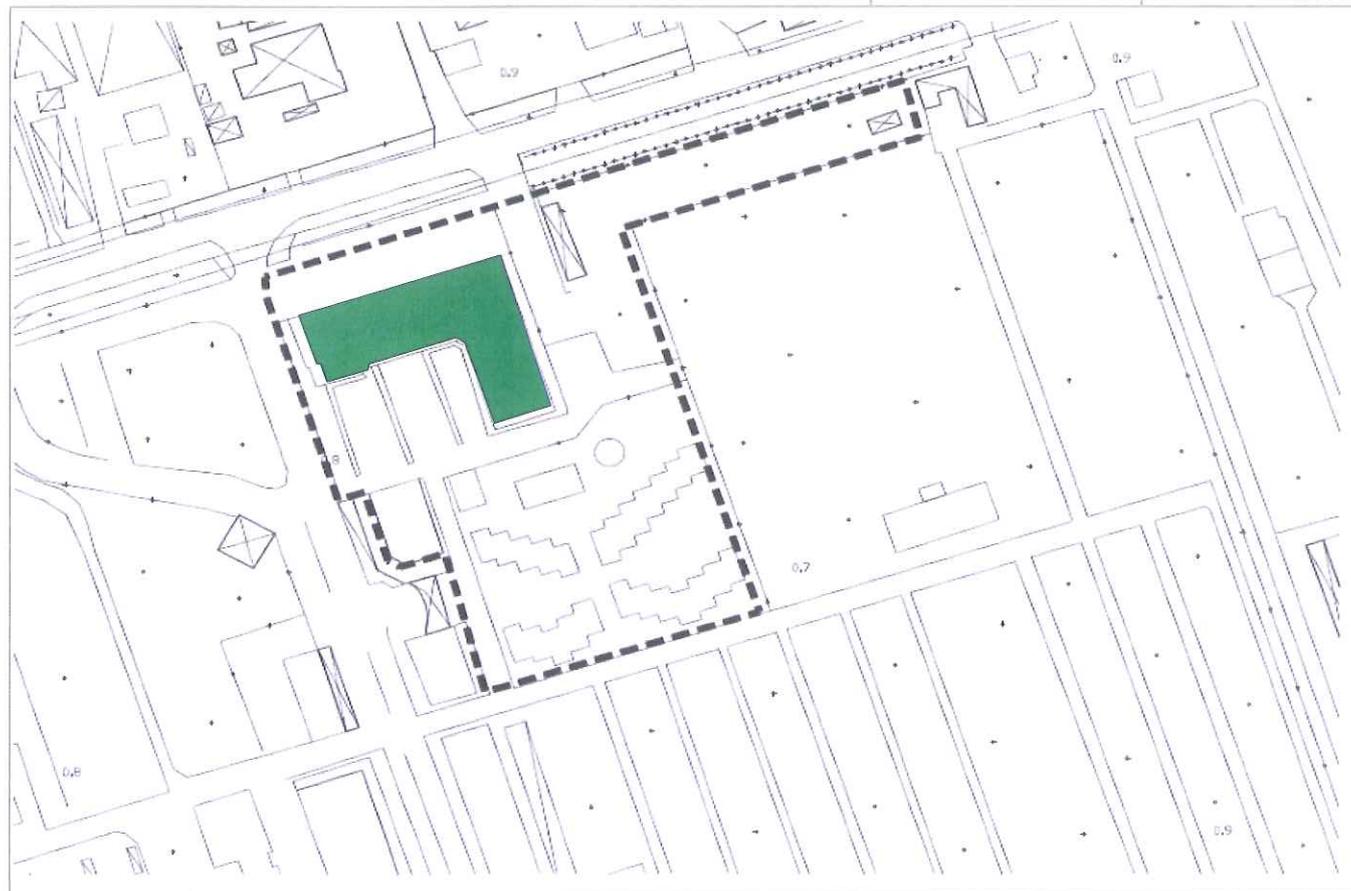
Inquadramento cartografico

scala 1:2000

ORTOFOTO 2006



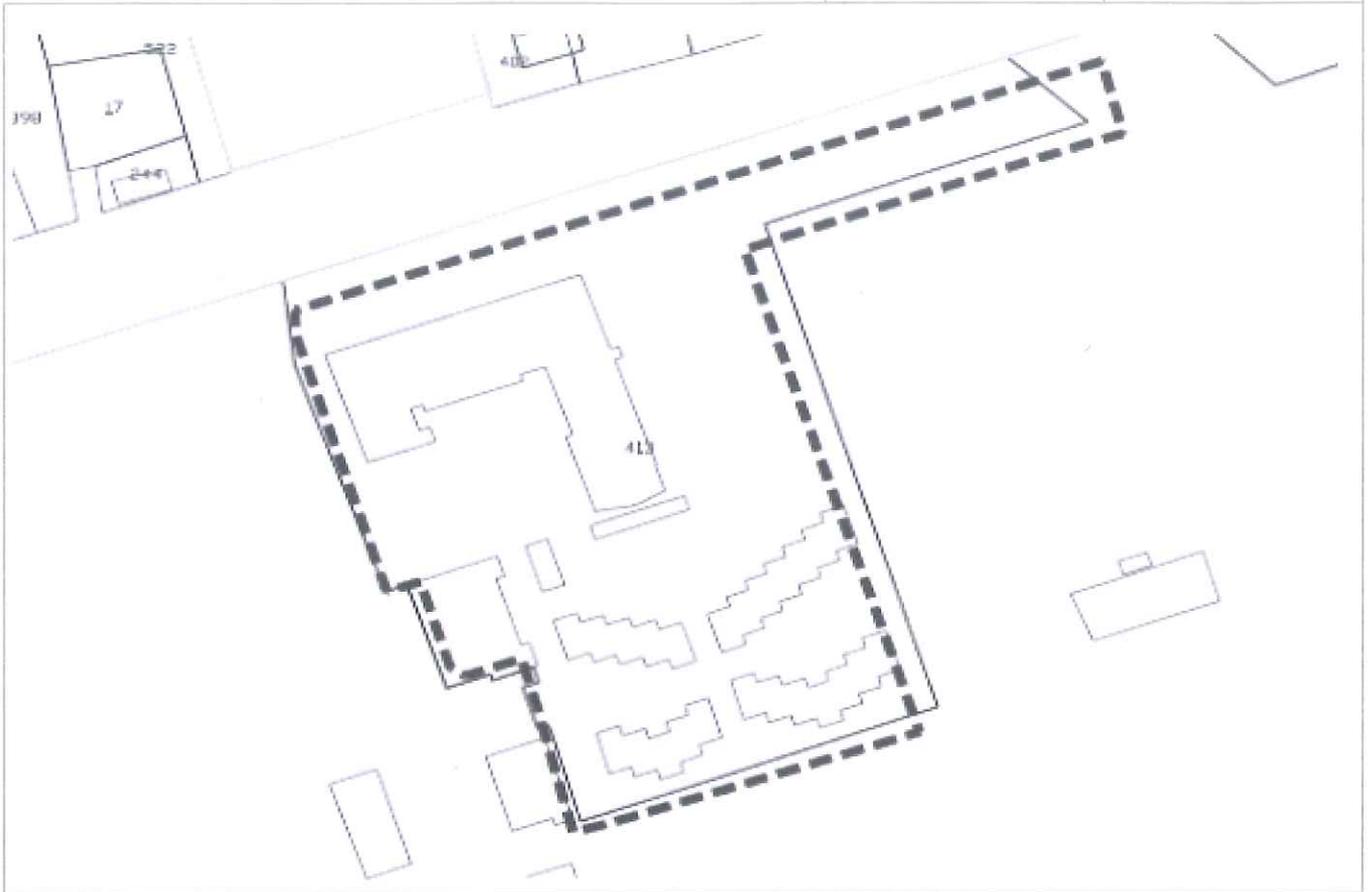
CTRN



Inquadramento cartografico

scala 1:2000

CATASTO



scala 1:2000

PRC - PI tav. 3.5



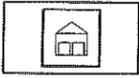
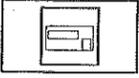
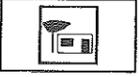
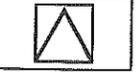
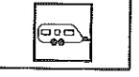
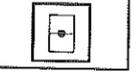
PROGETTO UNITARIO N.21

SCHEMA NORMATIVO

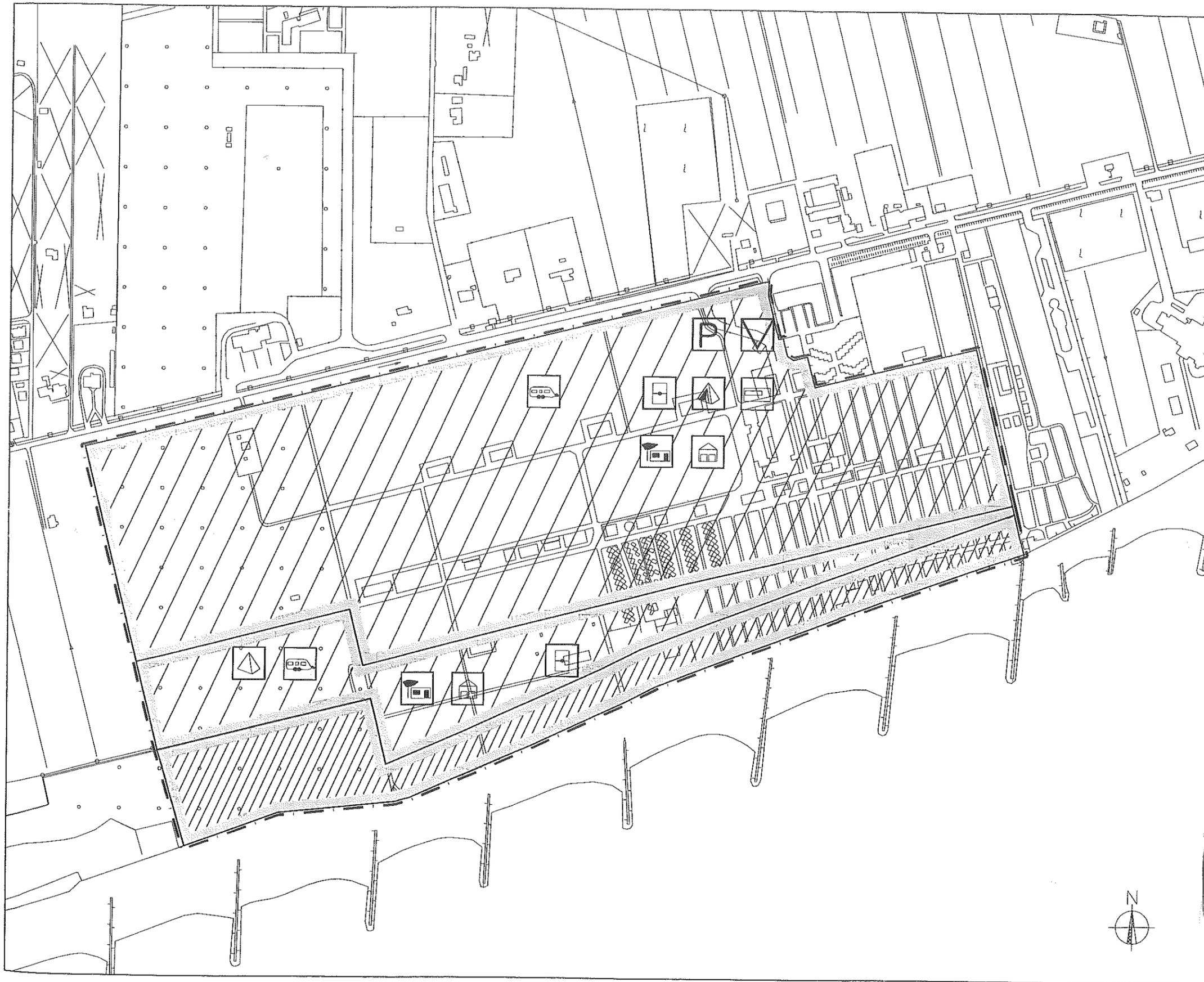
VARIANTE

VILLAGGIO VACANZE
UNION LIDO

LEGENDA

-  Perimetro area di intervento
-  Attrezzature per servizi
-  Attivita' commerciali
-  Unita' Abitative
-  Posti equipaggio
-  Parcheggio
-  Ingresso
-  Maxicaravan
-  Area libera di uso comune e per impianti sportivi
-  Accessi a mare

Scala 1:5000

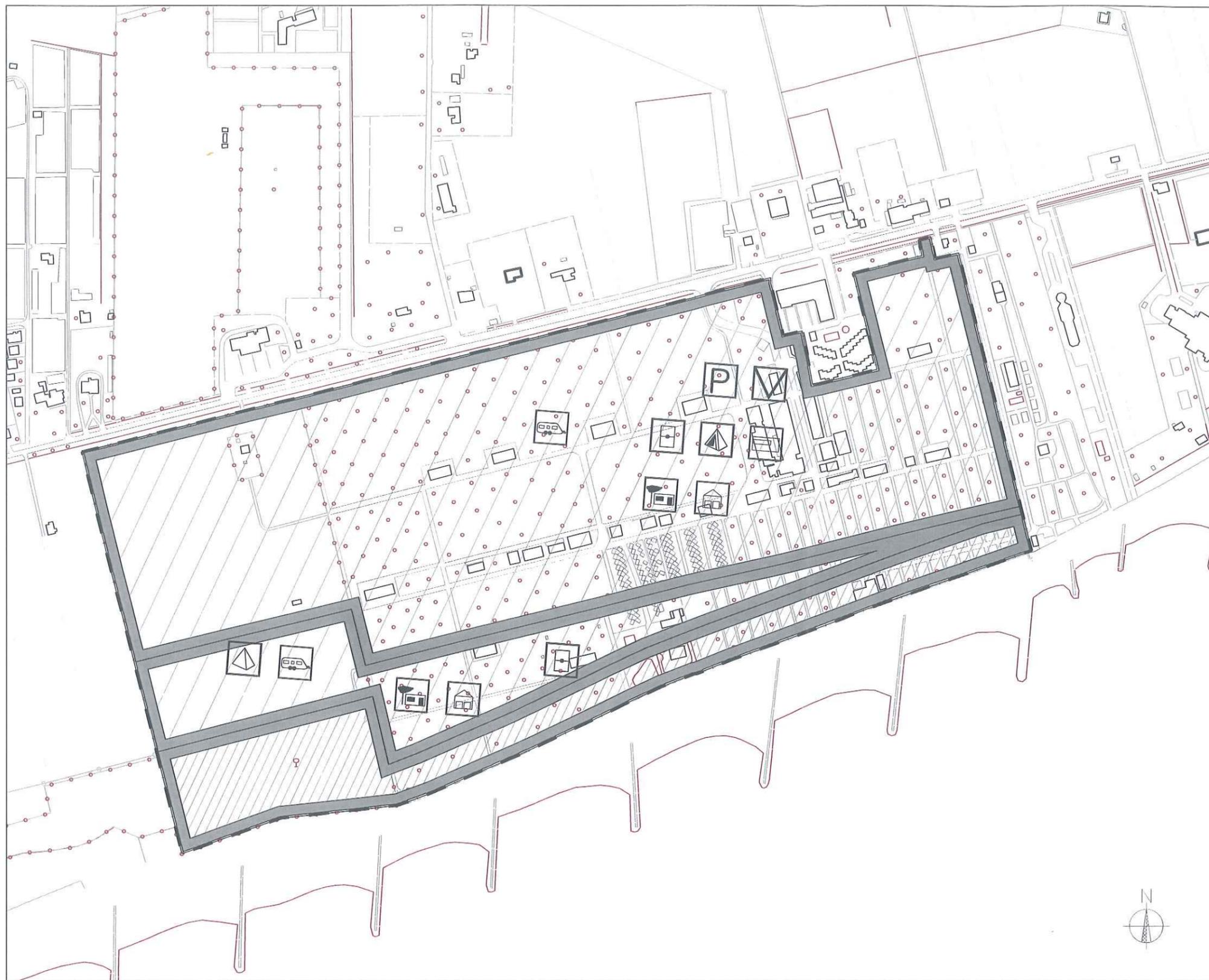


PROGETTO UNITARIO N.21

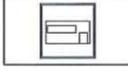
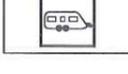
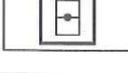
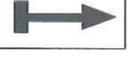
SCHEMA NORMATIVO

VARIANTE

VILLAGGIO VACANZE
UNION LIDO



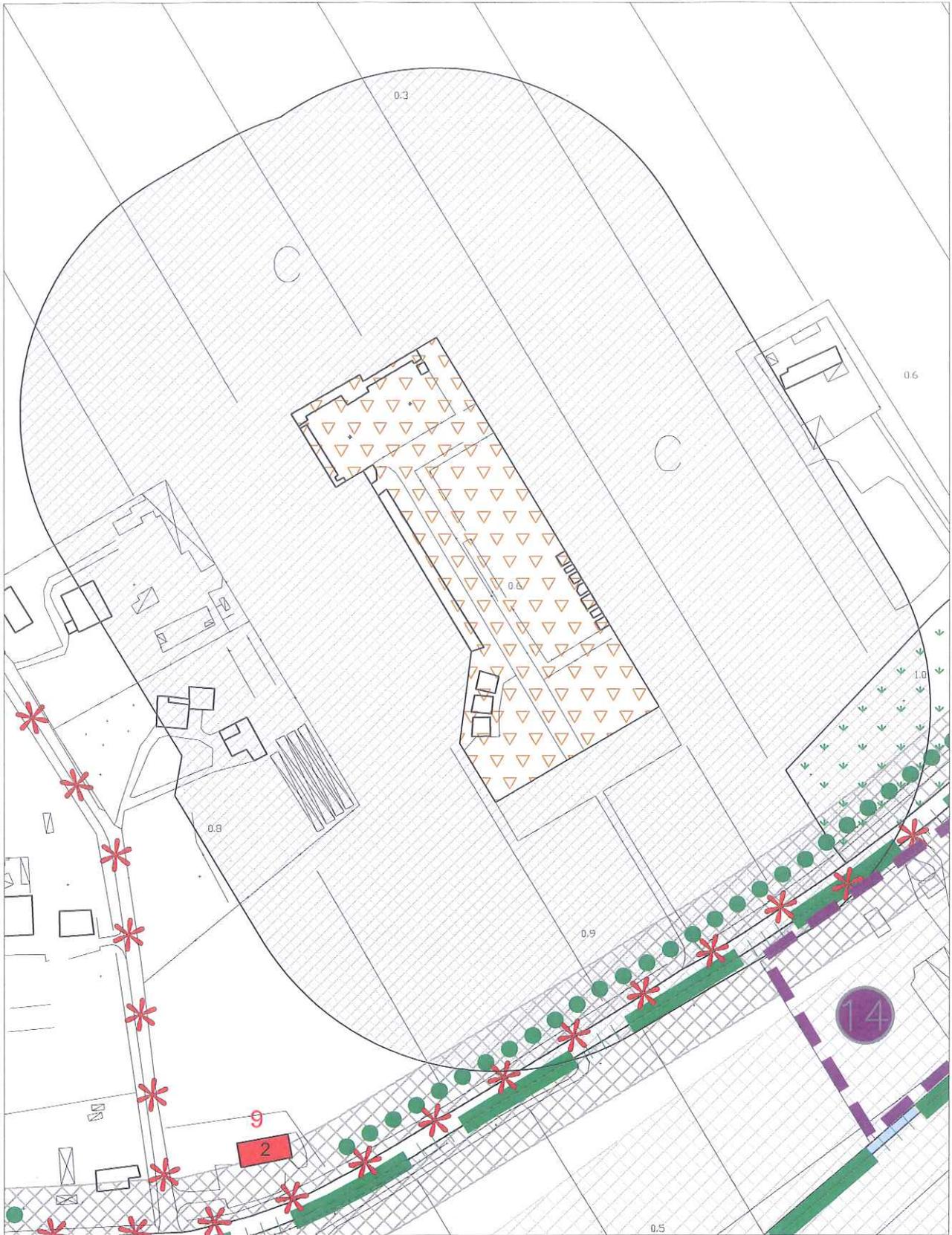
LEGENDA

-  Perimetro area di intervento
-  Attrezzature per servizi
-  Attivita' commerciali
-  Unità Abitative
-  Posti equipaggio
-  Parcheggio
-  Ingresso
-  Maxicaravan
-  Area libera di uso comune e per impianti sportivi
-  Accessi a mare

Scala 1:5000

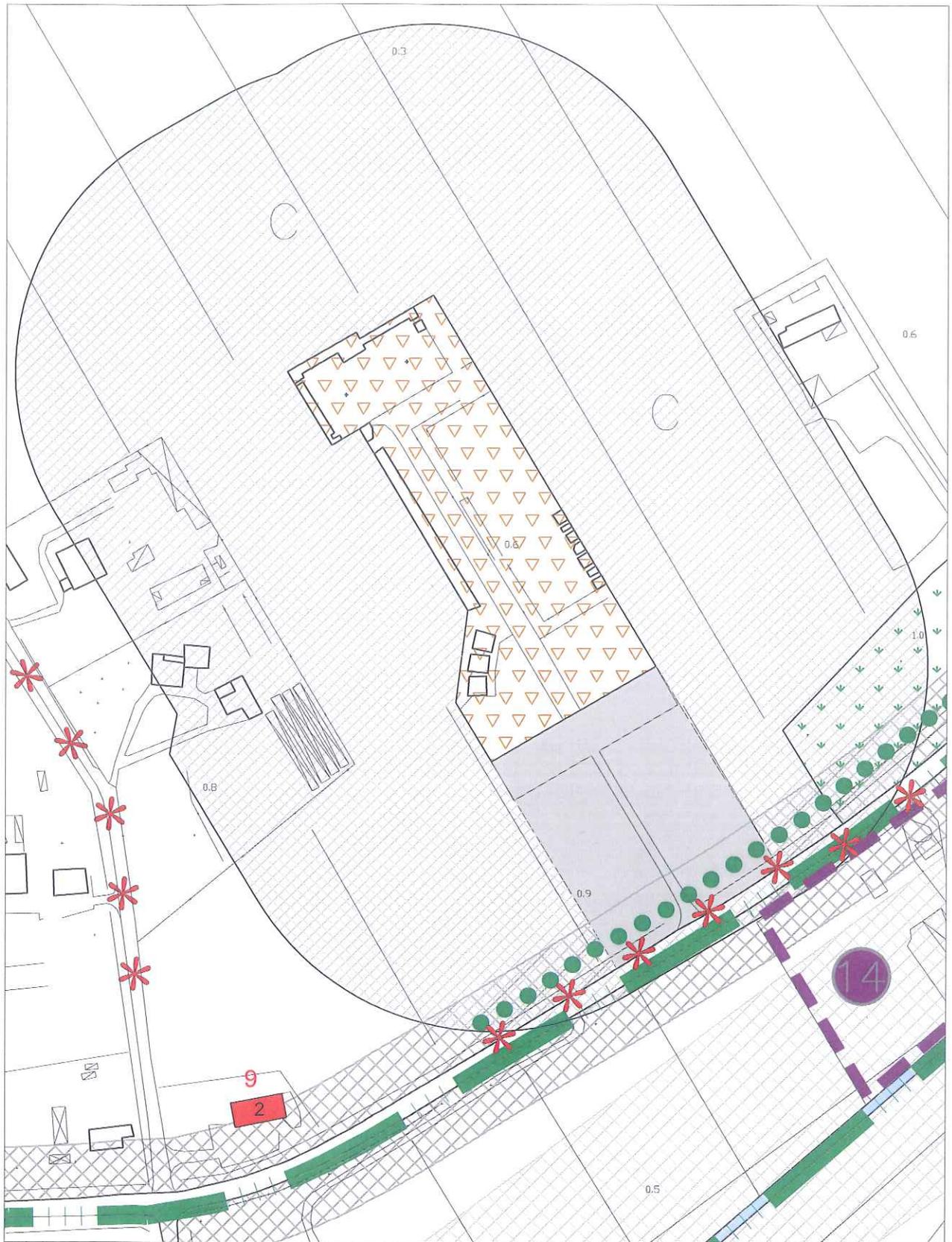
Individuazione area a parcheggio cimitero di Cavallino.

La variante non è finalizzata a soddisfare la realizzazione di interventi contingenti, ma consente di ampliare l'area a parcheggio attrezzato qualora vi fosse la necessità, considerata la limitata estensione del parcheggio esistente. La variante va a definire in senso proprio l'uso di fatto dell'area.



STATO DI FATTO

cimitero di Cavallino



VARIANTE

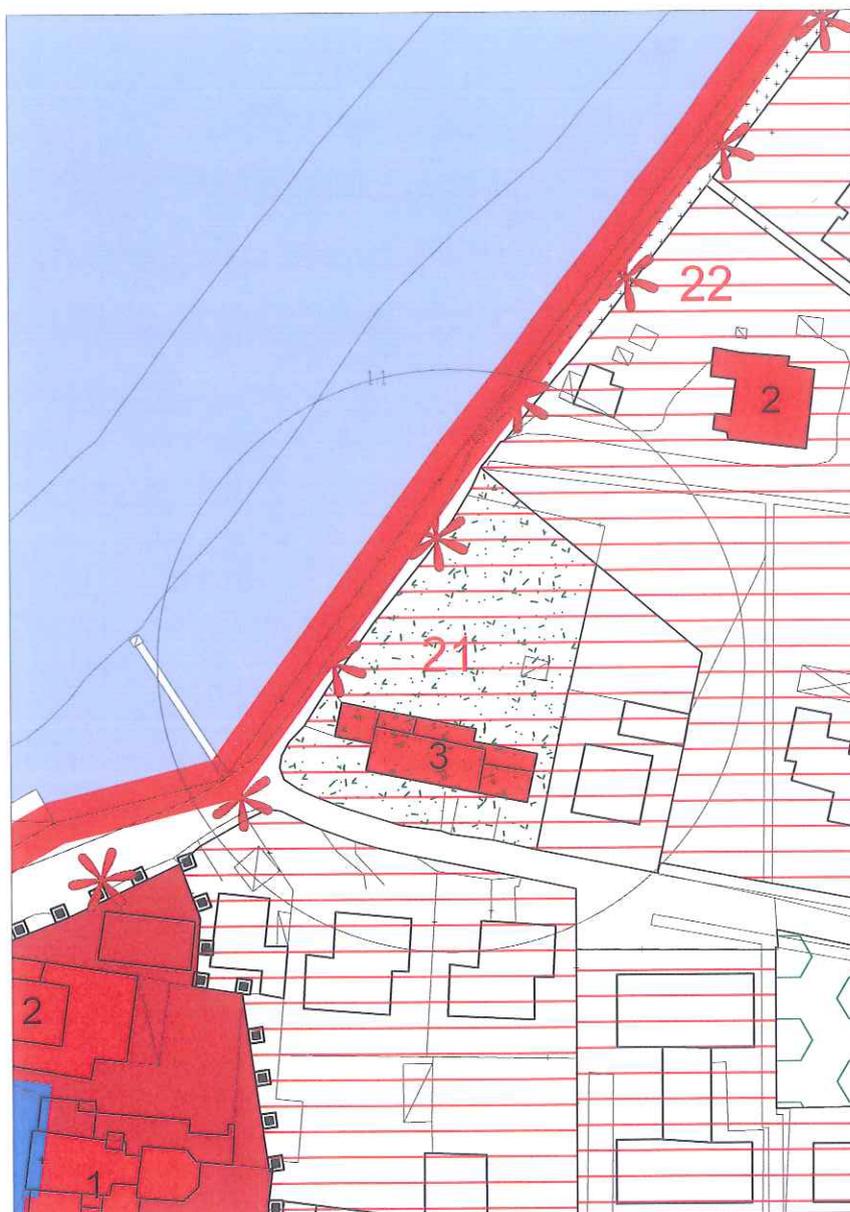
individuazione area a parcheggio antistante il cimitero di Cavallino

Estensione del retino a complesso ricettivo all'aperto in corrispondenza con la scheda norma

La modifica prende spunto da una richiesta della categoria, condivisa perché l'ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo non è una Zona territoriale omogenea, ma è l'individuazione di un ambito di protezione ambientale. In ambito urbano il suddetto ambito sormonta, nelle tavole grafiche del PI, le zone B, quindi per la stessa ragione, è coerente che la zonizzazione D per i complessi ricettivi all'aperto e per le case per ferie, sia trattata allo stesso modo. Tale modifica non determina altri cambiamenti in quanto le aree estese erano già incluse nelle rispettive schede norma. Si configura quindi come una modifica di tipo grafico.

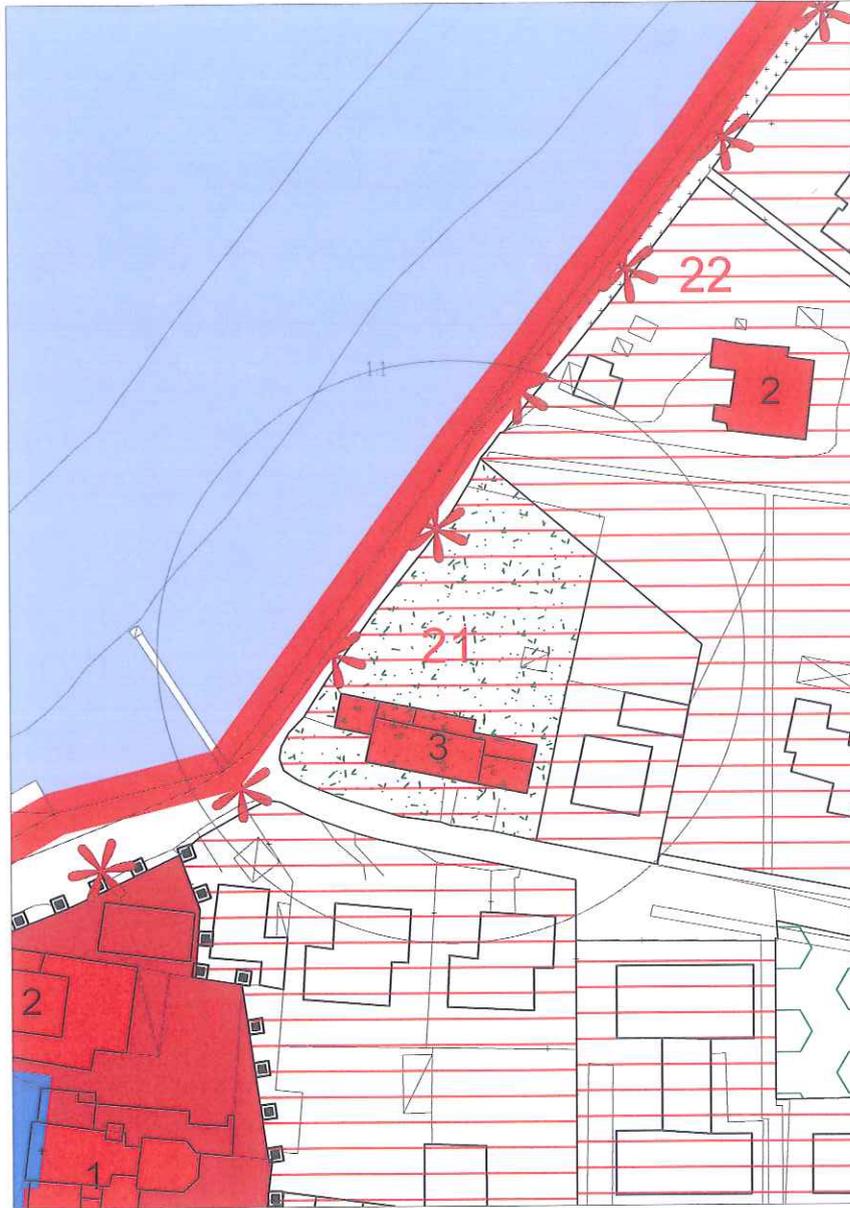
Riduzione di un'area a Verde Privato a Cavallino

Su richiesta della ditta proprietaria è stata valutata la modifica in riduzione dell'ambito a verde privato, che all'atto della redazione del PI, era stato considerato come ambito di pertinenza degli edifici di interesse storico testimoniale. In questo caso, in particolare, l'estensione dell'ambito interessa un lotto di più grandi dimensioni e quindi secondo quanto sopra riportato, si può accogliere la richiesta, in quanto il principio generale è già soddisfatto.



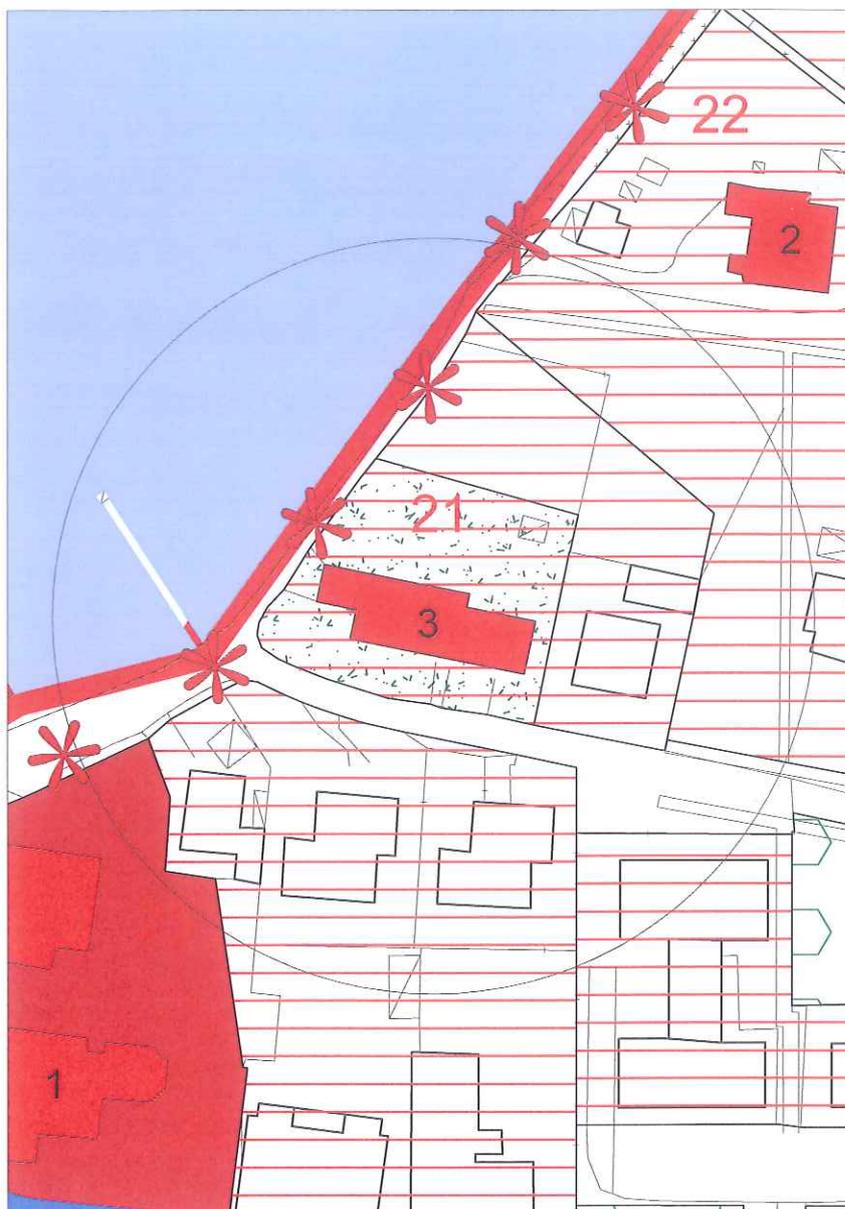
STATO DI FATTO

verde privato relativo ai mappali 1312 e 6 censiti al
Fig. 49



STATO DI FATTO

verde privato relativo ai mappali 1312 e 6 censiti al
Fig. 49



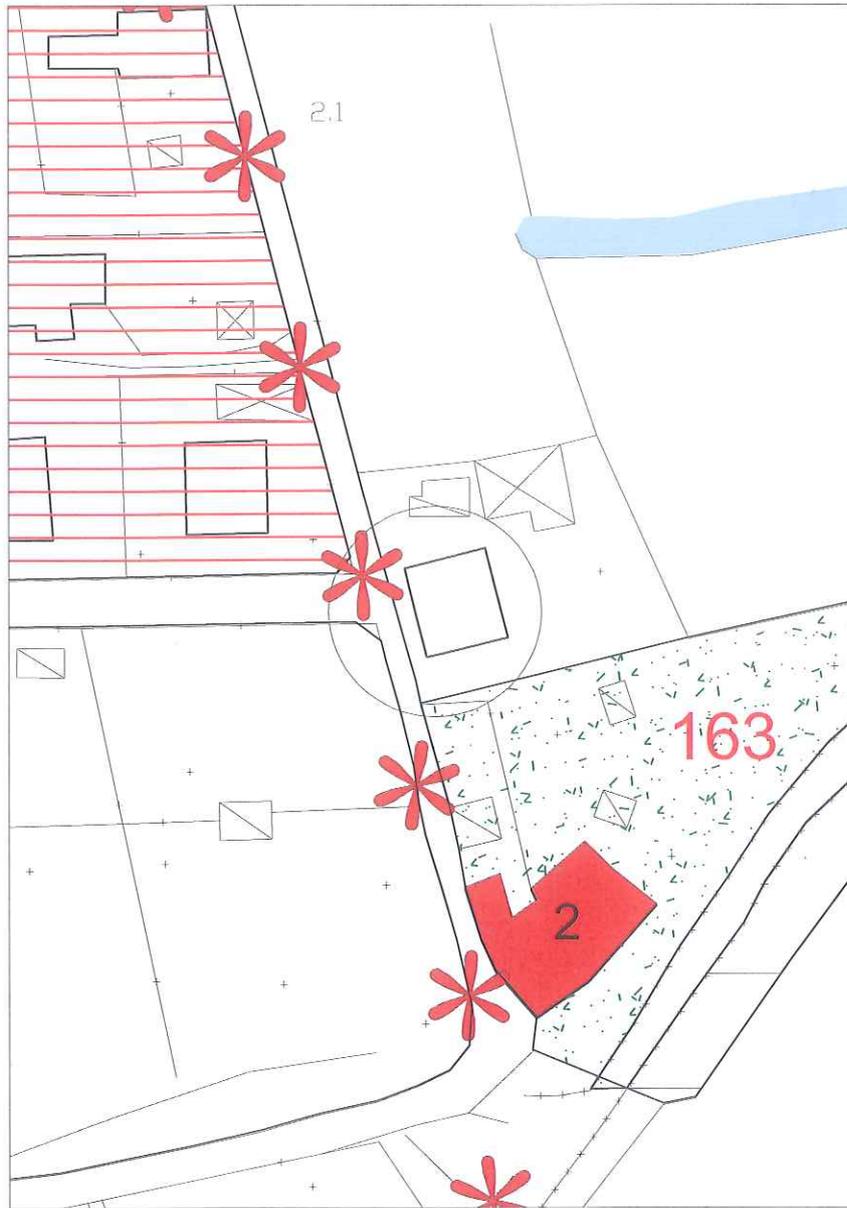
VARIANTE

rettifica dell'ambito di verde privato relativo al mappale 6 censito al Fg. 49



STATO DI FATTO

viabilità indicata nel PI fronte casa Nardin



VARIANTE

rettifica dell'ambito di viabilità fronte casa Nardin

Correzioni materiali

Via delle Moleche. Rettifica di un allargamento di un tratto di viabilità non congruente con lo stato dei luoghi.

Il Responsabile di Servizio Urbanistica e SUEP
Arch. Gaetano Di Gregorio