



COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

PROVINCIA DI VENEZIA

Variante al Piano Urbanistico Attuativo “Faro Valle Dolce”
ex comparti 3-4-5 e porz. 8-9-10, approvazione ai sensi dell’art. 20 della L.R.
11/2004 e s.m.i

Faro Valle dolce Ovest



COMMITTENTE:

HAPIMAG ITALIA Srl con
Socio Unico, con sede in
BOLZANO, via Antonio
Rosmini n. 44/C

DOCUMENTO	SCALA	DATE	ALLEGATO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA - comparativa	\\	05/11/2016 17/11/2017	C/2

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "FARO VALLE DOLCE"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) OGGETTO

Oggetto della presente relazione illustrativa è l'area in località Faro Valle Dolce situata precisamente tra l'azienda ricettiva denominata Camping Europa Cavallino ad ovest, l'azienda ricettiva denominata Camping S. Angelo Village ad est, la mezzeria di via Adriatico a nord e l'arenile a sud.

Le proprietà sono così contraddistinte al Catasto ~~Edilizio Urbano~~ Terreni:

Comune di Cavallino-Treporti, Fg. 23, Mappali 99-100-251-271-272-273-496-497-499-544-546-548-550-553-554-558-560-564-565-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-674-675-677-679-680-684-690-695-697-698-698-703.

La superficie territoriale dell'area suddetta, a seguito di rilevazione strumentale, risulta pari a 42.621 mq. Non vi sono fabbricati o manufatti di sorta né vi è presenza di vegetazione arborea d'alto fusto o altri elementi fisici e/o morfologici importanti quali fossi, stagni, arginature, ecc..., salvo un cordone dunoso ricostituito con intervento dello Stato posto a cavaliere del confine di proprietà adiacente all'arenile.

2) DISCIPLINA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale per le zone non urbane della Penisola del Cavallino approvato con D.G.R.V. n° 4317 del 22/12/2000 destinava l'area in parte a parco-gioco-sport, in parte ad ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo, in parte a viabilità principale e la parte residua veniva confermata area urbana e, come tale, assoggettata alla disciplina urbanistico-edilizia del P.P. Faro Valle Dolce del 1977, ancorché decaduto.

Successivamente la Regione Veneto, con Delibera n°1490 del 16/05/2003, accogliendo precise richieste dei proprietari ricorrenti, revocava il parco-gioco-sport riconfermandone la destinazione di area urbana e disponeva che l'intera area così

risultante venisse assoggettata a progettazione unitaria, al fine di conferire dignità urbanistica alla zona rendendo attuabili gli interventi edilizi altrimenti costretti entro il rigido e superato schematismo del P.P. scaduto.

Il Comune di Cavallino-Treporti, con propria Deliberazione n° 10 del 09/03/2004 prendeva atto della D.G.R.V. suddetta e disponeva che l'area urbana venisse assoggettata a nuovo strumento urbanistico attuativo (S.U.A.), "anche su proposta dei privati aventi titolo all'attuazione, su base di apposita convenzione evidenziante l'interesse pubblico alla reciproca collaborazione".

Il Piano degli Interventi del Comune di Cavallino Treporti individua alla tavola 3.2 "Tipi e modi di intervento" il perimetro del Comparto e indica la necessità di procedere all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

L'interesse pubblico richiamato nella D.C.C. n° 10 del 09/03/2004 viene perseguito attraverso la previsione di verde pubblico attrezzato realizzato nel rispetto delle prescrizioni ambientali della valutazione di incidenza, in quantità superiore al minimo previsto dalla legge e con l'obbligo della manutenzione. In particolare si prevede un'ampia area a verde di accesso al mare sistemata secondo specifico progetto ambientale finalizzato a connettere senza soluzioni di continuità l'ecosistema di duna e retroduna con l'entroterra. Come premesso, per norma e convenzione, i gestori dell'area assoggettata a P.U.A. si assumeranno l'onere sia della rinaturalizzazione dell'area secondo ben precise disposizioni in materia ambientale, sia della manutenzione perenne della duna esistente anche per la parte estesa su area demaniale.

Lo S.U.A. viene proposto in comune accordo da tutti gli aventi titolo proprietari delle aree in oggetto. Viene confermato l'indice di edificabilità del vecchio P.P. pari a 0.81 mc/mq riferito alla superficie territoriale; la volumetria edificabile vale quindi $0,81 \text{ mc/mq} \times 42.621 \text{ mq} = 34.523 \text{ mc}$.

La soluzione progettuale sarà conforme a precise disposizioni di tutela e ripristino ambientale determinate da apposito progetto, in ottemperanza alla Deliberazioni della Regione Veneto n° 1180 del 18/04/2006 e n° 4059 del 11/12/2007 che classificano parte dell'area soggetta a S.U.A. quale sito di interesse comunitario (S.I.C. e Z.P.S.).

3) ACCESSIBILITA' ALL'AREA

All'area si accede da via F. Baracca mediante strada asfaltata, denominata via Tamigi, che si snoda tra il confine est del Camping Europa Cavallino ed il residence Ca' d'Oro. Detta strada, dopo una piega a gomito, percorre il lato nord dell'area in esame e la sua mezzeria (della strada) ne costituisce il confine territoriale. Via Tamigi termina senza vie d'uscita contro il confine del Camping S. Angelo Village. Il Piano Urbanistico Attuativo prevede alla fine della strada una rotonda.

4) INDIRIZZI PROGETTUALI

Il precedente Piano Particolareggiato prevedeva la suddivisione dell'area edificabile in più comparti edificatori, ai quali si accedeva mediante un sistema viario di nuova edificazione che avrebbe portato il traffico veicolare sino in prossimità dell'apparato dunoso. Contrariamente a tale previsione la nuova soluzione propone un unico intervento edilizio con accesso al lotto e alle autorimesse interrate pertinenziali alla futura edificazione, direttamente dalla viabilità esistente. In tal modo rimarrà libera da asfaltatura ~~e da mezzi veicolari~~ l'intera superficie fondiaria. Per le stesse finalità viene ubicato, adiacente a via Tamigi ed il lato nord dell'area, un parcheggio ad uso pubblico, necessario in ottemperanza alle prescrizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. 61/85.

Il verde ad uso pubblico viene ubicato principalmente in una fascia posta ad ovest dell'ambito di intervento, a confine con l'azienda ricettiva denominata Camping EUROPA, e che si amplia nel fronte mare conglobando anche la porzione di cordone dunoso ricadente all'interno dell'area d'intervento. La fascia di verde, posta direttamente in prosecuzione verso il mare da via Tamigi, viene prevista di ampiezza consistente, in modo da potervi organizzare un'area di rimboschimento ambientalmente correlata con l'area di retroduna. L'accesso al mare è garantito da apposito percorso pedonale ~~edificato in tavolato di legno~~ accessibile ai soli mezzi di soccorso ed assistenza sanitaria, e/o per interventi di conservazione o ripristino ambientale.

L' area verde verrà piantumata avendo come fine la ricostruzione dell'ambiente di retroduna ed il ripristino dell'ecosistema tipico delle coste marine dell'alto Adriatico, il tutto secondo specifico progetto redatto da Tecnico specializzato, come stabilito all'ultimo comma del punto 2.

Anche il verde privato sarà costituito secondo specifico progetto redatto da Tecnico specializzato; in particolare l'impianto arboreo ed arbustivo sarà congruente all'ambiente di duna e retroduna che si andrà a ripristinare in conformità alle disposizioni della Regione che ha individuato l'area come S.I.C e Z.P.S.

Non si avranno dunque soluzioni di continuità progettuali tra verde pubblico e privato e saranno ridotti al minimo i percorsi interni del complesso edilizio.

5) IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO

Per quanto esposto al punto 2 si prevede un unico intervento edilizio, pertanto l'impianto planivolumetrico, per articolazione, tipologie edilizie e scelte formali viene preordinato ad un unicum architettonico.

Le edificazioni verranno sviluppate in più corpi di fabbrica isolati in modo da garantire idonea permeabilità visiva all'intero complesso edilizio. Si prevede un'ampia area centrale fronte mare libera ove potrà trovare collocazione la bassura retrodunale umida.

I fronti edilizi dei vari corpi di fabbrica assumeranno una pronunciata articolazione in modo da rendere immediatamente visibili i vari moduli costruttivi ed evitare le pesanti tipologie edilizie delle case in linea con fronti edilizi non caratterizzati da soluzioni di continuità che male si relazionerebbero con la particolarità dell'area.

Il profilo altimetrico delle edificazioni è digradante verso il mare e parte da un'altezza di m 10.50 misurata dalla reale quota del terreno circostante e corrispondente a edifici di tre piani fuori terra, sino ad un'altezza di m 7.50, misurata come sopra e corrispondente a edifici di due piani fuori terra. Si specifica che l'altezza urbanistica si misura dalla reale quota del terreno circostante in quanto quest'ultimo sarà modellato secondo un sistema di cordoni dunali paralleli alla duna esistente, di altezze digradanti verso l'interno.

6) TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia prevista è la casa in linea, con i vani scala che danno accesso agli alloggi, non più di due per piano, in modo che ogni alloggio possa godere di riscontro d'aria, a maggior vantaggio della salubrità di vita e quindi della qualità della offerta abitativa. Nello stesso tempo, una siffatta tipologia edilizia permette di edificare il tipico "villaggio turistico" evitando di proporre una serie di condomini, caratteristici delle periferie cittadine e non adatti ad un sito fronte mare a vocazione prettamente turistica. ~~Sono previsti altresì alcuni alloggi duplex destinati a specifico mercato di utenze più esigenti.~~

Ogni singolo alloggio ancorché destinato alla fruizione turistica della spiaggia, per dimensioni, dotazioni accessorie e grado di finitura, potrà essere comunque destinato alla residenza stabile.

7) ~~PARAMENTI ESTERNI~~-MATERIALI E FINITURE

~~I paramenti esterni Materiali e finiture dovranno essere di alto pregio architettonico; si dovrà in particolare privilegiare l'uso dell'intonaco a calce colorato in pasta ovvero del mattone a faccia vista e/o pietra viva a taglio di sega per le murature esterne; il legno per i serramenti esterni ovvero le superfici vetrate leggermente colorate con oscuramenti interni; tetti piani o con leggerissime pendenze conformati per la collocazione di strati terrosi per eventuale inerbimento; klinker antigelivi per poggiali e terrazze; brise-soleil per l'ombreggiamento di facciata; pergolati in legno; ringhiere e corrimano in acciaio inox. I percorsi saranno costituiti esclusivamente da tavolato in legno debitamente trattato e di opportuno spessore.~~

I materiali e le finiture esterne degli edifici dovranno garantire sufficiente omogeneità pertanto si prescrive l'uso di:

- mattone faccia a vista, pietra viva a taglio di sega, ovvero intonaci colorati in pasta bianchi e/o a tinte tenui per le facciate;
- camini in muratura con i medesimi materiali di facciata o in acciaio ~~inox e/o altro materiale metallico elettrocolorato;~~

- parapetti in muratura con i medesimi materiali di facciata o in acciaio inox **e/o altro materiale metallico elettrocolorato**;
- serramenti in legno **e/o in alluminio elettrocolorato** ovvero superfici vetrate leggermente colorate ~~con oscuramenti interni~~;
- brise soleil in legno o alluminio colorato per l'ombreggiamento **e/o tende a caduta verticale ovvero, limitatamente a piano terra, a sbraccio**;
- scossaline, pluviali e grondaie in rame e in acciaio inox **e/o altro materiale metallico elettrocolorato**;
- pavimentazioni esterne in legno **naturale o tecnologico** o cotto o klinker antigelivo ed antisdrucchiolo.

Nello specifico, precise disposizioni vengono dettate nelle norme di attuazione.

8) AREE A STANDARDS

Le aree a standards urbanistici previste in ottemperanza al D.M. 1444/39 vengono determinate come segue.

Aree per urbanizzazione primaria:

superficie territoriale		St = 42.621 mq
indice di edificabilità		Ie = 0.81 mc/mq
volume edificabile		V = 34.523 mc
cubatura per abitante insediativo teorico		Ca = 80 mc/ab
capacità insediativa	$Ci = V/Ca$	Ci = 432 ab
area min. a verde primario	432 x (6+3)	A1 = 3888 mq
area min. a verde secondario	432 x 14	A2 = 6048 mq
area min. a parcheggio	432 x 3.5	Ap = 1512 mq

Aree per urbanizzazione secondaria:

le aree ed opere destinate all'urbanizzazione secondaria, salvo il verde, non vengono previste in progetto in quanto non vi è l'esigenza di particolari servizi pubblici determinati dall'aumentato carico urbanistico. Il loro valore verrà quindi monetizzato e devoluto all'Amministrazione Comunale al ritiro del permesso di costruire, come consentito da legislazione vigente.

9) OPERE ~~A DESTINAZIONE PUBBLICA CON DESTINAZIONE D' USO PUBBLICO~~

Le opere a destinazione pubblica sono il parcheggio ed il verde nelle misure minime determinate al punto precedente.

L'area a parcheggio in progetto misura 1891 mq. Di questa superficie una parte, pari a 1561 mq (stazzi + marciapiede + area di manovra) è destinata ad uso pubblico; la parte residua, pari a 330 mq (253 mq per stazzi + 77 mq per marciapiede), rimane in proprietà privata. La Ditta si impegna con convenzione bilaterale, e giusta D.C.C. n. 29 del 09/05/2017, alla realizzazione fuori ambito, lungo via Tamigi di parcheggi per una superficie pari a 279 mq (stazzi in linea). La superficie totale per standard a parcheggio misura dunque $(1561 + 279) = 1840$ mq.

L'area a verde in progetto misura 12923 mq (in sostituzione della misura erroneamente riportata nella Convenzione bilaterale sottoscritta), al netto dell'aiuola adiacente al parcheggio.

È prevista altresì la cessione all'Amministrazione Comunale di 929 mq di superficie destinata al completamento della viabilità e di 184 mq per posti bicicletta, per un totale di 1113 mq.

Il parcheggio è costituito da due file a pettine contrapposte di stazzi poste in adiacenza dell'ultimo tratto di via Tamigi. I posti auto vengono separati dalla sede carrabile esistente e dal lotto edificatorio rispettivamente da marciapiede largo 1.5 m con adiacente aiuola a filare alberato da 1.5 m e da marciapiede largo 1.5 m dalla parte opposta. ~~Anche a ridosso del marciapiede corrente lungo la proprietà privata verrà posto a dimora filare d'alberi ad alto fusto, come previsto negli elaborati grafici dello S.U.A., necessari all'ombreggiamento dei veicoli in sosta.~~

~~Le pavimentazioni degli stalli e dei marciapiedi saranno in masselli di cls colorato mentre l'area di manovra sarà in asfalto.~~

Il parcheggio sarà dotato di impianto d'illuminazione con lampioni e corpi illuminanti ~~della medesima fattura di altri già installati in zona~~ e come meglio rappresentati negli elaborati grafici dello S.U.A.

L'area destinata a verde d'uso pubblico, con vincolo di manutenzione, avrà una configurazione particolare che privilegia le linee curve. Questo accorgimento consente di allungare prospetticamente gli spazi e nello stesso tempo permette di progettare il verde perseguendo una calcolata casualità naturale.

All'interno dell'area attrezzata a parcheggio una parte pari a 253 mq netti per stazzi rimane in proprietà privata della Ditta lottizzante; di contro, la stessa (la Ditta) si impegna ad allargare via Tamigi con la realizzazione di parcheggi, compensativi dello standard, per 279 mq netti per stazzi.

L'allargamento di via Tamigi prevede, oltre ai parcheggi in linea ed il rifacimento del manto d'asfalto a completamento della sede viaria carrabile della stessa (via Tamigi), il prolungamento della pista ciclabile interessante un' area di 441 mq, la costituzione di banchina salvagente con alberatura per interessante un' area di 178 mq ed area per viabilità pedonale per 126 mq.

Il percorso a mare dovrà essere costituito ~~da tavolato in legno, posto a secco, opportunamente trattato per impedirne la deteriorabilità~~ in materiale drenante e permeabile e di adeguato spessore per permettere il transito dei veicoli autorizzati e di soccorso; la parte che interessa l'ambiente boschivo litoraneo sarà in legno.

Il verde dovrà essere costituito secondo precise disposizioni fissate dal progetto di cui al punto 2.

A confine tra aree private ed aree pubbliche e tra le stesse aree private potranno essere previste recinzioni in ~~griglia a maglia quadra~~ materiale ligneo e/o metallico, sino al limite dell'ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo in cui, per disposizioni normative del ~~P.R.G. del P.I.~~, non è consentita l'edificazione di alcun manufatto. ~~Le recinzioni dovranno essere permeate da siepi sempre verdi e/o essenze arbustive di specie varie idonee alla mimetizzazione delle stesse (recinzioni).~~

Per la definizione delle superfici succitate si confronti la Tavola grafica n. 6 - ASSETTO PATRIMONIALE -. Le misure delle superfici sono state ricavate con comando CAD su rilievo reale.

10) IMPEGNO DI SPESA

Il completamento dello S.U.A. non comporta alcun impegno finanziario da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto sarà compito dei Richiedenti l'esecuzione di tutte le opere pubbliche previste, i cui costi verranno scomputati dall'ammontare degli oneri concessori relativi all'urbanizzazione primaria calcolati in sede di rilascio del permesso di costruire. I rapporti tra Amministrazione Comunale e privati riguardanti i modi, tempi d'esecuzione, consegna e collaudo delle opere nonché garanzie reali e penalità saranno regolati da apposita convenzione bilaterale, secondo quanto prescritto da legislazione vigente.

11) TERMINI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano attuativo sarà efficace per un periodo di 10 anni. Le opere pubbliche previste saranno a carico dei richiedenti il permesso di costruire, come stabilito al punto precedente, e dovranno essere completate prima della richiesta di abitabilità del complesso edilizio. Pertanto il tempo utile per la loro esecuzione, dal momento che la sottoscrizione della convenzione bilaterale sarà preordinata al ritiro del permesso di costruire, equivarrà alla validità del permesso stesso, vale a dire 3 anni.