

COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

CITTA METROPOLITANA DI VENEZIA



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria di Prima convocazione-seduta pubblica

N° 66

Del 29/11/2022

OGGETTO: Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Residence La Pergola. Adozione

L'anno duemilaventidue, addì ventinove del mese di novembre alle ore 19:00 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° 15

ASSENTI N° 2

Partecipano alla seduta il Segretario Candia Massimo.

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

Cod. Proposta 1508

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 Residence La Pergola. Adozione

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*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 16/06/2020 è stata approvata la *Variante generale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della LR11/04*;

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 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 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 Residence La Pergola srl ha presentato l'istanza n. 12079 del 23/06/2022 per la trasformazione di un lotto da destinazione E Agricola a B Residenziale;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 100 del 02/08/2022 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 trasformazione è finalizzata a modificare la destinazione d'uso del suolo, da ZTO E a ZTO B e in particolare a realizzare un ampliamento del ristorante esistente e un insediamento residenziale con previsione di locazione turistica. L'intervento comprenderà la dotazione di standard a parcheggio privati e pubblici e la previsione di un giardino pubblico che può essere messo in collegamento pedonale con l'insediamento a nord di Via del Marinaio, di recente oggetto di un Piano di recupero;

Cod. Proposta 1508

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



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treponti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreponti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreponti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreponti.ve.it/>



Ritenuto che la proposta non altera lo stato delle previsioni urbanistiche per l'area, attualmente oggetto di *Scheda per attività commerciali in zona impropria n. 03*, in quanto ricade in *Aree idonee per interventi volti alla riqualificazione e riconversione* ai sensi del PAT. L'intervento tende a migliorare la qualità urbana, paesaggistica ed architettonica, in quanto prevede riordino e riqualificazione degli insediamenti in essere, con un miglioramento dell'accessibilità, dei servizi e delle connessioni, anche attraverso il collegamento in previsione con l'area di Via del Marinaio;

Considerato che la trasformazione è conforme alle previsioni del PAT e che la proposta prevede consumo di suolo per una superficie di mq 5907, in quanto la restante porzione è interna al perimetro individuato nella Tav. 5 Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT, come definita nella Variante al PAT in adeguamento alla LR 14/2017, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/09/2019;

Ricordato che la quantità di superficie trasformabile, escluso il presente provvedimento, ammonta a

SAU trasformabile da PAT	Ha 32,178 -
SAU trasformata al 03/09/2019 Approvazione della Variante al PAT	Ha 20,821 -
SAU trasformata al 23/11/2022	Ha 1,527 =
SAU residua in trasformazione	Ha 9,83

Posto che il plusvalore determinato dall'intervento di trasformazione genera un beneficio pubblico che viene monetizzato ed è pari ad un importo di € 164.894,64, corrispondente al 50% del beneficio complessivo, suddiviso tra quota pubblica e quota privata, che sarà iscritto al Bilancio 2023-25 dell'Ente;

Dato 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;

Vista la documentazione presentata in data 16/11/2022, con prot. n. 21845 dalla ditta Residence La Pergola Srl a firma del tecnico incaricato arch. Luca Valeri, comprendente i seguenti elaborati:

- D00-Elenco elaborati;

Cod. Proposta 1508

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/>



- D01-Schema Atto d'obbligo;
- D02-Schema di Accordo Pubblico Privato;
- D03-Relazione tecnico illustrativa;
- D04-Relazione finanziaria;
- D05-Documentazione fotografica;
D06-Dichiarazione di non incidenza;
- D07-Studio impatto sulla mobilità;
- D08-Valutazione di compatibilità idraulica;
- D09-Cronoprogramma;
- D10-Foto inserimento;
- D11-Computo metrico estimativo OOPP;
- Sdf. 01 Estratto catastale;
- Sdf. 02 Planimetria stato autorizzato;
- Sdf. 03 Planimetria;
- Sdf. 04 Piante sezioni;
- Sdf. 05 Prospetti copertura;
- Sdp. 01 Planivolumetrico;
- Sdp. 02 Schema zonizzazione;

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;

Visto il Bilancio di previsione finanziario 2022-2024, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 21/12/2021;

Posto che ai fini della successiva approvazione sarà necessario acquisire i seguenti pareri:

- Consorzio di Bonifica;
- Sezione bacino Idrografico Litorale Veneto;

Cod. Proposta 1508

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/>



- Polizia Locale;
- Servizio LLPP e Manutenzioni;
- Ufficio impianti tecnologici;
- Revisore dei conti;
- Verifica di assoggettabilità a VAS
- Commissione locale per il paesaggio;
- Organo di revisione economico finanziaria;

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 Residence La Pergola*, ai sensi dell'art. 6 e con la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, come da documentazione presentata in data 16/11/2022, con n. 21845 dalla ditta Residence La Pergola srl, a firma dell'arch. Luca Valeri, comprendente i seguenti elaborati:

- D00-Elenco elaborati;
- D01-Schema Atto d'obbligo;
- D02-Schema di Accordo Pubblico Privato;
- D03-Relazione tecnico illustrativa;
- D04-Relazione finanziaria;
- D05-Documentazione fotografica;
D06-Dichiarazione di non incidenza;
- D07-Studio impatto sulla mobilità;
- D08-Valutazione di compatibilità idraulica;
- D09-Cronoprogramma;
- D10-Foto inserimento;
- D11-Computo metrico estimativo OOPP;
- Sdf. 01 Estratto catastale;

Cod. Proposta 1508

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/>



- Sdf. 02 Planimetria stato autorizzato;
- Sdf. 03 Planimetria;
- Sdf. 04 Piante sezioni;
- Sdf. 05 Prospetti copertura;
- Sdp. 01 Planivolumetrico;
- Sdp. 02 Schema zonizzazione;

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 2023/2025;

4) l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, vista la rilevanza del provvedimento che prevede un beneficio pubblico.

Cod. Proposta 1508

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/>



URBANISTICA E PIANIFICAZIONI TERRITORIALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Residence La Pergola.
Adozione

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 23/11/2022

Cod. Proposta 1508

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/>



SERVIZI FINANZIARI

OGGETTO: Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Residence La Pergola. Adozione

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

Data 23/11/2022

Il Responsabile dei Servizi Finanziari

Pamela Penzo

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

Cod. Proposta 1508

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/>



IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione n. 1508, 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;

udita la discussione allegata

Con la seguente votazione, espressa nelle forme di legge

PRESENTI	15
DICHIARANTI NON PARTECIPANTI AL VOTO	5 (Zanella, Orazio C., Bacciolo, Castelli, Vanin)
ASTENUTI	0
VOTANTI	10
FAVOREVOLI	10
CONTRARI	0

DELIBERA

Di approvare la suddetta proposta di deliberazione n. 1508;

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	15
DICHIARANTI NON PARTECIPANTI AL VOTO	5 (Zanella, Orazio C., Bacciolo, Castelli, Vanin)
ASTENUTI	0
VOTANTI	10
FAVOREVOLI	10
CONTRARI	0

DELIBERA

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

Cod. Proposta 1508

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/>



Letto, confermato e sottoscritto

Presidente
Giorgia Bortoluzzi

(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Segretario
Candia Massimo

(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Cod. Proposta 1508

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/>



**VERBALE INTEGRALE DEGLI INTERVENTI DEI CONSIGLIERI COMUNALE NELLA SEDUTA DEL
29.11.2022**

**PUNTO N. 7 ALL'O.D.G.: ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 6 LR 11/04. PROPOSTA DI
ACCORDO RESIDENCE LA PERGOLA. ADOZIONE.**

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Illustra l'Assessore D'Este.

D'ESTE NICOLÒ - Assessore

Grazie Presidente. Si tratta, come ha detto dell'adozione dell'accordo pubblico-privato denominato residence La Pergola. Siamo in Via Baracca Frazione di Cavallino, e si tratta di una trasformazione e destinazione d'uso da zona ZTO E a zona ZTO B. Più in particolare, si chiede, fondamentalmente, un ampliamento del ristorante esistente, quindi, ristorante La Pergola, e una realizzazione nella parte retrostante di edifici residenziali con locazione turistica. L'area in questione è un'area chiamiamola residuale, o comunque, compresa fra l'altra del Villaggio del Marinaio, in una zona urbana del Villaggio del Marinaio e tutta la zona commerciale, turistica, ricettiva a sud di Via Baracca, quindi, insomma, è una sorta di vuoto agricolo anche di poco pregio paesaggistico. L'intervento prevede la dotazione di un'area a verde pubblica che, potrà essere in collegamento con l'attuale Villaggio del Marinaio, in modo da fare questa compenetrazione tra questa zona, come già detto il Villaggio del Marinaio, e Via Baracca con tutto quanto, insomma, il suo contesto urbano, turistico e commerciale. Un'area a parcheggio pubblico e una monetizzazione pari a 165.000 € circa, pari a circa il 50% del beneficio complessivo. L'intervento, quindi, sicuramente tende a migliorare la vivibilità urbana e paesaggistica, a implementare i servizi e migliorarli. Porta, sicuramente, a un riordino e a una riqualificazione dell'Ambito e oltre agli standard dovuti che si parlava prima, la trasformazione del beneficio pubblico pari a 165.000 € monetizzati. Grazie. Rimango a disposizione. Chiedo scusa. Colgo l'occasione, ringrazio il Consigliere Orazio, per correggere due refusi al punto 5 della relazione finanziaria, due refusi di trasporto da quella che è la tabella finale sempre della stessa relazione che anziché 1.740 per 2.334 metri quadri, l'indice giusto è 1.425 come indicato nella tabella finale e, poi, sempre nel punto 5 i 2.300 € a metro quadro per 1.740 metri, si tramutano in 2.548,27 € metro quadro. Quindi, i risultati delle moltiplicazioni sono giusti, come desunti, appunto, dalla tabella finale, però, sono stati sbagliati i copia e incolla dalla tabella. Quindi, ringrazio ancora il Consigliere che ci ha fatto accorgere di questo refuso e rimango, comunque, a disposizione.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie Assessore. Interventi? Prego, Consigliere Orazio.

ORAZIO CLAUDIO - Consigliere Comunale

Sì, ora... non intervengo sul contenuto dell'accordo su cui, tra l'altro, sono anche d'accordo, quindi... ma, appunto, sulla documentazione che viene allegata sempre a questi atti. Cioè lo dico molto chiaramente, è una documentazione indecente. Cioè, se si legge lo schema dell'atto d'obbligo e lo schema dell'accordo, ci sono dei refusi micidiali. Riferimenti a date sbagliate, a provvedimenti amministrativi sbagliati. Poi, oggi, leggendo, appunto, il documento 4, mi pare, che è quello sulla relazione finanziaria, cioè, ci troviamo di fronte a delle cose che sono, appunto, incomprensibili, non è solamente, credo, questa cifra qua, cioè, questi due parametri sostituire 1.740 con 1.425, tra l'altro, non si capisce perché sostituiamo 1.740 con 1.425 nel senso che, uno, voglio dire, deve pensare: cosa sono questi 1.425 rispetto ai 1.740? sono le nuove edificazioni e basta? Bene. Non scriviamo nulla, non scriviamo perché non si calcola, diciamo così, rispetto alla ristrutturazione dell'edificio esistente che, immagino, subirà, anche questo, un intervento non si dice nulla. E io mi domando se questa è la relazione, diciamo così, che è stata presentata dal privato, noi possiamo correggerla? Cioè, questa è una relazione che ha dato il privato, che ha fatto questi conteggi. Noi ci siamo accorti che i conteggi sono sbagliati, e la correggiamo noi? Cioè, mi domando se è una cosa che noi possiamo fare, voglio dire, cioè, voglio dire, lo ripeto non tanto perché... perché sul contenuto, insomma, io avrei delle cose da dire ma, non... insomma, non ho tempo per dire alcune cose, poi, credo che le cose che dico in queste occasioni sono del tutto superflue, diciamo così, nel senso che non vengono minimamente presi in considerazione. Ma, cioè, risultava, appunto, addirittura che il costo di costruzione era superiore al valore di mercato per questa relazione? Una volta, prendiamo in considerazione sul costo di costruzione 1.425 metri, però, sul valore di mercato, prendiamo in considerazione 1.740 metri quadrati. Cioè, io mi domando, appunto, se, voglio dire, se è normale che... leggendo una relazione che presenta un privato, ci accorgiamo che sono delle operazioni che sono sbagliate, non lo so, per disattenzione, perché è stato riportato un dato... e noi possiamo correggerle. Cioè, io chiedo solamente questo.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie Consigliere Orazio.

MONICA FRANCESCO - Assessore

Sì, come ho detto prima, c'è la tabella riassuntiva, alla fine, dalla quale, poi, si desumono tutte quante le operazioni, le scelte, i 1.425 piuttosto che 1.740 e, quindi, i 2.548 € al metro quadro, piuttosto che i 2.400. Quindi, sulla tabella finale, poi, i conti tornano e, poi, è quello che andiamo noi a calcolare e quello che c'interessa della monetizzazione dei benefici pubblici rispetto a quanto, appunto, è il complessivo guadagno da parte della parte privata. Chiedo all'Architetto, insomma, se

basta modificare questo o se c'è qualche iter... o se, la tabella finale, riassuntiva... chiedo all'Architetto se può intervenire.

ARCHITETTO

Sì, buonasera. Allora, noi non abbiamo, in effetti, aggiunto o modificato dei dati se non quelli che sono, appunto, presenti nella tabella riassuntiva. Quindi, la coerenza di quella tabella esiste e le quantità sono quelle che ha indicato il professionista, appunto, nella stessa tabella sono verificabili. L'errore è stato fatto nella trascrizione da lui stesso ammesso, appunto, da una tabella, da una relazione più discorsiva, in cui, alcuni parametri sono stati calcolati male, sono, evidentemente, sbagliati, perché poi, appunto, facendo, appunto, parte delle moltiplicazioni i risultati non tornano. Però, quello che lui ha attestato e che avremo modificato come ufficio, è proprio il contenuto della tabella, quindi, dal punto di vista della sostanza, diciamo, del dato tecnico-economico, come ufficio noi abbiamo verificato che tiene, funziona ed è coerente.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie, Architetto. Ci sono interventi? Dichiarazioni di voto? Intervento?

ORAZIO CLAUDIO - Consigliere Comunale

Sì, io ripeto, capisco tutto, qui non si vuole fare nemmeno minimamente lo sforzo, insomma, per tentare di migliorare qualcosa. Nel senso che, non si capisce perché noi domani mattina non ci facciamo arrivare una nuova relazione e dopodomani convochiamo il Consiglio Comunale per adottare questo provvedimento. Ma, voglio dire, andrà bene così. Io chiedo anche al Segretario, voglio dire ma, noi possiamo approvare delle cose, delle moltiplicazioni sbagliate? Io non lo so. Cioè, non facciamo come la precedente Delibera in cui, poi, io vi scrivo che è sbagliato e, quindi, vediamo la prossima volta e correggiamo gli importi. Vedete voi, cioè, non so... va bene. Se va bene, va bene per tutti quanti, non c'è problema.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Prego, Sindaco.

NESTO ROBERTA - Sindaco

Cercherò di parlare sottovoce, così, almeno non disturbo nessuno. Allora, mi pare che sia assolutamente data da parte dell'Assessore D'Este, da parte dell'ufficio, un indicazione ben precisa, cioè, che la coerenza dei dati presentati dal professionista o studio professionale, rispetto a questo tema, c'è. Se poi, c'è qualche errore materiale, capita spesso in tanti atti dei privati, capita anche nel pubblico, però, nel momento in cui c'è un errore materiale e, comunque, si ricostruisce il dato, senza timore di confusione, senza timore che ci sia un qualche tipologia di fraintendimento, senza

timore che s'infici il contenuto principale e anche secondario di un atto, io non vedo qual è il problema. E non capisco nemmeno, considerando che, si va a lanciare delle affermazioni pesanti sul lavoro, dalla parte di professionisti e dall'altra, anche spesso, di uffici. Francamente, questa situazione mi ha stancato parecchio. In termini generali, non mi riferisco solo ad oggi, in termini generali, mi ha stancato parecchio. Io posso capire che può infastidire taluno, trovare degli errori, capisco, comprendo, anche a me gli errori danno fastidio. Però, parto anche dal presupposto che chi lavora, può sbagliare. L'importante, l'importante ed è la finalità di questo Consiglio Comunale, che l'errore non infici il provvedimento, che l'errore non crei dubbi su quello che è il percorso, che l'errore sia un errore materiale e, sicuramente, di minima rilevanza. La tabella, l'ha appena finito di dire, per tornare al provvedimento che oggi ci occupa, la tabella che è la parte fondante di questo percorso per quanto riguarda i conteggi, è corretta. Quindi, a questo punto, io non capisco perché dovremo aggravare, appesantire un percorso. Stasera siamo qua se crediamo in questo percorso, in questo provvedimento, in quest'accordo pubblico-privato, lo si vota.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Per dichiarazione di voto?

ZANELLA ANGELO - Consigliere Comunale

Scusate. Io non faccio la dichiarazione, perché non partecipo al voto. E quello che dovevo dire come dichiarazione di voto, lo dico ora, perché sia chiaro. Perché come il sottoscritto ha visto nell'urbanistica tradizionale che è lo strumento per governare il territorio ed indirizzarne lo sviluppo, ho sempre delle difficoltà nel valutare e, quindi, nel pesare questi strumenti. Se è vero che la pianificazione con i vari strumenti del vecchio PRG e poi, trasformato, in parte dagli strumenti attuativi conseguenti, arrivava da varie risposte spesso in ritardo per le esigenze delle attività economiche e dei cittadini, l'uso continuo di questi strumenti, fa capire che l'urbanistica la fa l'economia. E la capacità di questa, di proporre progetti e chi amministra è estremamente vantaggioso. Accordi pubblico-privati, accordi di programma, strumenti straordinari che, diventano consuetudinari. A noi spetta il compito di rispondere a queste aspettative, distinguendo fra buone proposte e cattive proposte. Quella che stasera andrete a votare, è sicuramente una buona proposta. Però, resta, comunque, una piccola amarezza che è quella che l'urbanistica, ormai, la fa chi dispone le risorse economiche. Ovviamente, per chiarezza, sul fatto che noi quest'accordo di programma lo volevamo approvare, purtroppo, per cose assurde, per non poter rimandare di due giorni e portare un provvedimento completo, non ci consentite di partecipare a questo.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Per dichiarazione di voto, perché questo intendo che il suo è un intervento e non una dichiarazione di voto. Metto in votazione. Voti favorevoli? Contrari? Astenuti? Con 10 voti favorevoli, i 5

componenti di Ctpertutti non partecipano al voto. Il Consiglio Comunale approva la Delibera. Si vota per l'immediata eseguibilità. Voti favorevoli? 10, e 5 non partecipano al voto. La Delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile. Ai Consiglieri di Ct passo la documentazione per l'ultimo punto. Vi ricordo che vi è arrivata anche tramite e-mail. Grazie, Segretario. Avete sia la presentazione del DUP che anche la parte... già tutto stampato.

**VERBALE INTEGRALE DEGLI INTERVENTI DEI CONSIGLIERI COMUNALE NELLA SEDUTA DEL
29.11.2022**

**PUNTO N. 7 ALL'O.D.G.: ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 6 LR 11/04. PROPOSTA DI
ACCORDO RESIDENCE LA PERGOLA. ADOZIONE.**

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Illustra l'Assessore D'Este.

D'ESTE NICOLÒ - Assessore

Grazie Presidente. Si tratta, come ha detto dell'adozione dell'accordo pubblico-privato denominato residence La Pergola. Siamo in Via Baracca Frazione di Cavallino, e si tratta di una trasformazione e destinazione d'uso da zona ZTO E a zona ZTO B. Più in particolare, si chiede, fondamentalmente, un ampliamento del ristorante esistente, quindi, ristorante La Pergola, e una realizzazione nella parte retrostante di edifici residenziali con locazione turistica. L'area in questione è un'area chiamiamola residuale, o comunque, compresa fra l'altra del Villaggio del Marinaio, in una zona urbana del Villaggio del Marinaio e tutta la zona commerciale, turistica, ricettiva a sud di Via Baracca, quindi, insomma, è una sorta di vuoto agricolo anche di poco pregio paesaggistico. L'intervento prevede la dotazione di un'area a verde pubblica che, potrà essere in collegamento con l'attuale Villaggio del Marinaio, in modo da fare questa compenetrazione tra questa zona, come già detto il Villaggio del Marinaio, e Via Baracca con tutto quanto, insomma, il suo contesto urbano, turistico e commerciale. Un'area a parcheggio pubblico e una monetizzazione pari a 165.000 € circa, pari a circa il 50% del beneficio complessivo. L'intervento, quindi, sicuramente tende a migliorare la vivibilità urbana e paesaggistica, a implementare i servizi e migliorarli. Porta, sicuramente, a un riordino e a una riqualificazione dell'Ambito e oltre agli standard dovuti che si parlava prima, la trasformazione del beneficio pubblico pari a 165.000 € monetizzati. Grazie. Rimango a disposizione. Chiedo scusa. Colgo l'occasione, ringrazio il Consigliere Orazio, per correggere due refusi al punto 5 della relazione finanziaria, due refusi di trasporto da quella che è la tabella finale sempre della stessa relazione che anziché 1.740 per 2.334 metri quadri, l'indice giusto è 1.425 come indicato nella tabella finale e, poi, sempre nel punto 5 i 2.300 € a metro quadro per 1.740 metri, si tramutano in 2.548,27 € metro quadro. Quindi, i risultati delle moltiplicazioni sono giusti, come desunti, appunto, dalla tabella finale, però, sono stati sbagliati i copia e incolla dalla tabella. Quindi, ringrazio ancora il Consigliere che ci ha fatto accorgere di questo refuso e rimango, comunque, a disposizione.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie Assessore. Interventi? Prego, Consigliere Orazio.

ORAZIO CLAUDIO - Consigliere Comunale

Sì, ora... non intervengo sul contenuto dell'accordo su cui, tra l'altro, sono anche d'accordo, quindi... ma, appunto, sulla documentazione che viene allegata sempre a questi atti. Cioè lo dico molto chiaramente, è una documentazione indecente. Cioè, se si legge lo schema dell'atto d'obbligo e lo schema dell'accordo, ci sono dei refusi micidiali. Riferimenti a date sbagliate, a provvedimenti amministrativi sbagliati. Poi, oggi, leggendo, appunto, il documento 4, mi pare, che è quello sulla relazione finanziaria, cioè, ci troviamo di fronte a delle cose che sono, appunto, incomprensibili, non è solamente, credo, questa cifra qua, cioè, questi due parametri sostituire 1.740 con 1.425, tra l'altro, non si capisce perché sostituiamo 1.740 con 1.425 nel senso che, uno, voglio dire, deve pensare: cosa sono questi 1.425 rispetto ai 1.740? sono le nuove edificazioni e basta? Bene. Non scriviamo nulla, non scriviamo perché non si calcola, diciamo così, rispetto alla ristrutturazione dell'edificio esistente che, immagino, subirà, anche questo, un intervento non si dice nulla. E io mi domando se questa è la relazione, diciamo così, che è stata presentata dal privato, noi possiamo correggerla? Cioè, questa è una relazione che ha dato il privato, che ha fatto questi conteggi. Noi ci siamo accorti che i conteggi sono sbagliati, e la correggiamo noi? Cioè, mi domando se è una cosa che noi possiamo fare, voglio dire, cioè, voglio dire, lo ripeto non tanto perché... perché sul contenuto, insomma, io avrei delle cose da dire ma, non... insomma, non ho tempo per dire alcune cose, poi, credo che le cose che dico in queste occasioni sono del tutto superflue, diciamo così, nel senso che non vengono minimamente presi in considerazione. Ma, cioè, risultava, appunto, addirittura che il costo di costruzione era superiore al valore di mercato per questa relazione? Una volta, prendiamo in considerazione sul costo di costruzione 1.425 metri, però, sul valore di mercato, prendiamo in considerazione 1.740 metri quadrati. Cioè, io mi domando, appunto, se, voglio dire, se è normale che... leggendo una relazione che presenta un privato, ci accorgiamo che sono delle operazioni che sono sbagliate, non lo so, per disattenzione, perché è stato riportato un dato... e noi possiamo correggerle. Cioè, io chiedo solamente questo.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie Consigliere Orazio.

MONICA FRANCESCO - Assessore

Sì, come ho detto prima, c'è la tabella riassuntiva, alla fine, dalla quale, poi, si desumono tutte quante le operazioni, le scelte, i 1.425 piuttosto che 1.740 e, quindi, i 2.548 € al metro quadro, piuttosto che i 2.400. Quindi, sulla tabella finale, poi, i conti tornano e, poi, è quello che andiamo noi a calcolare e quello che c'interessa della monetizzazione dei benefici pubblici rispetto a quanto, appunto, è il complessivo guadagno da parte della parte privata. Chiedo all'Architetto, insomma, se

basta modificare questo o se c'è qualche iter... o se, la tabella finale, riassuntiva... chiedo all'Architetto se può intervenire.

ARCHITETTO

Sì, buonasera. Allora, noi non abbiamo, in effetti, aggiunto o modificato dei dati se non quelli che sono, appunto, presenti nella tabella riassuntiva. Quindi, la coerenza di quella tabella esiste e le quantità sono quelle che ha indicato il professionista, appunto, nella stessa tabella sono verificabili. L'errore è stato fatto nella trascrizione da lui stesso ammesso, appunto, da una tabella, da una relazione più discorsiva, in cui, alcuni parametri sono stati calcolati male, sono, evidentemente, sbagliati, perché poi, appunto, facendo, appunto, parte delle moltiplicazioni i risultati non tornano. Però, quello che lui ha attestato e che avremo modificato come ufficio, è proprio il contenuto della tabella, quindi, dal punto di vista della sostanza, diciamo, del dato tecnico-economico, come ufficio noi abbiamo verificato che tiene, funziona ed è coerente.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Grazie, Architetto. Ci sono interventi? Dichiarazioni di voto? Intervento?

ORAZIO CLAUDIO - Consigliere Comunale

Sì, io ripeto, capisco tutto, qui non si vuole fare nemmeno minimamente lo sforzo, insomma, per tentare di migliorare qualcosa. Nel senso che, non si capisce perché noi domani mattina non ci facciamo arrivare una nuova relazione e dopodomani convochiamo il Consiglio Comunale per adottare questo provvedimento. Ma, voglio dire, andrà bene così. Io chiedo anche al Segretario, voglio dire ma, noi possiamo approvare delle cose, delle moltiplicazioni sbagliate? Io non lo so. Cioè, non facciamo come la precedente Delibera in cui, poi, io vi scrivo che è sbagliato e, quindi, vediamo la prossima volta e correggiamo gli importi. Vedete voi, cioè, non so... va bene. Se va bene, va bene per tutti quanti, non c'è problema.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Prego, Sindaco.

NESTO ROBERTA - Sindaco

Cercherò di parlare sottovoce, così, almeno non disturbo nessuno. Allora, mi pare che sia assolutamente data da parte dell'Assessore D'Este, da parte dell'ufficio, un indicazione ben precisa, cioè, che la coerenza dei dati presentati dal professionista o studio professionale, rispetto a questo tema, c'è. Se poi, c'è qualche errore materiale, capita spesso in tanti atti dei privati, capita anche nel pubblico, però, nel momento in cui c'è un errore materiale e, comunque, si ricostruisce il dato, senza timore di confusione, senza timore che ci sia un qualche tipologia di fraintendimento, senza

timore che s'infici il contenuto principale e anche secondario di un atto, io non vedo qual è il problema. E non capisco nemmeno, considerando che, si va a lanciare delle affermazioni pesanti sul lavoro, dalla parte di professionisti e dall'altra, anche spesso, di uffici. Francamente, questa situazione mi ha stancato parecchio. In termini generali, non mi riferisco solo ad oggi, in termini generali, mi ha stancato parecchio. Io posso capire che può infastidire taluno, trovare degli errori, capisco, comprendo, anche a me gli errori danno fastidio. Però, parto anche dal presupposto che chi lavora, può sbagliare. L'importante, l'importante ed è la finalità di questo Consiglio Comunale, che l'errore non infici il provvedimento, che l'errore non crei dubbi su quello che è il percorso, che l'errore sia un errore materiale e, sicuramente, di minima rilevanza. La tabella, l'ha appena finito di dire, per tornare al provvedimento che oggi ci occupa, la tabella che è la parte fondante di questo percorso per quanto riguarda i conteggi, è corretta. Quindi, a questo punto, io non capisco perché dovremo aggravare, appesantire un percorso. Stasera siamo qua se crediamo in questo percorso, in questo provvedimento, in quest'accordo pubblico-privato, lo si vota.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Per dichiarazione di voto?

ZANELLA ANGELO - Consigliere Comunale

Scusate. Io non faccio la dichiarazione, perché non partecipo al voto. E quello che dovevo dire come dichiarazione di voto, lo dico ora, perché sia chiaro. Perché come il sottoscritto ha visto nell'urbanistica tradizionale che è lo strumento per governare il territorio ed indirizzarne lo sviluppo, ho sempre delle difficoltà nel valutare e, quindi, nel pesare questi strumenti. Se è vero che la pianificazione con i vari strumenti del vecchio PRG e poi, trasformato, in parte dagli strumenti attuativi conseguenti, arrivava da varie risposte spesso in ritardo per le esigenze delle attività economiche e dei cittadini, l'uso continuo di questi strumenti, fa capire che l'urbanistica la fa l'economia. E la capacità di questa, di proporre progetti e chi amministra è estremamente vantaggioso. Accordi pubblico-privati, accordi di programma, strumenti straordinari che, diventano consuetudinari. A noi spetta il compito di rispondere a queste aspettative, distinguendo fra buone proposte e cattive proposte. Quella che stasera andrete a votare, è sicuramente una buona proposta. Però, resta, comunque, una piccola amarezza che è quella che l'urbanistica, ormai, la fa chi dispone le risorse economiche. Ovviamente, per chiarezza, sul fatto che noi quest'accordo di programma lo volevamo approvare, purtroppo, per cose assurde, per non poter rimandare di due giorni e portare un provvedimento completo, non ci consentite di partecipare a questo.

BORTOLUZZI GIORGIA - Presidente

Per dichiarazione di voto, perché questo intendo che il suo è un intervento e non una dichiarazione di voto. Metto in votazione. Voti favorevoli? Contrari? Astenuti? Con 10 voti favorevoli, i 5

componenti di Ctpertutti non partecipano al voto. Il Consiglio Comunale approva la Delibera. Si vota per l'immediata eseguibilità. Voti favorevoli? 10, e 5 non partecipano al voto. La Delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile. Ai Consiglieri di Ct passo la documentazione per l'ultimo punto. Vi ricordo che vi è arrivata anche tramite e-mail. Grazie, Segretario. Avete sia la presentazione del DUP che anche la parte... già tutto stampato.

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI**

AI SENSI DELL' ART. 6 DELLA L.R. 11/04

doc

00

Oggetto:

Elenco elaborati

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291-402-1296-2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

17.11.2022

Redattore:

Responsabile:

L.Valeri

Nome file:

335-lap-com-D00-C3-ELENCO

Data: 15.11.2020

ELENCO ELABORATI

DOCUMENTI:

D-00	Elenco Elaborati	335-LAP_D00-C3_ELENCO
D-01	Bozza - Atto Unilaterale d'Obbligo	335-LAP_D01-C3_OBBLIGO
D-02	Bozza - Schema di Accordo	335-LAP_D02-C3_ACCORDO
D-03	Relazione Tecnica-Illustrativa	335-LAP_D03-C3_RELTEC
D-04	Relazione Finanziaria	335-LAP_D04-C3_RELFIN
D-05	Documentazione Fotografica	335-LAP_D05-C3_RELFOT
D-06	Dichiarazione di Non Incidenza	335-LAP_D06-C3_RELINC
D-07	Studio Impatto sulla Mobilità	335-LAP_D07-C3_RELMOB
D-08	Valutazione di Compatibilità Idraulica	335-LAP_D08-C3_VCI
D-09	Cronoprogramma	335-LAP_D09-C3_CRONO
D-10	Foto inserimento	335-LAP_D10-C3_VISTE
D-11	Computo Metrico Estimativo – OO.PP.	335-LAP_D11-C3_CME

ELABORATI GRAFICI:

STATO DI FATTO:

Sdf_01	Estratto Catastale, Estratto tav 4 PAT, Estratto PI, CTR,	335-lap- com-sdf-01- C3- inquadramento
Sdf_02	Planimetria stato autorizzato, Profili, Conteggio superfici.	335-lap- com-sdf-02- C3- planimetria
Sdf_03	Planimetria PIANO CASA	335-lap-com-sdf_03-C3-planimetria pcasa
Sdf_04	Piante, Sezioni PIANO CASA	335-lap-com-sdf_04-C3- piante&sezioni pcasa
Sdf_05	Prospetti, Copertura PIANO CASA	<i>335-lap-com-sdf_05-C3-prospetti pcasa</i>

STATO DI PROGETTO:

Sdp_01	Planivolumetrico di progetto, profili territoriali, assonometria volumi, parametri urbanistici di progetto	335-lap-com-sdp_01-C3- planivolumetrico
Sdp_02	Schema zonizzazione di progetto, schema possibile inviluppo, comparativa, variante PI e dati di progetto	335-lap-com-sdp_02-C3-schemi progetto

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI**
AI SENSI DELL' ART. 6 DELLA L.R. 11/04

doc

01

Oggetto:

SCHEMA ATTO OBBLIGO

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291.402,1296,2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

L.Valeri

Responsabile:

L.Valeri

Nome file:

335-LAP_D01-C3_OBBLIGO

Data: 15.11.2022

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO FINALIZZATO
ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO
PUBBLICO/PRIVATO
Ai sensi dell'ART. 6 della L.R. 11/2004

Il sottoscritto ROSSETTO DINO, nato a JESOLO (VE) il 23.08.1952 residente a JESOLO (VE) in via DONIZZETTI 11, in qualità di AMMINISTRATORE della ditta **RESIDENCE LA PERGOLA S.r.l.** con sede in CAVALLINO TREPORTI (VE) 30013 - CORSO EUROPA 6 codice fiscale 04501500278; di qui in avanti indicata anche come "Proponente";

PREMESSO

- che il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 09 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 _____ il PAT è divenuto efficace
essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel
BUR n° _____ del provvedimento di
approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta
Provinciale;
 - che con deliberazione n. _____ del 2012 il Consiglio
Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
 - che con deliberazione n. _____ 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 di 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
 - con Delibera di Consiglio Comunale n.85 del
22/12/2015, l'Amministrazione Comunale ha
pubblicato un avviso pubblico 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 citato avviso, il Proponente ha presentato in data 23/06/2022 prot. n. 12079 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:
 - o cambio destinazione uso del suolo da ZTO-E a ZTO-B con IT 0,2 mq/mq;
 - o realizzazione nuovi standard – uso pubblico – quali parcheggi e verde;
 - che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in: versamento all'Amministrazione Comunale di euro 164.894,64 (euro centosessantacinquemila/00) ;
 - che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
 - che il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
 - che la proposta preliminare presentata in data 23/06/2022 è risultata meritevole di accoglimento

come da **Delibera di Giunta Comunale n.100 del 02/08/2022**

- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio 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;

DATO ATTO CHE

1. Il Proponente **RESIDENCE LA PERGOLA S.r.l.** è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune

di Cavallino-Treporti aventi una superficie territoriale complessiva di circa 15.040,20 mq (quindicimila quaranta/20 mq) e identificata catastalmente al foglio n. 22, mapp.li 291-402-1296-2201;

2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:

- AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA;
- AREE IDONEE PER INTERVENTI VOLTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE – TAVOLA 4 – TRASFORMABILITA' ;

3. che la proposta presentata dal Proponente ed allegata alla presente contiene quanto segue:

- Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
- Elaborati grafici riportanti:
 - Estratto della Carta tecnica regionale dell'area oggetto di proposta;
 - Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi 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, puramente indicativo e quindi privo di prescrittibilità urbanistico edilizie, 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 extra-standard 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. Il quadro

darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;

- Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico 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 entro i termini stabiliti nel Permesso di Costruire di opere pubbliche;

- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento.

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

IL 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 il Proponente si obbliga:

- a realizzare gli interventi così come previsto negli allegati elaborati grafici tenendo, comunque, conto che il planivolumetrico delle opere private è puramente indicativo e quindi privo di prescrittibilità urbanistico edilizie e di conseguenza la sua realizzazione verrà definita in occasione della presentazione del/i progetto/i;
- a realizzare e a cedere le opere di urbanizzazione, necessarie all'attuazione della proposta;
- a versare all'Amministrazione Comunale, a titolo di beneficio pubblico, un importo complessivo di € 164.894,64;

- Entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Accordo il Proponente si obbliga a presentare gli elaborati del Permesso di Costruire e a sottoscrivere l'Accordo Pubblico-Privato;
- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere pubbliche previste, nei termini fissati nel rispettivo Permesso di Costruire
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

In caso di mancato rispetto dei tempi sopra indicati, l'Amministrazione può dichiarare decaduto l'Accordo e ripristinare la previgente destinazione urbanistica. A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Atto la sottoscritta Ditta presenta in allegato garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa calcolata sul 10% dell'importo di € 164.894,64 riconosciuto al Comune.

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI**

AI SENSI DELL' ART. 6 DELLA L.R. 11/04

doc

02

Oggetto:

SCHEMA DI ACCORDO

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291.402,1296,2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

Responsabile:

L.Valeri

Nome file: 335-LAP_D02-C3_ACCORDO.doc

Data: 15.11.2022

documento di proprietà dello studio, divieto assoluto di riproduzione a termine di legge

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI
DELL' ART. 6 L.R. 11/2004

Tra

IL COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

Il sottoscritto, nato a, il, domiciliato per la carica in Cavallino- Treporti, presso la sede comunale, che nella sua qualità di interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Cavallino-Treporti (codice fiscale e partita I.V.A. 03129420273), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n.del, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor **ROSSETTO DINO** in qualità di Amministratore della ditta **RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.** con sede in **CAVALLINO TREPORTI (VE) – 30013 - CORSO EUROPA 6**, di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 09 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 _____ il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° _____ del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
- che con deliberazione n. del 2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- che in data 23/07/2013 con deliberazione n. 43 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano degli Interventi;
- che con deliberazione di 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 in data 22/12/2015 l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico 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 citato avviso, il Proponente ha presentato in data 23/06/2022 prot. n.12079 una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;

- che la proposta preliminare presentata in data 23/06/2022 è risultata meritevole di accoglimento come da Delibera di Giunta Comunale 100 del 02/08/2022;
- che il Proponente in data _____ ha presentato un atto d'obbligo Registrato e Trascritto a garanzia dei successivi adempimenti;
- che come previsto nel PAT il 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:
 - o cambio destinazione uso del suolo da ZTO-E a ZTO-B con IT 0,2 mq/mq;
 - o realizzazione nuovi standard – uso pubblico – quali parcheggi e verde;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in: versamento all'Amministrazione Comunale di euro 164.894,64 (euro cento sessantacinquemila/00) oltre alla realizzazione di nuovi standard – uso pubblico
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che il PI è stato approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23/07/2013 ;

VISTO

- 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;

DATO ATTO CHE

1. Il Proponente *RESIDENCE LA PERGOLA s.r.l.* è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Cavallino-Treporti aventi una superficie territoriale complessiva di circa 15.040,00 mq e identificata catastalmente al foglio n.22, mapp.li 291-402-1296-2201;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:
 - o AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA;
 - o AREE IDONEE PER INTERVENTI VOLTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE – TAVOLA 4 – TRASFORMABILITA' ;
3. che la proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:
 - Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i

quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto, comprensivo di polizza fideiussoria calcolata sul 10% della somma di 164.894,64 €, quale beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;

- Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;

- Elaborati grafici riportanti:

- Estratto della Carta tecnica regionale dell'area oggetto di proposta;

- Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi 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;

- Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extra-standard 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. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico 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 la 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 degli interventi di interesse pubblico, in ogni caso da attuare nei 10 anni di validità della convenzione
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento pubblico.

4. che nella fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, il Proponente si impegna:

a) a presentare:

- l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;

- il prontuario di mitigazione ambientale contenente:

- relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;

- una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.

- la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95 e la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;

- i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti.

b) ad uniformarsi nell'esecuzione di tutte le opere da cedere all'Amministrazione Comunale –siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo - a quanto stabilito dal Codice dei Contratti;

5. che 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 del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

a) dal punto di vista urbanistico e ambientale 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 l'intervento incide parzialmente sul consumo di suolo; inoltre, l'area in trasformazione si colloca parte in **AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA** e, per intero, in **AREE IDONEE PER INTERVENTI VOLTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE.**;

b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto la proposta intende migliorare il compendio immobiliare esistente attraverso una ricomposizione edifici esistenti. Inoltre, la dotazione di standard prevista riguarda un parcheggio pubblico e di verde attrezzato con previsione di collegamento al *Villaggio del Marinaio* con passerella ciclo-pedonale;

c) il beneficio pubblico, valutato in € 164.894,64, corrispondente al 50% del beneficio complessivo è interamente monetizzato e sarà destinato ad opere pubbliche che saranno determinate dalla Pubblica Amministrazione;

che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato

SI CONVIENE 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 di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Il Proponente si impegna:

- a realizzare e ad asservire all'uso pubblico le seguenti opere di urbanizzazione:

- o parcheggio pubblico
- o verde pubblico

meglio identificate negli allegati TAVOLA SDP-02;

- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento entro il termine previsto nel Permesso di Costruire;

- a realizzare secondo le direttive del Comune e ad asservire all'uso pubblico l'area meglio identificato negli allegati - TAVOLA SDP-02 - in concomitanza all'approvazione del collaudo tecnico -amministrativo;

- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei permessi di costruire sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo;

- asservire le aree ad uso pubblico prima del rilascio delle agibilità relative all'edificazione privata; fino all'asservimento, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere.

Art. 3 –Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) il Proponente :

- Trasformazione urbanistica con uso del suolo da ZTO-E a ZTO-B;

b) Il Comune

- Monetizzazione per €164.894,64 euro di beneficio pubblico;
- disponibilità di nuovi parcheggi e verde pubblico;

Art. 4–Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni della Variante Urbanistica, 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.

Il Comune rilascerà i Permessi di costruire relativi all'edificazione privata, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente Accordo.

I permessi di costruire sono assoggettati al contributo previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio. Per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, è previsto lo scomputo. Si dà atto che lo scomputo degli oneri di

urbanizzazione primaria avverrà sino all'estinzione degli stessi indipendentemente dal termine di validità decennale del presente accordo con adeguamento ISTAT degli stessi.

Art. 5 –Opere di urbanizzazione –Realizzazione a scomputo del contributo di urbanizzazione

Si dà atto che il proprietario si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste, pertanto, ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria andrà a scomputare l'ammontare dei rispettivi oneri di urbanizzazione che risulteranno dovuti in base alle vigenti tariffe: ogni eventuale eccedenza di spesa del costo di realizzazione delle opere rispetto all'ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione resterà a carico del proponente; nel caso contrario sarà corrisposta al Comune la differenza.

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammontano preventivamente a € 130.000

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e il Proponente.

Qualora allo scadere del termine previsto nel Permesso di Costruire le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di:

- risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, se la stessa risultasse superiore al 50%, senza che il Proponente possa avanzare richiesta di rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo;
- di procedere al completamento delle opere, valendosi, per le spese, inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della cauzione.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto.

Art. 6 - Collaudo

Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere da cedere, accertata nei modi previsti dal precedente art. 5, nomina il Collaudatore delle opere, con onorari e spese a carico il Proponente che fin d'ora accetta. Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Il Proponente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Proponente, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Parte medesima, mediante prelievi dal deposito cauzionale.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio in arbitrato rituale, composto da tre arbitri nominati il primo dal Proponente, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale di Venezia.

Nelle more dell'emissione del collaudo, e fermo restando i succitati obblighi in capo al Proponente, sarà possibile comunque presentare SCIA per l'agibilità su eventuali

manufatti privati nel frattempo edificati e funzionalmente agibili.

Art. 7 –Consegna delle opere

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 6, il Proponente fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite. Le aree gravate da servitù ad uso pubblico resteranno in proprietà del Proponente; a carico del Comune la manutenzione di tutte le opere in superficie compreso manti di pavimentazione e sottoservizi nonché qualsiasi responsabilità civile e/o penale in ordine all'uso pubblico delle aree in servitù; compresi consumi acqua per eventuali impianti irrigazione ed energia elettrica per illuminazione pubblica.

Art. 8 - Validità dell'accordo

I tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico rientrano in ogni caso entro il termine previsto nel rispettivo Permesso di Costruire. Gli edifici privati – di nuova realizzazione - potranno essere resi agibili a condizione che tutte le opere di urbanizzazione previste nella presente Variante Urbanistica siano state ultimate e favorevolmente collaudate. Fino alla suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento previste dal presente accordo. Qualora trascorso il termine per il completamento delle opere pubbliche queste non siano state realizzate, il presente Accordo decade e sarà facoltà dell'Amministrazione stabilire la destinazione d'uso dell'area.

Art. 9 - 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 e contratti.

Art. 10 - Obbligazioni di carattere generale

Il 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 al 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 il Proponente ha presentato polizza fideiussoria di €, n° ...del... con l'Istituto... di importo pari al 100% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune e delle opere di urbanizzazione da cedere.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, il Proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa 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 ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art.11–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.12 –Spese e tasse

Il Proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia 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 della presente convenzione e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente, che si riserva di chiedere –e sin d'ora chiede –tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI**

AI SENSI DELL' ART. 6 DELLA L.R. 11/04

doc

03

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291.402,1296,2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

L.Valeri

Responsabile:

L.Valeri

Nome file:

335-LAP_D03-C3_RELTEC

Data:

15.11.2022

Al Signor Sindaco del
Comune di Cavallino Treporti
Area Tecnica – Ufficio Urbanistica

Il sottoscritto arch. Luca Valeri nato a Torino il 03.04.1969, con studio in Cavallino Treporti (VE) via Fausta n. 403 scala B interno 7, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Venezia n. 2286 , in qualità di tecnico incaricato dalla ditta *RESIDENCE LA PERGOLA SRL* per l' "*ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04*" in Cavallino Treporti (VE) su compendio immobiliare in via *Francesco Baracca* nel lotto di terreno individuato catastalmente al foglio 22, mappali 291 – 402 - 1296 – 2201 redige la seguente

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

La ditta *RESIDENCE LA PERGOLA SRL* (di seguito proponente) è una società con finalità di compravendite immobiliari, gestioni turistico-ricettive e di ristorazione proprietaria di un compendio immobiliare in via Francesco Baracca.

La presente relazione, redatta ai sensi delle LINEE GUIDA pubblicate dal Comune di Cavallino Treporti in data 15.12.2015, si riferisce ad *ACCORDO PUBBLICO PRIVATO art. 6 LR 11/04* nel quale il proponente chiede di modificare la Zona Territoriale Omogenea – ZTO - dell'area di proprietà in cambio della monetizzazione del Beneficio Pubblico.

Il Compendio immobiliare in questione riguarda immobile esistente con parte ad uso COMMERCIALE denominato *RISTORANTE LA PERGOLA* e parte RESIDENZIALE a LOCAZIONE TURISTICA. Il compendio, realizzato a cavallo tra gli anni '60 e '80, si trova in mediocre stato di conservazione. Attualmente è oggetto di istanza per *RICOMPOSIZIONE VOLUMENTRICA e AMPLIAMENTO* - ai sensi del PIANO CASA- con pratica edilizia 2019/0148. Gli scoperti sono incolti, parte a parcheggio, parte coperto con serre ormai dismesse e parte a pertinenza del ristorante. Terreni e fabbricati sono prospicienti via Francesco Baracca e ricadono in contesto territoriale caratterizzato da campeggi, resort turistici, piccole strutture commerciali al dettaglio e abitazioni isolate.

2. OGGETTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

Ai sensi del Piano degli Interventi, l'ambito territoriale oggetto del presente accordo, interessa fabbricati con scoperti pertinenziali (**ATTIVITÀ COMMERCIALE IN ZONA IMPROPRIA – art.81 scheda n.3**), e terreni incolti (**ZONE AGRICOLE – ZTO E – art.71**);

Il proponente chiede, per l'intera proprietà, di modificare la ZTO in **B – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE – art.62** previa realizzazione degli standard pubblici dimensionati ai sensi dell'art.27 delle NTO oltre alla monetizzazione del Beneficio Pubblico.

3. PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO – PIANO CASA

L'ambito territoriale, oggetto della presente proposta di accordo, corrisponde ai mappali 291, 402, 1296, 2201 del Fg.22, Comune Censuario di Cavallino-Treporti. **Superficie catastale mq. 15.027,00.** Da rilievo topografico sono 15.040,20 mq. di superficie territoriale – ST.

Ai sensi dell'ALLEGATO A delle NTO, i dati dimensionali ricavati dall'istanza in *itinere* c.d. PIANO CASA sono i seguenti

DESTINAZ. USO	Superficie Utile mq -SU -	Superficie Accessoria mq - SA-	Superficie Complessiva ¹ mq -SC-	Sup. Coperta mq (SupCop)
Commerciale Ristorante	616,75	32,13	636,03	
Residenziale	480,59	242,84	626,30	
SOMMA	1.097,34	274,97	1.262,33	815,73

L'istanza edilizia 2019/0148 è sottoposta alle norme di Piano per le ZTO E – Zone Agricole – art.71.

¹Sc = SU + 60% SA

4. PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

Premesso che nel PAT l'ambito di proposta ricade in:

- *aree idonee per interventi volti alla riqualificazione e riconversione – art.37-60;*
- *Linee preferenziali di sviluppo insediativo – art. 32 lettera a) – espansione delle aree urbane residenziali;*

Al fine di migliorare l'offerta commerciale (ristorante) e residenziale (in locazione turistica), il proponente chiede, per l'intera proprietà, di modificare la ZTO in **ZONA B – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE – art.62** previa realizzazione degli standard pubblici dimensionati ai sensi dell'art. 27 delle NTO oltre alla monetizzazione del Beneficio Pubblico così come determinato in Relazione Finanziaria.

In sintesi la trasformazione di ZTO consente al Proponente di realizzare i seguenti parametri urbanistici:

DESTINAZ.USO	Superficie Utile mq -SU -	Superficie Accessoria mq - SA-	Superficie Complessiva ² mq -SC-	Suo. Coperta mq (SupCop)
COMMERCIALE Ristorante LA PERGOLA	840,00	0,00	840,00	
RESIDENZIALE Locaz.Turistica <u>di cui</u> su fabbricato LA PERGOLA	600,00	220,00	732,00	
<u>di cui</u> EX-NOVO	1.140,00	480,00	1.428,00	

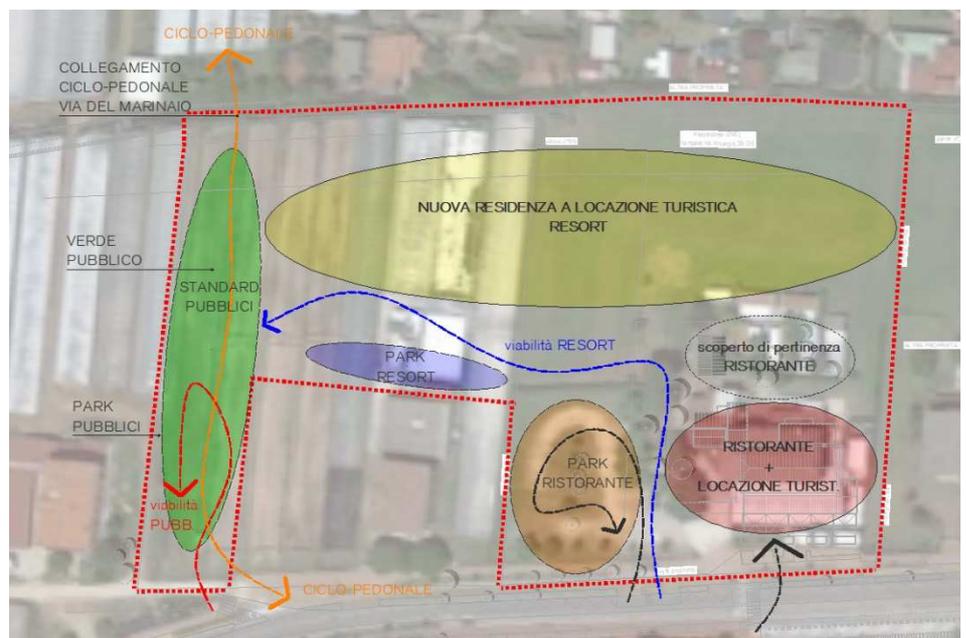
$$^2Sc = SU + 60\% SA$$

SOMMA	2.580,00	700,00	3.000,00	2.270,00
-------	----------	--------	----------	----------

5. STRATEGIA INSEDIATIVA

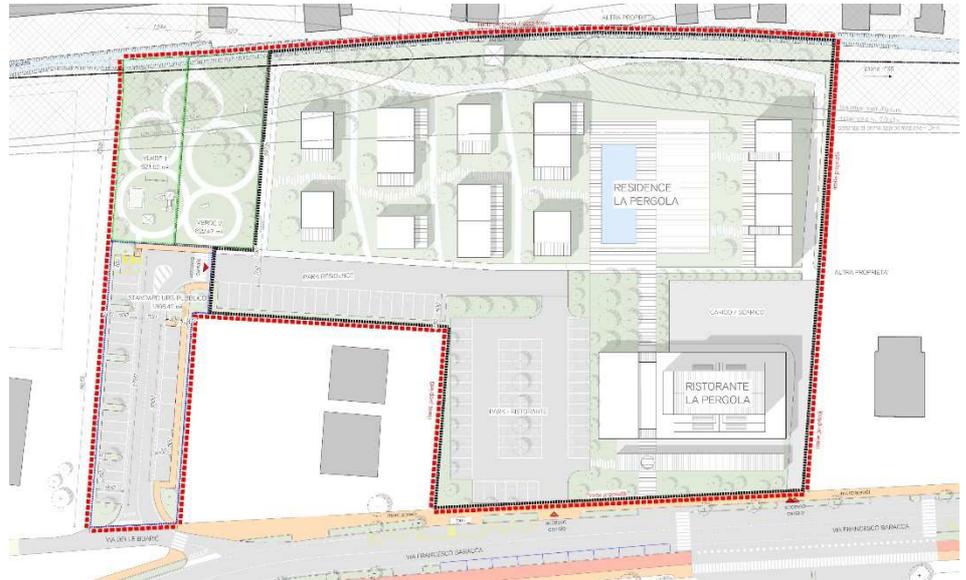
La proposta di accordo prevede i seguenti obiettivi per il Proponente:

- Riqualificare lo spazio RISTORANTE e gli APPARTAMENTI per la LOCAZ. TURISTICA presenti su edificio esistente ricavato dal PLV - PIANO CASA ma con maggiore libertà progettuale;
- Ottimizzare il sistema dei parcheggi per il RISTORANTE con ingresso e uscita su *Via Francesco Baracca*.
- Realizzare nuove residenze per la LOCAZ. TURISTICA. Sono 19 unità immobiliari *ex-novo* con piscina, verde alberato comune con movimenti di terra e parcheggi coperti da pensilina FV; Accesso da *via Baracca*, uscita in *Via delle Boarie*.
- Realizzare nuovi standard pubblici con ingresso e uscita da *Via delle Boarie*; previsto anche collegamento ciclo-pedonale con insediamento residenziale denominato *Villaggio del Marinaio*.



Schema funzionale di progetto

Oltre agli standard pubblici – dovuti – il Proponente intende monetizzare il beneficio pubblico così come quantificato in Relazione Finanziaria.



Planimetria di progetto



Vista prospettica dell'area di intervento



Vista prospettica del progetto

6. STANDARD URBANISTICI DI RIFERIMENTO – CARATURA URBANISTICA

Premesso che la conversione da *ZTO E-Agricola* a nuova *ZTO B-Zona residenziale di consolidamento* implica la realizzazione di standard urbanistici al pari di una *ZTO-C2*; con la presente proposta si sono dimensionati nuovi standard – uso pubblico – ai sensi dell'art.27 delle NTO – OPERE DI URBANIZZAZIONE. Come riferimento minimo da rispettare si è calcolato il fabbisogno ipotizzando un nuovo insediamento per complessivi 3.000 mq. di Superficie Complessiva.

SUPERFICIE COMPLESSIVA – SC – di riferimento	3.000,00 MQ
VOLUME DI RIFERIMENTO (SC x 3,00)	9.000,00 MQ
ABITANTI EQUIVALENTI – AE = (VOL / 150)	60 AE
VERDE 1° = 10,00 MQ/AB x 60 AB	600,00 MQ
VERDE 2° = 13,00 MQ/AB x 60 AB	780,00 MQ
PARK = 7,00 MQ/AB x 60 AB	420,00 MQ

7. STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Ai fini di garantire gli standard urbanistici uso pubblico, senza sottrarre superficie a parcheggio pertinenziale del RISTORANTE, si prevede la loro realizzazione in corrispondenza dell'accesso da *Via delle Boarie*.

In sintesi, si prevede la realizzazione di circa 2.819,69 MQ. di spazi pubblici così organizzati:

- VERDE 1° MQ. 621,61 > 600,00

- VERDE 2° MQ. 822,60 > 780,00

- PARK MQ. 435,00 > 420,00

SPAZI RESIDUALI (aiuole, fossi, viabilità): mq. 933,47

8. CONCLUSIONI

La presente proposta di Accordo PUBBLICO/PRIVATO diventa mezzo per rispondere alla crescente domanda di qualità per lo spazio COMMERCIALE di RISTORAZIONE e per la RESIDENZA - in LOCAZIONE TURISTICA- con opportunità di realizzare nuovi standard pubblici su via Baracca.

Su una superficie territoriale di circa 15.000 mq si prevede di realizzare in totale circa 3.000 mq. di **Superficie Complessiva** (SU+60%SA) con indice territoriale – IT - pari a 0.2 mq/mq caratterizzando l'intervento per l'alta efficienza energetica, confort e inserimento di verde alberato.

Per dettagli vedi PLANIVOLUMETRICO.

Sulla base dei conteggi sopra esposti, la presente proposta di accordo comporta la variante puntuale sui terreni evidenziati con monetizzazione del Beneficio Pubblico pari a **164.894,64 euro** come da Relazione Finanziaria allegata; Con la presente si ritiene che la Proposta di Accordo ai sensi dell'art.6 LR 11/2004 sia accoglibile.

Cavallino-Treporti, 15.11.2022

Luca Valeri Architetto

PIANO CASA

	SU	SA	S. COMPLESSIVA	S. COPERTA
COMMERCIALE	616,75	32,13	636,03 mq	
RESIDENZIALE	480,59	242,84	626,29 mq	
SOMMA	1.097,34	274,97	1.262,32 MQ	815,73 MQ

SUPERFICIE TERRITORIALE
15.040,20 MQ

IT (S.COMP/S.TERR)
0,08

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

	SU	SA	S. COMPLESSIVA	S. COPERTA
COMMERCIALE	840,00	-	840,00 mq	
RESIDENZIALE	1.740,00	700,00	2.160,00 mq	
SOMMA	2.580,00	700,00	3.000,00 MQ	2270 MQ

SUP. TERR. **15.040,20 MQ** **SUP. FOND.** **12.227,51 MQ**

IT (S.COMP/S.TERR) **0,20** IF (S.COMP/S.FOND) **0,25**

STANDARD PUBBLICI	
V1	621,61 MQ
V2	822,61 MQ
PARK	435 MQ
1879,22	

spazi residuali

aiuole/fossi **253,31 mq.**
viabilità / strade **680,16 mq.**

DIFFERENZA

	SU	SA	S. COMPLESSIVA	S. COPERTA
COMMERCIALE	223,25	32,13	203,97 MQ	
RESIDENZIALE	1.259,41	457,16	1.533,71 MQ	
SOMMA	1.482,66	425,03	1.737,68 MQ	1.454,27 MQ

2812,69

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI**

AI SENSI DELL' ART. 6 DELLA L.R. 11/04

doc

04

Oggetto:

RELAZIONE FINANZIARIA

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291.402,1296,2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

L.Valeri

Responsabile:

L.Valeri

Nome file:

335-lap-com-D04-C3-RELFIN

Data:

15.11.2022

Al Signor Sindaco del
Comune di Cavallino Treporti
Area Tecnica – Ufficio Urbanistica

Il sottoscritto arch. Luca Valeri nato a Torino il 03.04.1969, con studio in Cavallino Treporti (VE) via Fausta n. 403 scala B interno 7, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Venezia n. 2286 , in qualità di tecnico incaricato dalla ditta *RESIDENCE LA PERGOLA SRL* per l' "*ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04*" in Cavallino Treporti (VE) su compendio immobiliare in via *Francesco Baracca* nel lotto di terreno individuato catastalmente al foglio 22, mappali 291 - 402 - 1296 - 2201 redige la seguente

RELAZIONE FINANZIARIA

1. PREMESSA

La ditta *RESIDENCE LA PERGOLA SRL* (di seguito proponente) è una società con finalità di compravendite immobiliari, gestioni turistico-ricettive e di ristorazione proprietaria di un compendio immobiliare in via Francesco Baracca.

La presente relazione, redatta ai sensi delle LINEE GUIDA pubblicate dal Comune di Cavallino Treporti in data 15.12.2015, si riferisce ad *ACCORDO PUBBLICO PRIVATO art. 6 LR 11/04* nel quale il proponente chiede di modificare la Zona Territoriale Omogenea – ZTO - dell'area di proprietà in cambio della monetizzazione del Beneficio Pubblico determinato come segue.

NOTA BENE: Al fine di semplificare il calcolo per la monetizzazione del Beneficio Pubblico, determinato sulla differenza di Sup. Complessiva OGGETTO della presente *Proposta di Accordo Pubblico-Privato*, si sono considerati i costi di costruzione e di valore di mercato per superficie USO COMMERCIALE al pari della superficie USO RESIDENZIALE. Infatti considerata la Differenza di Sup. Coperta complessiva pari a circa 1.738 MQ, di cui mq. 204 a

USO COMMERCIALE e mq. 1.534 a USO RESIDENZIALE la semplificazione è giustificata per la netta prevalenza della seconda voce sulla prima.

2. OGGETTO DELL' ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

- Ai sensi del Piano degli Interventi, l'ambito territoriale oggetto del presente accordo, è occupato in parte da fabbricati con scoperti pertinenziali (**ATTIVITÀ COMMERCIALE IN ZONA IMPROPRIA – art.81 scheda n.3**), e parte da terreni incolti (**ZONE AGRICOLE – ZTO E – art.71**);
- Il proponente chiede, per l'intero compendio, di modificare la ZTO in B – **ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE – art.62** previa realizzazione di standard pubblici dimensionati ai sensi dell'art.27 delle NTO e la monetizzazione del Beneficio Pubblico.

3. CRITERI DI CALCOLO PER LA RIPARTIZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO/PRIVATO

Alle tradizionali argomentazioni di tipo urbanistico –trattate in dettaglio nella relazione tecnica-illustrativa allegata alla presente istanza- si devono necessariamente aggiungere valutazioni di ordine economico relative ai vantaggi che l'Amministrazione e i Privati traggono rispettivamente dagli accordi così come previsti dall' art. 6 della LR 11/04.

In tali programmi è previsto infatti che vengano esplicitati e rappresentati i termini del rapporto economico tra pubblico e privato. Tali valutazioni sono decisive per la legittimità degli accordi e costituiscono parte integrante degli elaborati del Programma Urbanistico.

L'Amministrazione comunale generalmente può cedere ai privati:

- La variazione degli strumenti urbanistici sotto il profilo di indici e destinazioni d'uso;
- La variazione delle modalità di realizzazione del progetto attuativo;

i Privati possono generalmente cedere, oltre agli standard e agli oneri concessori dovuti:

- Aree in eccedenza rispetto a quelle a standard;

- Opere, o loro monetizzazione, eccedenti rispetto agli oneri concessori dovuti;
- Servizi di natura collettiva;

Il beneficio del privato **Bpr** a seguito dell'accordo può essere così rappresentato analiticamente:

$$\mathbf{Bpr = Vm - Cpr - Vaa}$$

Dove:

Vm = Valore di mercato immobiliare Opera realizzata post Accordo;

Cpr = Costi per realizzazione Opera;

Vaa = Valore dell'Area ante Accordo

Il costo di realizzazione **Cpr** può essere ulteriormente articolato con la seguente formula:

$$\mathbf{Cpr = Cc + On + Oex + St + Sg}$$

Dove:

Cc = Costo di Costruzione

On = Oneri concessori

Oex = Oneri extra standard

St = Spese Tecniche

Sg = Spese generali

La voce **Oex** può essere considerata il Beneficio Pubblico dovuto all'Amministrazione Pubblica - **Bpu**

Sostituendo **Bpu** a **Oex** otterremo la seguente formula:

$$\mathbf{Bpr = Vm - Cc - On - St - Sg - Bpu - Vaa}$$

L'espressione

$$V_m - C_c - O_n - S_t - S_g$$

Esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area post accordo - V_{ap}

Quindi:

$$B_{pr} = V_{ap} - V_{aa} - B_{pu} \text{ ovvero: } B_{pr} + B_{pu} = V_{ap} - V_{aa}$$

Dunque l'espressione sopra illustrata afferma che i benefici pubblici e privati altro non sono che il plusvalore generato attraverso la valorizzazione urbanistica. Sotto il profilo tecnico si tratta della differenza tra due valori di un'area suscettibile di trasformazione.

Per la scelta della ripartizione dei due benefici, dalle analisi delle esperienze di accordi emerge come esista, pur con alcune differenze, una tendenza a ripartire pariteticamente al 50% il plusvalore fondiario.

4. PROPOSTA PROGETTUALE OPERE PRIVATE

La proponente, attraverso il presente accordo, propone una variante urbanistica ai sensi della LR 11/2004 per riqualificare il volume commerciale - ristorante - con unità immobiliari ai piani superiori e realizzare 19 nuove unità residenziali / unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

5. CALCOLO DEI COSTI DELLE OPERE PRIVATE - C_{pr} - E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO NUOVA COSTRUZIONE - V_m -

Partendo dal presupposto che l'area è già disponibile alla proponente, il calcolo dei costi di realizzazione risulta dall'analisi delle voci evidenziate al punto 3. che comprendono:

Costo di Costruzione – **Cc** - per la nuova struttura di vendita: opere edili, finiture e impianti civili (escluse attrezzature speciali) compreso nuovi parcheggi coperti, piscina, opere di invarianza idraulica, allacciamenti ai sottoservizi e verde di arredo urbano; considerato il mercato immobiliare realizzato con la medesima tecnologia costruttiva e identiche finiture, si è in grado di utilizzare il valore parametrico di 2.334,39 euro/mq

- o $Mq1.740,00 \times \text{euro } 2.334,39/mq = \text{€ } 3.326.500/00$

Oneri Concessori – **On** – per urbanizzazione primaria e secondaria, Contributo sul Costo di costruzione, diritti di segreteria, ecc. Considerata la ZTO – B – con D.F. < 1

- o Per urbanizzazione 1°: 6.264 mc per 7,06 €/mc = 44.223,84 €
- o Per urbanizzazione 2°: 6.264 mc per 4,88 €/mc = 30.568,32 €
- o Per Cont.C.C: 1.740 mq per 18,218 €/mq = 31.699,32 €

Spese Tecniche – **St** – per la progettazione architettonica definitiva ed esecutiva; progettazione del verde e della mitigazione paesaggistica; progettazione delle strutture; progettazione degli impianti; progettazione per l' invarianza idraulica, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione; progettazione interni/spazi vendita; progettazione antincendio; valutazioni e relazione sulla mobilità del traffico; valutazioni e relazione acustica; direzione lavori; direzioni operative specialistiche di supporto alla d.l.; coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione; aggiornamento catastale. Considerato che la proponente ha recentemente realizzato più strutture di vendita con la medesima tecnologia costruttiva e identiche finiture, in base all'esperienza si è in grado di utilizzare il seguente valore parametrico del 10% sul Costo di Costruzione Cc

- o $3.326.500 \times 10\% = 335.650/00 \text{ euro}$

Spese Generali – **Sg** – per oneri di gestione finanziaria necessaria alla realizzazione/trasformazione del compendio immobiliare, quali gestione conti correnti, interessi passivi su mutui e spese assicurazione; spese notarili, tenuta contabilità e amministrazione per appalti e acquisti diretti; cancelleria e spese di marketing-pubblicità; consumi di acqua ed energia elettrica connesse al cantiere; tasse, imposte e contributi obbligatori;

spese per adeguamento/nuovi allacciamenti agli enti erogatori quali diritti amministrativi e valori bollati per sottoservizi o altri enti;
ecc. Considerate più strutture realizzate con la medesima tecnologia costruttiva e identiche finiture, in base all'esperienza si è in grado di utilizzare il seguente valore parametrico del 3% calcolato sul TOTALE Costo di Costruzione – Cc; Oneri Concessori – On e Spese Tecniche – St;

- o $3.765.641,48 \times 3\% = \text{€ } 112.969,24$

Riepilogando i costi di trasformazione sono:

- $Cpr = \text{€ } 3.326.500 + 439.141,48 + 112.0969,24 = \mathbf{3.878.610,72 \text{ euro}}$

Per la determinazione del *Valore di mercato immobiliare* - Opera realizzata post Accordo **-Vm-** si sono presi come riferimento valori di compravendita forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona per immobili analoghi aventi stessa destinazione d'uso, simili dimensioni e medesime finiture presenti nel litorale veneziano di Cavallino-Treporti, Eraclea, Caorle (escluso Jesolo);

- o Caso 1: 2.600 euro/mq
- o Caso 2: 2.300 euro/mq
- o Caso 3: 2.200 euro/mq
- o Caso 4: 2.100 euro/mq

Si determina quindi come valore medio di mercato immobiliare l'importo parametrico di: 2.300 euro/mq

Quindi il Valore di mercato dell'opera realizzata post accordo **-Vm-** viene stimato come segue:

- $Vm = mq \ 1.740 \times 2.300 \text{ euro/mq} = 4.434.000/00 \text{ euro}$

6. CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE **-Vap-**

In base a quanto esposto al punto 3.

Il valore di trasformazione del bene **-Vap-**, ovvero la il valore dell'area post accordo, è dato dal valore dell'opera realizzata post accordo **-Vm-** tolti i costi **-Cpr-** necessari a realizzarla; quindi:

- $Vap = € (4.434.000/00 - 3.878.610/72) = 555.389/28$ euro

7. STIMA VALORE DELL'AREA **-Vaa-** ANTE ACCORDO

Per la determinazione del valore dell'area ante accordo **-Vaa-** si sono presi come riferimento valori di compravendita forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona di aree agricole aventi caratteristiche simili:

- Caso 1: 12 euro/mq
- Caso 2: 15 euro/mq
- Caso 3: 11 euro/mq
- Caso 4: 10 euro/mq

Preso atto che la media dei valori è pari a 12 €/mq; considerato che la porzione principale del terreno in questione è soggetta a *scheda per attività commerciali in zona impropria*, si determina come più probabile valore di mercato l'importo parametrico di 15 euro/mq.

Quindi il Valore di mercato dell'area ante accordo **-Vaa-** viene stimata come segue:

- $Mq. 15.040 \times 15 \text{ euro/mq} = 225.600$ euro

8. CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO/PRIVATO

In base a quanto esposto al punto 3.

Il valore di trasformazione del bene **-Vap-**, ovvero la il valore dell'area post accordo, tolto il valore dell'area attuale ante accordo **-Vaa-** rappresenta la somma del Beneficio Privato **-Bpr-** e del Beneficio Pubblico **-Bpu-**

Quindi:

$$Bpr+Bpu = \text{euro } (555.389/28 - 226.600/00) = 329.789/28 \text{ euro}$$

9. DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il raffronto tra il beneficio economico -Bpu- del Comune di Cavallino-Treporti e il beneficio economico privato -Bpr- della proponente si determina come segue:

- SOMMA BENEFICI PUBBLICO/PRIVATO= $B_{pu}+B_{pr}$ = 329.789/28 euro;
- BENEFICIO PUBBLICO = 50% 329.789/28 € = 164.894,64 €;
- BENEFICIO PRIVATO = 50% 329.789/28 € = 164.894,64 €;

10. CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi sopra esposti, si deduce che l'importo di Beneficio Pubblico -Bpu- del presente Accordo pari a 164.894,64 euro è pari al 50% del beneficio finanziario complessivo che ne deriva. Pertanto la convenienza all' Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art.6 LR 11/04 risulta verificata.

Cavallino-Treporti, 15.11.2022

Luca Valeri Architetto

SCHEMA CALCOLO BENEFICI ACCORO PUBBLICO PRIVATO

Y	INCREMENTO ACCORDO PP	SUPERFICI	INTERP.	COMMERCIALE
Y1	EXTRA SUP. UTILE UNITA' RESIDENZIALI	60	100%	60 mq
Y2	EXTRA SUP. ACCESSORIA - RESIDENZIALE	30	50%	15 mq
Y3	EXTRA PER UNITA' IMMOBILIARE			75 mq
Y4	EXTRA RESIDENZIALE / RESORT (Y3x19)			1425 mq
Y5	EXTRA RESIDENZIALE / COMM. LA PERGOLA			315 mq
Y6				1740 MQ

TOTALE SUP. COMMERCIALE

A VALORI DI MERCATO STIMATI

A1	VALORE SUP. CALPESTABILE x MQ	2.300,00 €
A2	VALORE COMPENDIO EX NOVO (A1xY6)	4.002.000,00 €
A3	spazi accessori:	
A3	PARCHEGGI PRIVATI (5.000 x 21)	105.000,00 €
A4	PISCINA (15.000 x 19)	285.000,00 €
A5	VERDE COMUNE (2.000 x 19)	38.000,00 €
A6	VALORE MERCATO IMMOBILIARE Vm	4.000,00 €
		<i>arrotondamento</i>
		4.434.000,00 €

B COSTI COSTRUZIONE STIMATI

B1	COSTO COSTRUZIONE x MQ	1.600,00 €
B2	COSTO COSTRUZIONE x COMPENDIO EX NOVO (B1xY6)	2.784.000,00 €
B3	COSTO STANDARD PUBBLICI (50,00x2.600)	130.000,00 €
B4	COSTO URBANIZZ. VARIE (viab. interna, fognat)	75.000,00 €
B4	COSTO PISCINA	150.000,00 €
B5	COSTO VERDE COMUNE	50.000,00 €
B5	COSTI EXTRA PER SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	62.500,00 €
B6	COSTO OPERE INVARIANZA	75.000,00 €
B7	TOTALE COSTO COSTRUZIONE	3.326.500,00 €
		SOMMA 1
B8	SPESE TECNICHE (10% B3+B5+B6+B7)	332.650,00 €
B9	ONERI CONCESSORI	106.491,48 €
B10		439.141,48 €
		SOMMA 2
B11	SPESE GENERALI (3% B7+B10)	112.969,24 €

B12 COSTO REALIZZAZIONE Cpr (B7+B10+B11)

3.878.610,72 €

DIFFERENZA VALORE/COSTO

Valore post accordo - Vpa

555.389,28 €

C1 VALORE AREA ANTE ACCORDO- Vaa

VALORE MEDIO AREA AGRICOLA € 15,00/MQ
SUP. TERRITORIALE MQ. 15.040,00

225.600,00 €

Vm
Cpr
Vpa=(Vm-Cpr)
Vaa

Bpr+Bpu=Vap-Vaa

BENEFICIO PUBBLICO - Bpu

4.434.000,00 €
3.878.610,72 €
555.389,28 €
225.600,00 €

329.789,28 €

164.894,64 €

1740 sup. complessiva

6264 Volume progetto

19 UNITA' IMMOBILIARI

233.368,42 € valore vendita singola unità
3.111,58 € valore vendita / mq

19 UNITA' IMMOBILIARI

175.078,95 €

calcolo oneri

2.334,39 €

costo costruzione x unità immob.
costo costruzione x mq.

U1

44.223,84 €

U2

30.568,32 €

CC

18,218

31.699,32 €

COSTO PER UNITA'

204.137,41 €

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI**

AI SENSI DELL' ART. 6 DELLA L.R. 11/04

doc

05

Oggetto:

DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291.402,1296,2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

L.Valeri

Responsabile:

L.Valeri

Nome file:

335-lap-com-D05-C3-RELFOT

Data:

15.11.2022



Foto_01. Vista incrocio tra via F. Baracca e via delle Boarie.



Foto_02. Vista confine proprietà da via delle Boarie.



Foto_03. Vista area agricola.



Foto_04. Confine Nordovest proprietà.



Foto_05. Vista area agricola con serre in demolizione.



Foto_06. Vista pilone ENEL- confine Nord proprietà confinante con “villaggio del marinaio”.



Foto_07. Vista proprietà confinante.



Foto_08. Vista fosso confinante con "villaggio del marinaio".



Foto_09. Vista confine Nordest proprietà.



Foto_10. Vista fosso confinante con "villaggio del marinaio".



Foto_11. Vista sul cortile dall'angolo del confine Nordest.



Foto_12. Vista confine est.



Foto_13. Vista edificato e siepe, dividente con parcheggio ristorante.



Foto_14. Vista ristorante e relativo plateatico lungo via F. Baracca.



Foto_15. Vista ingresso carrabile proprietà e parcheggio ristorante.



Foto_16. Vista parcheggio ristorante.



Foto_17. Vista parcheggio ristorante.



Foto_18. Vista confine lotto e marciapiedi lungo via F. Baracca

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA SRL

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI (ai sensi dell'art.6 della L.r. 11/04)**

doc

06

Oggetto:

DICHIARAZIONE DI NON INCIDENZA

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291-402-1296-2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

L.Valeri

Responsabile:

L.Valeri

Nome file:

335-lap-com-D06-C3-RELINC

Data: 15.11.2022

SCREENING PRELIMINARE

funzionale a stabilire la significatività degli impatti e conseguentemente, la necessità o meno di predisporre la relazione di valutazione di incidenza, (ai sensi della D.G.R. n. 2803 del 04.10.2002, attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 modificato ed integrato dal D.P.R. 120/03).

I professionisti che sottoscrivono il piano o progetto devono attestare, secondo le modalità della scheda seguente, la necessità o meno di effettuare la valutazione d'incidenza, avvalendosi preferibilmente di professionalità competenti con esperienza specifica e documentabile in campo biologico, naturalistico, ambientale.

Dati dimensionali dell'intervento

Realizzazione opere di *PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI ART.6 DELLA L.R. 11/2004* in Cavallino-Treporti, via Baracca

Superficie lotto: 15.040,20 mq.;

Superficie coperta di previsione: 2.270,00 mq.

Indicazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione

- L'area in oggetto è destinata – ai sensi del PI approvato con DCC n. 43 in data 23.07.2013 - parte a:
 - a. ZTO E – AGRICOLO PRODUTTIVO art.71;
 - b. SCHEDA COMMERCIALE IN ZONA IMPROPRIA N.03 – art 81 bis
- L'area di progetto ricade **esterno** alle aree identificate dai limiti imposti dalla Regione Veneto in ottemperanza alla Dir. 92/43/CEE e alla Dir 147/209/CE con le aree SIC/ZPS "Penisola del Cavallino: biotopi litoranei " (IT3250003).



Estratto preso da QGIS con individuato il *SIC IT3250003* – *Penisola del Cavallino Boschi Litoranei* .

Le campiture rosse individuano le aree SIC.

Il cerchio verde identifica l'ambito di intervento.

Alterazioni sulle componenti ambientali derivanti dal piano o progetto (escavazioni, deposito materiali, dragaggi)

Il progetto non prevede alterazioni sulle componenti ambientali.

Utilizzo delle risorse

Nessun utilizzo di materiali provenienti dalla zona S.I.C. / Z.P.S.

Produzione di emissioni e rifiuti

Nessuna produzione di emissioni e rifiuti.

Ulteriore fabbisogno nel campo dei trasporti

L'intervento prevede l'impiego di trasporti strettamente dovuti all'approvvigionamento dei materiali per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e commerciale – uso ristorante.

Durata dell'attuazione dell'intervento (costruzione, funzionamento, dismissione, recupero)

Si prevede un periodo di esecuzione opere di circa 36 mesi. Le opere potrebbero essere realizzate con tempistiche differenti e/o sfasate. Il funzionamento dell'intervento è stimato in 50 anni. Per dismissione delle opere - con demolizione e smaltimento materiale di risulta - sono sufficienti 30 giorni di lavoro.

Distanza dal sito Natura 2000 o dagli elementi chiave del sito

L'intervento ricade ESTERNO al SIC IT3250003 e non produce sottrazione di HABITAT

Effetti combinati con altri derivati da diversi piani o progetti

Non vi sono effetti combinati derivati da diversi piani o progetti.

Fonti consultabili per identificare gli impatti del piano o del progetto in relazione al sito coinvolto

- Cartografia attuale e storica e ricerche storiche
- Dati desumibili dalla scheda Natura 2000 riferite al sito
- Uso del suolo e altri strumenti di pianificazione vigenti

- Altre indagini sul sito	
- Dati esistenti relativi all'idrogeologia	
- Dati esistenti sulle specie prioritarie	
- Sintesi analitica dello stato di fatto	
- Bilancio ambientale di analoghi piani e progetti realizzati altrove	
- Piani di gestione del sito	
Tipi di impatto	Indicatori di importanza
<i>Perdita di superficie di habitat</i> Nessuna: dalla cartografia regionale non vi sono HABITAT presenti	<i>Percentuale della perdita (particolarmente significativa per i tipi di habitat prioritari)</i> _____ _____
<i>Frammentazione</i> ---	<i>Durata o permanenza, livello in relazione all'estensione originale</i> _____ _____
<i>Perturbazione</i> ---	<i>Durata o permanenza, distanza dal sito</i> _____ _____
<i>Densità di popolazione</i> ---	<i>Tempistica di ricollocamento</i> _____ _____
<i>Risorsa acqua (quantità)</i>	<i>Variazione relativa</i>

---	_____ _____
Qualità dell'acqua	Variazione relativa agli elementi chimici ed altri elementi maggiormente significativi
---	_____ _____

<p>Titolo del progetto</p> <p><i>PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI ART.6 DELLA L.R. 11/2004</i></p>
<p>Codice, denominazione, localizzazione e caratteristiche del sito Natura 2000</p> <p><i>SIC IT3250003 PENISOLA DEL CAVALLINO: Biotopi Litoranei.</i></p>
<p>Descrizione del progetto</p> <p>La presente proposta di Accordo Pubblico Privato prevede il cambio uso del suolo da ZTO E – AGRICOLO a ZTO B – RESIDENZIALE CONSOLIDATO. L'eventuale accoglimento di proposta comporta un Indice Territoriale di 0,2 mq/mq con la previsione di realizzare 2.270 MQ di superficie coperta per spazio commerciale – ristorante – e per spazi residenziali a locazione turistica.</p>
<p>Progetto direttamente connesso o necessario alla gestione del sito (se applicabile)</p> <p>---</p>
<p>Descrizione di altri progetti che possano dare effetti combinati</p> <p>Dalla consultazione del Servizio Urbanistica del Comune di Cavallino-Treporti è risultato che attualmente non ci sono altri piani o progetti nell'area che potrebbero dare effetti combinati con quelli in esame nella presente relazione.</p>

Valutazione della significatività degli effetti

Descrizione di come il progetto (da solo o per azione combinata) incida sul sito Natura 2000

Non sussistono effetti prodotti dal progetto sui SIC/ZPS, sia per la natura degli stessi sia per le attuali condizioni ambientali delle aree in esame.

Spiegazione del perché gli effetti non si debbano considerare significativi

Per formulare ipotesi sui possibili impatti dovuti al progetto in esame è opportuno ricordare che lo stesso si inserisce in un ambito già antropizzato con presenza di un ristorante esistente e fabbricati residenziali sparsi e isolati. A monte dell'intervento proposto si trova ambito denominato VILLAGGIO DEL MARINAIO oggetto di Piano di Recupero.

Il progetto in esame insiste nel medesimo ambito già costruito e non comporta perdite né di superfici di habitat né frammentazioni delle stesse. Il progetto non cambia le condizioni di pressione antropica attuale.

Si prevede l'impiego di tecnologia costruttiva di tipo tradizionale.

Consultazione con gli Organi e Enti competenti

Regione Veneto – Servizio Ambiente e Territorio – Reti ecologiche e Biodiversità

Risultati della consultazione

Sono stati raccolti dati bibliografici sulla componente abiotica e su quella faunistica del tratto della penisola del Cavallino compreso nei siti Natura 2000 adiacenti all'area di progetto e della porzione di terraferma sulla quale si imposta il progetto. Non essendo risultati disponibili dati puntuali su flora e vegetazione questa componente è stata rilevata direttamente in campo.

Dati raccolti per l'elaborazione della verifica

Responsabili della verifica

Fonte dei dati

- BEGUINOT A., 1913. La vita delle piante superiori nella laguna di Venezia e nei territori ad essa circostanti. Pubbl. n. 54 dell'Uff. Idr. R. Magistrato alle acque, Venezia. 1 - 348.
- BEGUINOT A., 1916. I distretti floristici della regione litoranea dei territori circumadriatici. Schizzo fitogeografico. Riv. Geogr. Ital., 2-3: 65-90; 4-5: 177-193.

- BEGUINOT A., 1941. La vita delle piante vascolari. In "La laguna di Venezia". Ferrari, Venezia 3 (2): 1-369.
- PIGNATTI S., 1951. Contributo alla flora della provincia di Venezia. Atti Ist. Ven. Sc. Lett. Arti, 109: 305-326.
- PIGNATTI S., 1953. Introduzione allo studio fitosociologico della pianura veneta orientale con particolare riguardo alla vegetazione litoranea. Arch. Bot. Biogeogr. Ital., 28(4): 265-329; 29(1): 1-25, (2): 65-98, (3): 129-174. Forli.
- MARCELLO A., 1957. La stazione biofenologica al Cavallino (Venezia). Nuovo Giorn.
- PIGNATTI S., 1959. Ricerche sull'ecologia e sul popolamento delle dune del litorale di Venezia. Il popolamento vegetale. Bull. Mus. Civ. Venezia, 12: 61-142.
- MARCELLO A., 1960. Lacuna floristica del Veneziano e sue condizioni bioclimatiche. Mem. Biogeogr. Adr., 5: 51-118
- BERTOLANI MARCHETTI D., MARCELLO A., 1963. Le origini remote della lacuna biogeografica del Veneziano. Arch. Bot. Biogeogr. Ital., 40 (4): 366-390
- CANIGLIA G., 1976. Il litorale del Cavallino. Ambiente naturale da proteggere. Atti VI Simp. Naz. Conserv. Natura di Bari, 321-336.
- CANIGLIA G., 1980. Salix rosmarinifolia L. sul litorale del Cavallino. Lav. Soc. Ven. Sc. Nat., 5: 76-81.
- LORENZONI G. G. , 1983. Il paesaggio vegetale Nord Adriatico. Atti Mus. Civ. St. Nat. Trieste, 35: 1-34
- GEHU J.M., COSTA M., SCOPPOLA A., BIONDI E., MARCHIORI S., PERIS J.B., FRANCK J., CANIGLIA G., VERI L., 1984. Essai synsystematique et synchorologique sue les vegetations littorales italiennes dans un but conservatoire. I- Dunes et vases salees. Doc. Phytosoc., 8: 393-474.
- GEHU J.M., SCOPPOLA A., CANIGLIA G., MARCHIORI S., GEHU-FRANCK J., 1984. Les systemes vegetaux de la còte nord-adriatique italienne, leur originalite a l'echelle europeenne. Doc. Phytosoc., 8: 485-558
- DEL FAVERO R., DE MAS G., FERRARI C., GERDOL R., LASEN C., MASUTTI L., DE BATTISTI R., PAIERO P., COLPI C., URSO T., ZANOTTO S., 1989. Le pinete litorali del Veneto. Regione Veneto, Ass. Agricoltura Foreste, Dip. Foreste Econ. Mont.
- CANIGLIA G., VELLUTI C., 1990. Aspetti floristici della stazione biofenologica di Cavallino (Venezia). Lav. Soc. Sc. Nat., 15: 157-164.
- DEL FAVERO R., LASEN C., 1993. La vegetazione forestale del Veneto. 2a Ed. Libreria Progetto Edit, Padova
- CANIGLIA G., 1978b. Tracce di vegetazione spontanea in un settore del litorale del Cavallino (VE). Boll. Mus. Civ. St. Nat. Venezia, 29 (suppl.): 169-192.
- Commissione Europea, 2000 – Assessment of plans and projects significantly affecting Natura 2000 sites. Methodological guidance on the provisions of Article 6(3) and (4) of the Habitats Directive 92/43/ECC.
- European Commission DG Environment, 2003 – Interpretation manual of European Union habitats. EUR 25.
- Guerzoni S., Tagliapietra D. (eds.), 2006 – Atlante della laguna. Venezia tra terra e mare. Marsilio Editori, Venezia.
- Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, 2002 – Natura 2000 Italia informa , n. 0. Direzione per la protezione della natura.
- Pignatti S., 1966 – La vegetazione alofila della Laguna Veneta. Memorie Istituto Veneto Scienze, Lettere ed Arti 33: 1-74.
- Pignatti S., 1982 – Flora d'Italia. Edagricole, Bologna.
- Regione Veneto, 2004a – Documento Programmatico Preliminare Per Le Consultazioni. Giunta Regionale del Veneto, Assessorato alle politiche per il territorio.
- Regione Veneto, 2004b – Rete Natura 2000 Veneto. Lettera d'Informazione sui siti di Importanza Comunitaria e

sulle Zone di Protezione Speciale. Giunta Regionale del Veneto, Segreteria Regionale per il Territorio.

- Regione Veneto, 2004c – Rete Natura 2000 Veneto - Rivista trimestrale d'informazione sui siti di Importanza Comunitaria e sulle Zone di Protezione Speciale, n.1. Giunta Regionale del Veneto, Segreteria Regionale per il Territorio.
- Allegato B alla DGR n.786 del 27/05/2019, CAPO V.Dune / Sezione 1. Misure generali; Sezione 2. Divieti; sezione 3. Obblighi; sezione 4. Buone prassi

Livello di completezza delle informazioni

Informazioni relative al progetto: buone

Informazioni relative ai SIC e alla ZPS: buone ed aggiornate

Informazioni relative alla componente floristico-vegetazionale: buone ed aggiornate

Informazioni relative alla componente faunistica: buone ed aggiornate

Informazioni relative alla componente abiotica: buone ed aggiornate

Luogo dove possono essere reperiti e visionati i dati utilizzati

Regione Veneto – Servizio Ambiente e Territorio – Reti ecologiche e Biodiversità

Valutazione riassuntiva

- Non è probabile possano verificarsi effetti significativi sul sito natura 2000 per i lavori di:
PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI ART.6 DELLA L.R. 11/2004
- Si ravvisa che ci siano probabili incidenze sul sito, è necessario effettuare ulteriori indagini mirate ad accertare l'incidenza del progetto/piano/variante sul sito protetto, redigere una relazione di valutazione d'incidenza, comprensiva anche delle soluzioni alternative ed eventualmente delle mitigazioni proposte, nonché pervenire ad una chiara conclusione finale.

Dichiarazione firmata del professionista

Il professionista dichiara di essere in possesso dell'esperienza specifica e delle competenze in campo biologico, naturalistico ed ambientale, necessarie per la corretta ed esaustiva redazione di valutazione di incidenza, in relazione al piano o progetto trattato.

Data 15.11.2022

Il tecnico (timbro e firma)



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 D.P.R. 445/2000. Inoltre, ai sensi dell'art. 38 dello stesso provvedimento il documento deve essere sottoscritto dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

Con la presente sottoscrizione si autorizza il Comune di Cavallino Treporti ad utilizzare, secondo le modalità e nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, i numeri di fax e/o gli indirizzi e-mail forniti per le comunicazioni tra Comune medesimo, richiedente e progettista. Ogni variazione dei dati deve essere tempestivamente comunicata all'ufficio competente.

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI**

AI SENSI DELL' ART. 6 DELLA L.R. 11/04

doc

07

Oggetto:

STUDIO IMPATTO SULLA MOBILITA'

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291.402,1296,2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

Responsabile:

L.Valeri

Nome file:

335-lap-com-D07-C3-RELMOB

Data:

15.11.2022

Il sottoscritto arch. Luca Valeri nato a Torino il 03.04.1969, con studio a Cavallino Treporti (VE) via Fausta n. 403 scala B interno 7, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Venezia n. 2286, con riferimento all'istanza di *PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ai sensi art. 6 L.R. 11/2004)* in Cavallino-Treporti, via Francesco Baracca n. 90, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta **RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.** ; con la presente redige il seguente

STUDIO DI IMPATTO SULLA MOBILITA'

1. PREMESSA

La ditta *RESIDENCE LA PERGOLA SRL* (di seguito proponente) è una società con finalità di compravendite immobiliari, gestioni turistico-ricettive e di ristorazione proprietaria di un compendio immobiliare in via Francesco Baracca.

La presente relazione, redatta ai sensi delle LINEE GUIDA pubblicate dal Comune di Cavallino Treporti in data 15.12.2015, si riferisce ad *ACCORDO PUBBLICO PRIVATO art. 6 LR 11/04* nel quale il proponente chiede di modificare la Zona Territoriale Omogenea – ZTO - dell'area di proprietà in cambio della monetizzazione del Beneficio Pubblico.

Il Compendio immobiliare in questione riguarda immobile esistente con parte ad uso COMMERCIALE denominato *RISTORANTE LA PERGOLA* e parte RESIDENZIALE a LOCAZIONE TURISTICA. Il compendio, realizzato a cavallo tra gli anni '60 e '80, si trova in mediocre stato di conservazione; Attualmente è oggetto di istanza per *RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA e AMPLIAMENTO* - ai sensi del PIANO CASA- con pratica edilizia 2019/0148. Gli scoperti sono incolti, parte a parcheggio, parte coperto con serre ormai dismesse e parte a pertinenza del ristorante. Terreni e fabbricati sono prospicienti via Francesco Baracca e ricadono in contesto territoriale caratterizzato dalla presenza di campeggi/resort, piccole strutture commerciali al dettaglio e abitazioni sparse e isolate.

2. UBICAZIONE

L'area in oggetto riguarda un lotto in proprietà con una superficie territoriale di circa 15.000 mq. nel Comune di Cavallino Treporti, zona FARO VALLE DOLCE in via F. Baracca.

3. IL SISTEMA VIABILISTICO E IL CONTESTO:

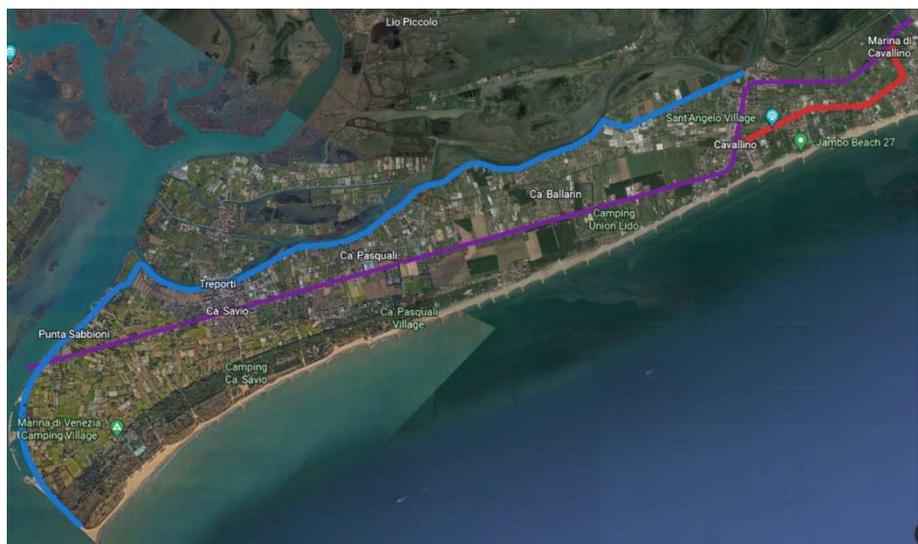
Il sistema viario del Comune di Cavallino-Treporti è caratterizzato da un asse principale, la S.P. 42 - via Fausta, che dal ponte sul fiume Sile arriva all'estremo opposto del Litorale a Punta Sabbioni.

Alla principale viabilità di via Fausta si contrappongono una serie di viabilità minori trasversali che collegano le zone di mare a quelle di laguna scandendo e misurando il territorio con le varie frazioni che compongono il territorio comunale.

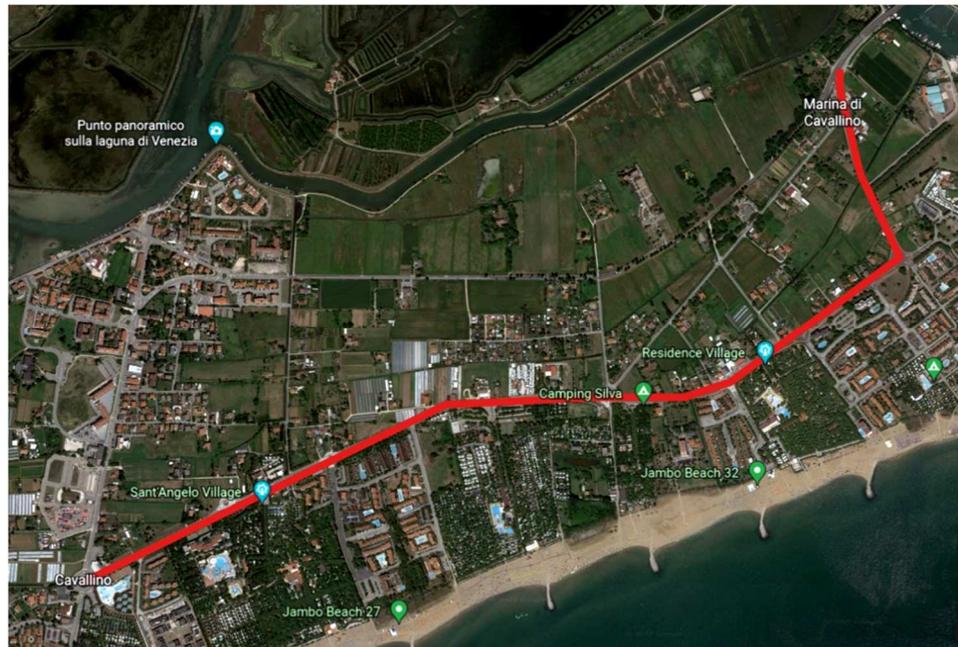
Alternativo all'asse longitudinale di via Fausta si pone la viabilità comunale che costeggia il *canale Pòrdelio* che, con un andamento più sinuoso a vocazione paesaggistica, percorre tutta la gronda lagunare dal centro urbano di Cavallino fino a Punta Sabbioni.

In questo sistema viabilistico dalla struttura gerarchica chiara, si inserisce via Francesco Baracca che, con i suoi 3 km, si svincola dalla viabilità principale per servire quella parte di litorale, definito FARO VALLE DOLCE.

Questo ambito di territorio è caratterizzato, oltre che dalla stessa via Francesco Baracca, da un complesso di strutture ricettive all'aperto (villaggi turistici e campeggi) e da insediamenti prevalentemente residenziali con piccole realtà commerciali legate alla stagione turistica quali ristoranti e negozi al dettaglio.



Via Francesco Baracca (*in rosso*) in relazione al territorio e alla viabilità di Cavallino Treporti



Via Francesco Baracca

IL SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA MOBILITA' ESISTENTE:

Originariamente via Francesco Baracca è stata realizzata con una sezione stradale a due corsie per ogni senso di marcia, spartitraffico centrale e un solo marciapiede sul lato verso mare, per una viabilità veloce di scorrimento a servizio delle strutture ricettive sorte su questa parte di territorio per cui è strategico un rapido e semplice accesso per i propri ospiti.



Un'immagine di Via Baracca come realizzata negli anni '80.

A causa di una crescente sequenza di incidenti stradali – anche mortali – a causa dell'eccessiva velocità a cui la strada induceva, e vista la crescente domanda residenziale e turistica di piste ciclabili, a partire dal 2010, con diversi stralci è stata modificata la sezione stradale di tutta via Baracca inserendo pista ciclabile con marciapiede nel lato verso mare e, nel lato opposto, altro marciapiede con parcheggi/aiuola verde.



Via Francesco Baracca oggi.

Via Baracca oggi è un'infrastruttura fondamentale per la circolazione nel territorio comunale della zona FARO VALLE DOLCE diventando essa stessa spina dorsale per le connessioni tra mare e laguna per la parte orientale della Penisola del Cavallino.



Il carico viabilistico che insiste su via Baracca risente, come per tutto il territorio comunale, degli effetti legati alla stagionalità turistica. Mentre nel periodo invernale i flussi di traffico a Cavallino Treporti sono principalmente dovuti ai residenti – circa 13.500 abitanti sparsi su tutto il territorio-, nel periodo compreso tra aprile e settembre l'aumento di carico viabilistico è proporzionale alle 60/65.000 persone presenti nelle punte di luglio e agosto. Quasi 5 volte tanto.

Per il presente studio non si è realizzata una specifica analisi del traffico con il dettaglio di carico veicolare su via Baracca, ma si può tranquillamente ipotizzare che durante il periodo estivo possano transitare circa 4.000 auto/giorno. Il traffico è principalmente costituito da autovetture e camper, in quanto il traffico pesante (bus turistici e autocarri) scorre principalmente su via Fausta; il servizio pubblico percorre regolarmente il tratto di via Baracca con frequenza di 1/2 ora durante il periodo estivo.

COMPENDIO IMMOBILIARE ESISTENTE E VIABILITA'

L'area del proponente ha una superficie territoriale di circa 15.000 mq ed è occupata da un fabbricato uso commerciale-ristorante con abitazioni al piano superiore; un secondo fabbricato uso residenziale e un terzo fabbricato uso magazzino pertinenziale al commercio. Attualmente, facendo riferimento alle previsioni del progetto Piano Casa in

itinere, il compendio immobiliare consiste in circa 1.263,33 mq. di Superficie Complessiva, di cui la parte commerciale corrisponde a 636,03 mq.



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO. In blu è evidenziato il sedime di Progetto-Piano Casa.

Alla proprietà si accede esclusivamente da via Baracca con un paio di passi carrai, arretrati rispetto filo strada, e un accesso pedonale.



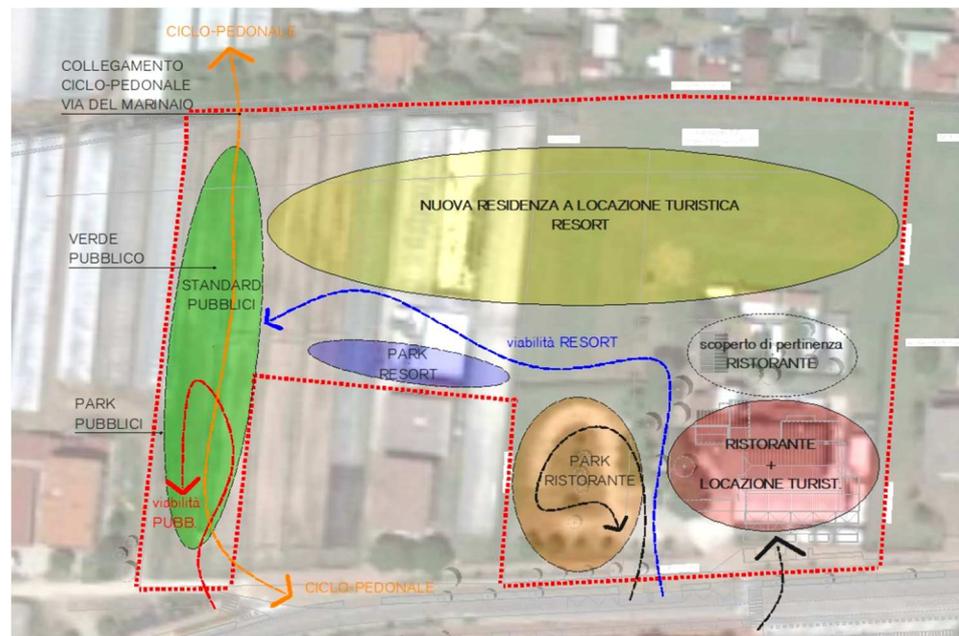
*IMMAGINE DELL'ACCESSO PRINCIPALE ALLA PROPRIETA'.
Al centro il parcheggio pertinenziale del ristorante*

Essendo il fabbricato residenziale disabitato, e l'attività commerciale aperta solo 6 mesi/anno, il flusso veicolare in entrata ed in uscita dalla proprietà è caratterizzato esclusivamente dai clienti del ristorante. Attualmente sono presenti circa 50 posti auto scoperti e soddisfano ampiamente il fabbisogno di parcheggi per il Ristorante.

LA PREVISIONI DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO E LA VIABILITA'

La proposta di accordo pubblico-privato punta ad un riassetto architettonico/funzionale della parte commerciale-ristorante con possibilità di realizzare nuova volumetria residenziale declinata alla *locazione turistica*.

La proposta prevede la realizzazione di complessivi 3.000 mq di Superficie Complessiva, di cui 840 per la parte commerciale-ristorante e 2.160 per la parte residenziale. In altri termini si prevede l'ampliamento del 32% di superficie per il ristorante e 19 unità immobiliari *ex-novo*.

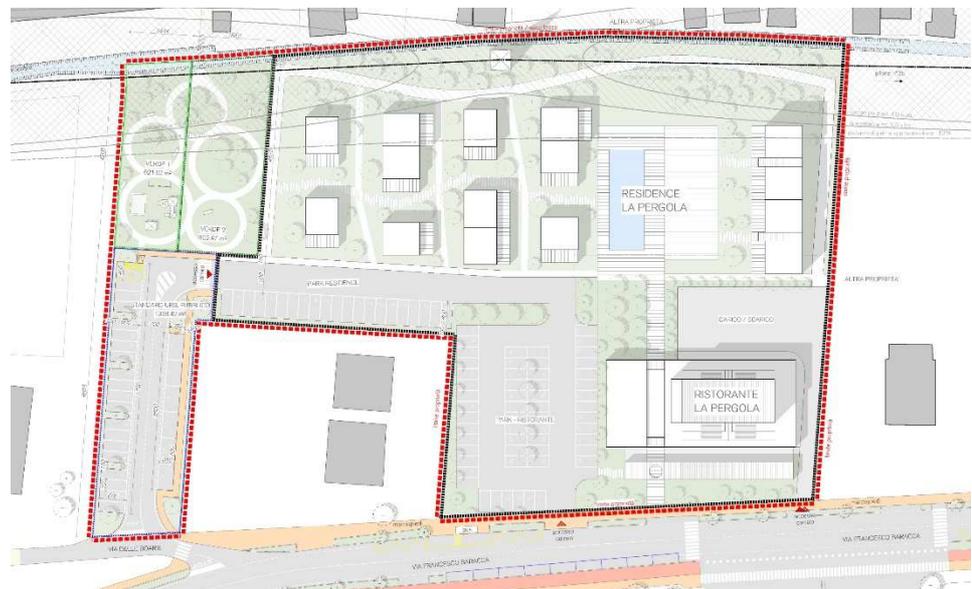


SCHEMA IMPIANTO PROGETTUALE – ACCORDO PUBBLICO PRIVATO.

Le frecce indicano i flussi di accesso e fruizione delle diverse parti distinti per tipologia.

In funzione delle previsioni oggetto della presente proposta di accordo pubblico-privato, il progetto riorganizza i flussi veicolari dividendoli per funzione e tipologia. Più precisamente:

- Si mantiene un unico accesso su via Baracca – traslato rispetto all'attuale – per ottimizzare l'accesso al parcheggio del ristorante e sfruttare lo stesso per accedere alla nuova parte residenziale;
- In base agli standard dovuti, previsti in altra porzione della proprietà, si prevede un nuovo accesso su *via delle Boarie* – laterale di via Baracca – per l'entrata e uscita ai parcheggi pubblici (circa 26 posti auto). Dallo stesso varco è prevista l'uscita dei mezzi che provengono dai parcheggi privati (circa 21 stalli) pertinenti delle nuove residenze.
- I percorsi pedonali e ciclabili vengono integrati al progetto complessivo in modo quasi capillare con gli spazi costruiti rispetto al contesto territoriale.



PLANIMETRIA DI PROGETTO

CONCLUSIONI

Viste le argomentazioni di cui sopra, il progetto indubbiamente produrrà un aumento di traffico rispetto allo stato attuale che, vista la modesta entità d'incremento rispetto ai flussi estivi già presenti, si valuta del tutto compatibile con la sezione stradale di via Baracca senza pregiudizio per la sicurezza e lo scorrimento di veicoli, pedoni e ciclisti.

Ulteriori dettagli sono evidenziati negli elaborati grafici che vanno considerati come parte integrante della presente relazione.

Cavallino-Treporti, 15.11.2022

Il progettista
Luca Valeri Architetto

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA SRL

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI (ai sensi dell'art.6 della L.r. 11/04)**

doc

09

Oggetto:

CRONOPROGRAMMA

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291-402-1296-2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

L.Valeri

Responsabile:

L.Valeri

Nome file: 335-lap-com-D09-C3-CRONO.

Data: 15.11.2022

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA SRL

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. - p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI (ai sensi dell'art.6 della L.r. 11/04)**

doc

10

Oggetto:

FOTO INSERIMENTO

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291-402-1296-2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

15.11.2022

Redattore:

L.Valeri

Responsabile:

L.Valeri

Nome file:

335-lap-com-D10-C3-VISTE

Data: 15.11.2022



Vista aerea – stato di fatto



Vista aerea – stato di progetto



Vista aerea – stato di fatto



Vista aerea – stato di progetto

Committente:

RESIDENCE LA PERGOLA S.R.L.

Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. – p.iva 04501500278

Titolo:

**PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI**

AI SENSI DELL' ART. 6 DELLA L.R. 11/04

doc

08

Oggetto:

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA

Codice cliente:

335-lap

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

22

Mappale/i:

291.402,1296,2201

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

3

Data elab.:

Redattore:

Ing. TONETTO

Responsabile:

Ing. TONETTO

Nome file:

335-lap-com-D08-C3-RELVCI

Data:

15.11.2022

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.....	16
4 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	19
4.1 Stato di progetto	19
4.2 Criteri di dimensionamento	21
4.1 Volume minimo di compensazione idraulica	22
4.2 Dimensionamento degli interventi di progetto	22
4.3 Dimensionamento della luce di scarico e della soglia sfiorante	24
4.4 Criteri di manutenzione delle opere idrauliche	25
5 – CONCLUSIONI.....	26

1 – PREMESSA

La presente relazione di valutazione di compatibilità idraulica è volta allo studio della compatibilità idraulica a supporto della **'Proposta di accordo tra soggetti pubblici e privati (ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/04) in Via F. Baracca 90, 30013 Cavallino-Treporti'** – Foglio 22 Mappali 291-1296-402-porz. 1115.

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.

In Appendice si riporta un elaborato grafico che riassume le principali informazioni della rete di progetto.

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.*

- *Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione e Autorità di Bacino del fiume Adige, Parere N. 2dis/2013 del Comitato Tecnici dell’Autorità di Bacino dei 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

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 completamento 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 classificate 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:

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 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.
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

Dott. Ing. Chiara Tonetto

Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283

- 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:

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

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

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.

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

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 riportano 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

Directive

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

[...]

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 interrato**, 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.

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)

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

<i>Criterio 1</i>	<i>È sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi, tetti verdi ecc.</i>
<i>Criterio 2</i>	<i>È 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.</i>
<i>Criterio 3</i>	<i>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. È 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</i>
<i>Criterio 4</i>	<i>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.</i>
<i>Criterio 5</i>	<i>È richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio molto approfondito</i>

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

Dott. Ing. Chiara Tonetto

Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283

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.

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 Francesco Baracca 90.



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

L'area di studio è identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Sezione Territorio, nel Comune censuario di Cavallino-Treporti, al foglio 22, Mappali 291, 1296, 402, porz. 1115.

Il lotto si presenta di forma indicativamente quadrangolare ed è delimitato a nord da un fossato appartenente alla rete idrografica minore, a sud da via Francesco Baracca e lungo gli altri lati da lotti di altra proprietà e/o non oggetto del presente studio.

Nello stato attuale, all'interno del lotto è presente un edificio destinato alla ristorazione e serre che sono in fase di demolizione (Figura 3-2). È presente un viale di accesso con spazio di manovra e parcheggio pavimentato mentre le rimanenti aree sono destinate a verde.

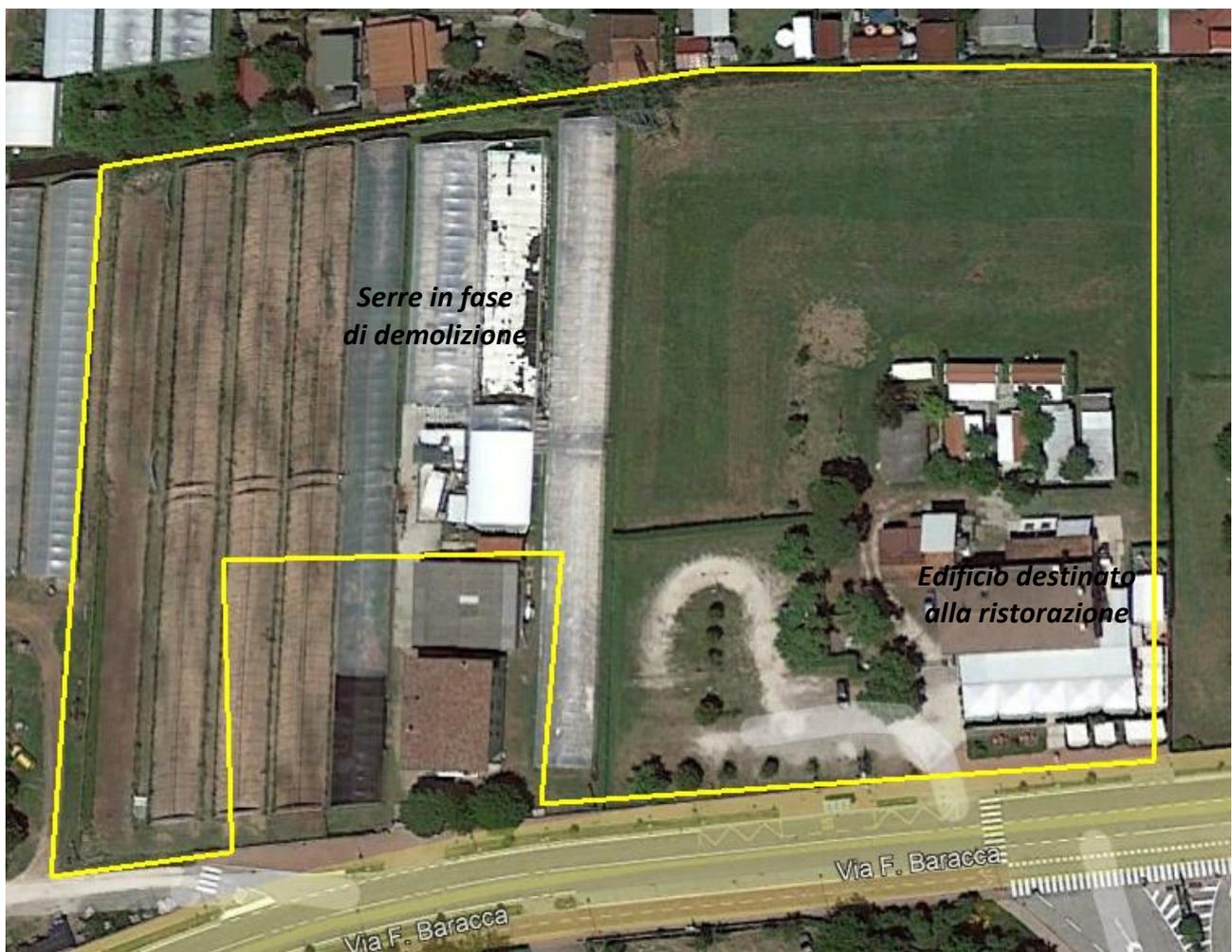


Figura 3-2 – Situazione attuale dell'area oggetto di studio.

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

3.2 Rete di smaltimento delle acque

Lungo via Francesco Baracca è presente una linea di fognatura comunale mista a gravità e una linea di fognatura bianca a gravità (Figura 3-3).

Le acque meteoriche verranno smaltite nel fossato appartenente al reticolo idrografico minore della rete di bonifica (Figura 3-4). Il fossato presenta un deflusso a direzione di scorrimento da est a ovest e si collega al canale consortile Bovone, che scarica le acque mediante l'impianto idrovoro Punta Sabbioni.

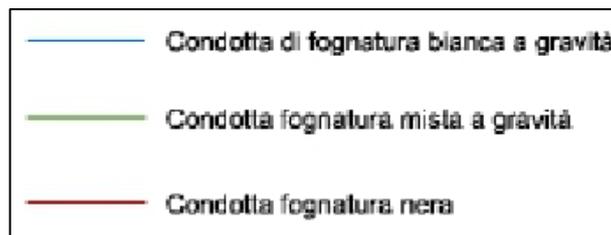
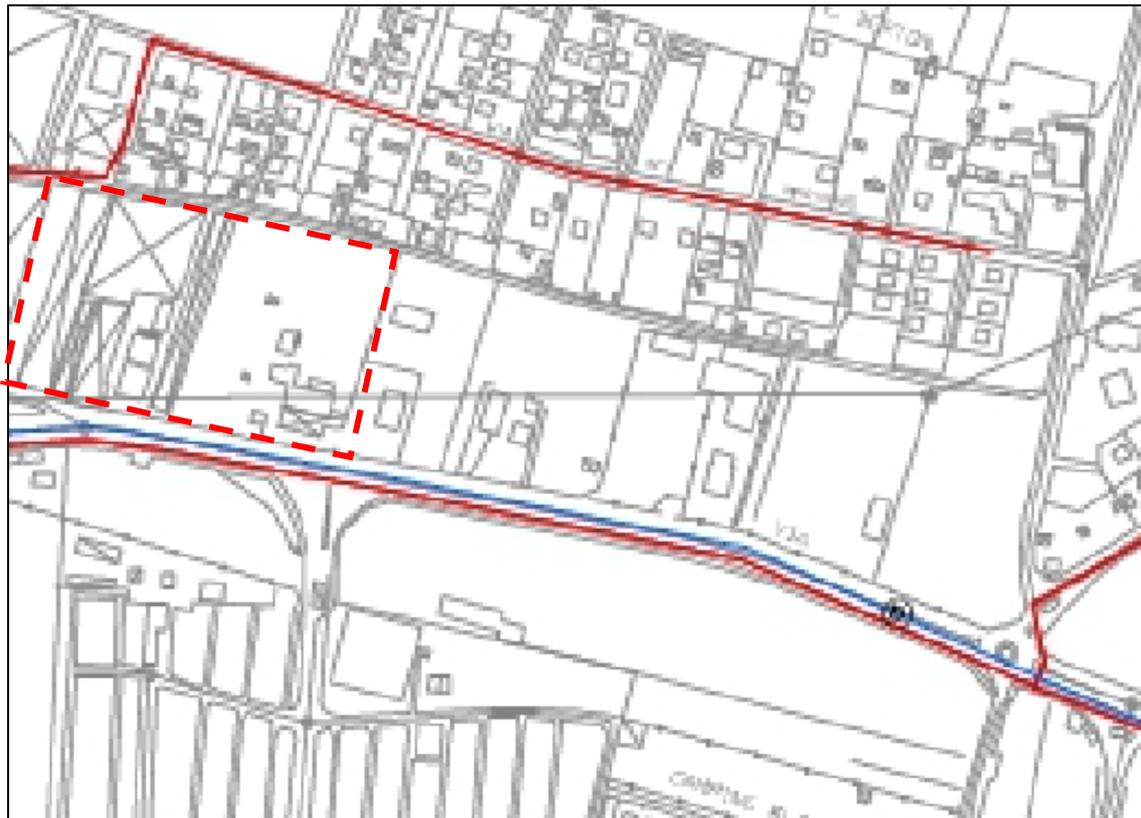


Figura 3-3 – Estratto dalla Rete fognaria del Piano delle Acque.

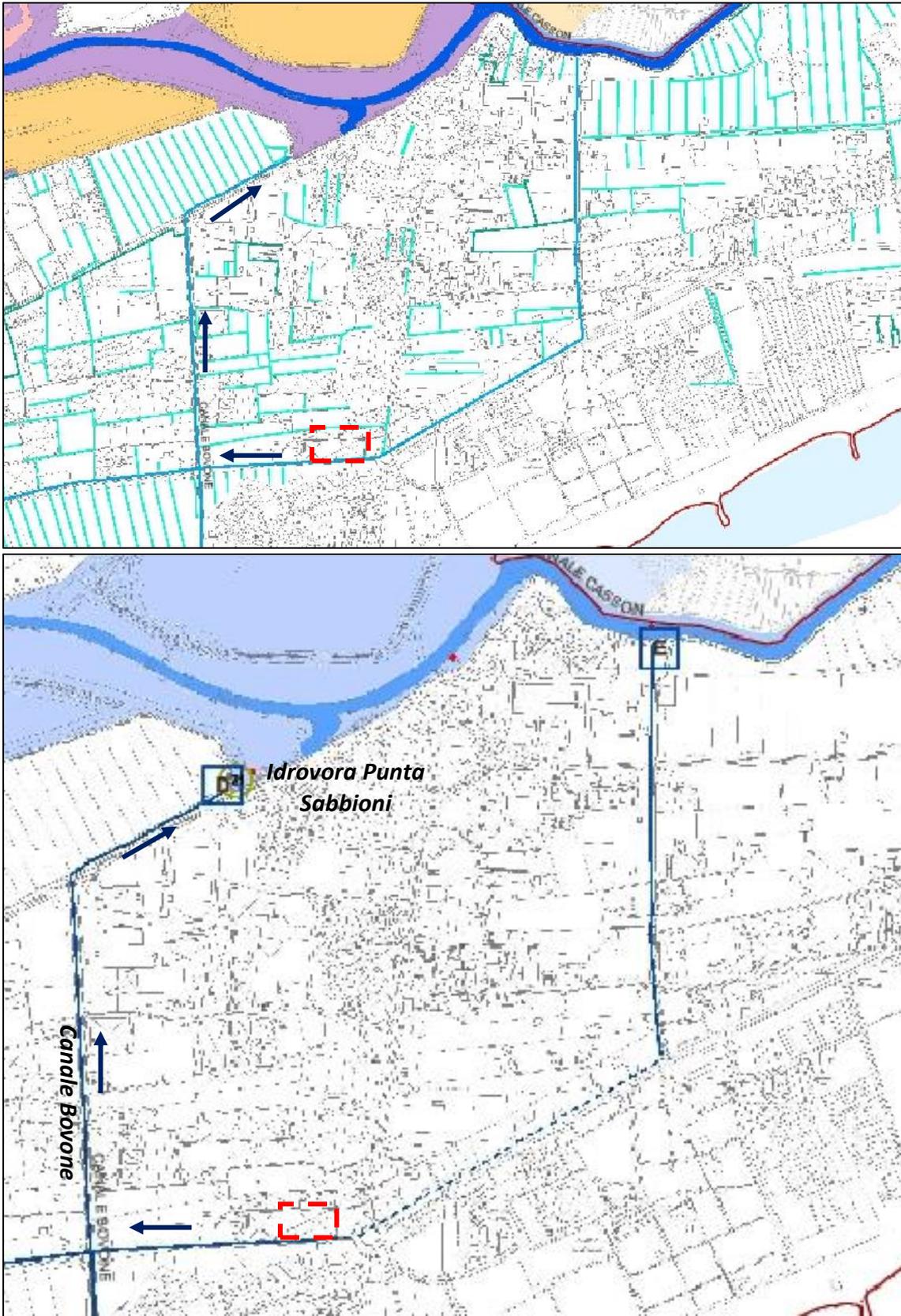


Figura 3-4 – Estratto della Tavola 3 "Rete idrografica" (sopra) e della Tavola 4 "Rete di bonifica e manufatti idraulici" (sotto) del Piano delle Acque.

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

In data 26 ottobre 2022 è stato effettuato un sopralluogo in campo, durante il quale è stato possibile rilevare la sezione trasversale del fossato. La sezione rilevata è rappresentata in Figura 3-5. Nell'occasione è stato possibile rilevare anche un livello delle acque nel fossato, che è stato preso a riferimento per la progettazione della rete di raccolta, laminazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Il fossato confinante con l'area in esame ha sostanzialmente una sezione pressoché costante lungo il confine del lotto, per un'estensione totale di circa 165 m, e dimensioni pari a:

- Base maggiore: circa 3.0 m;
- Base minore: circa 2.5 m;
- Altezza della sezione: 1.0;
- Altezza d'acqua presente: 0.25 m.

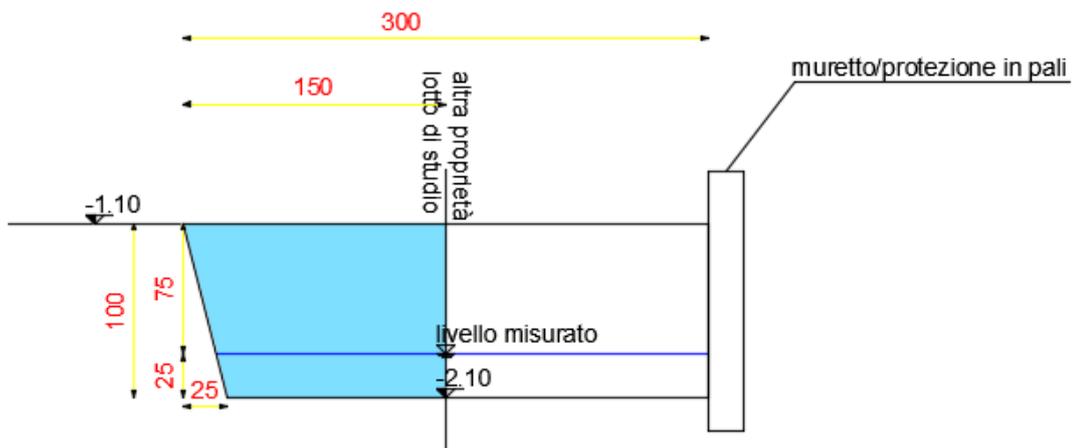


Figura 3-5 – Sezione trasversale del fossato.

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, con edificio destinato alla ristorazione e edifici uso residence. La lottizzazione sarà servita da una nuova viabilità e parcheggi dedicati. A completamento dell'area si prevede la realizzazione di uno scoperto con piscina e di un'area destinata a verde.

La superficie totale del lotto risulta pari a circa **15 040 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. Infine, nelle tabelle si riassumono i dati delle superfici di progetto.

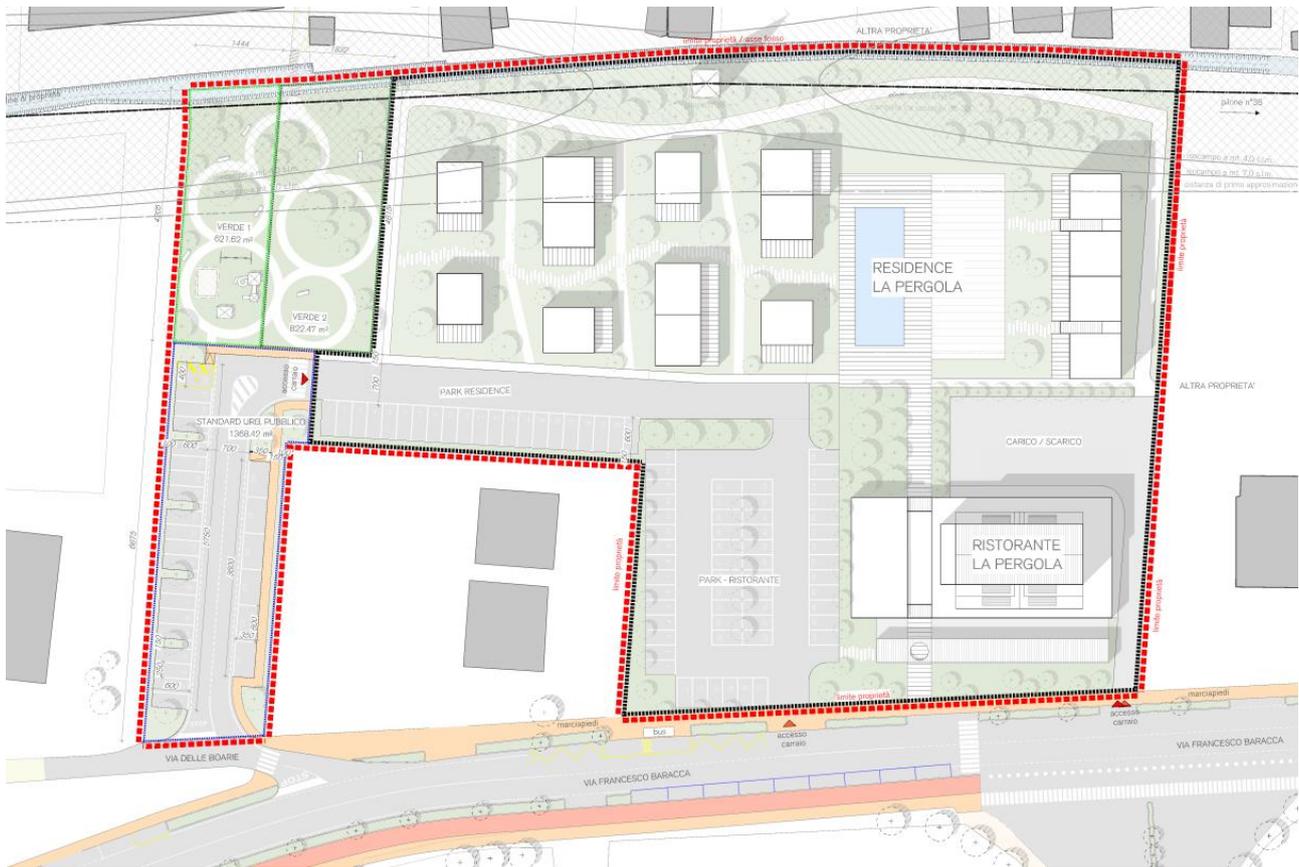
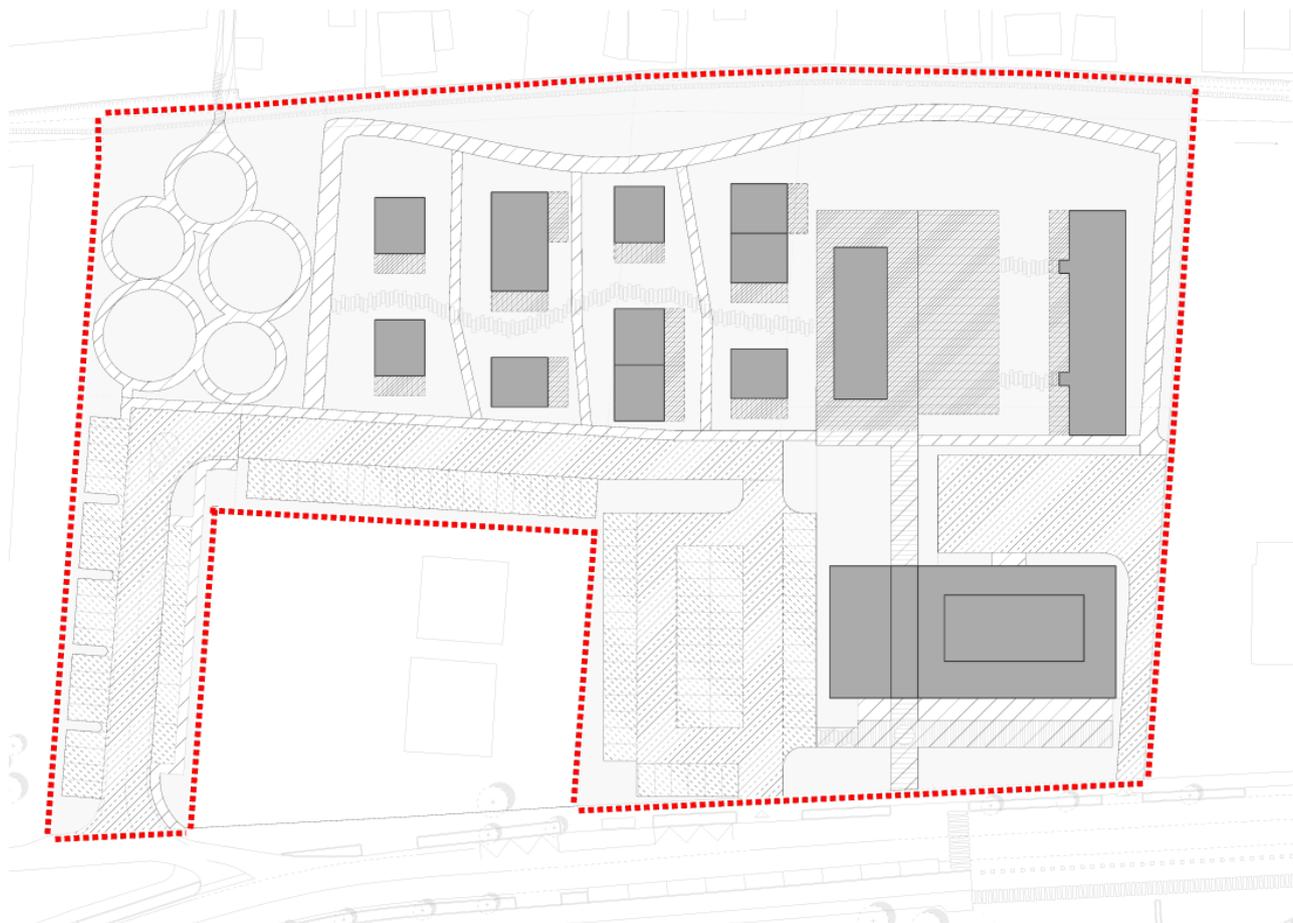


Figura 4-1 – Stato di progetto – Planimetria.

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



LEGENDA

-  LIMITE AREA DI INTERVENTO
-  AMBITI IMPERMEABILI - FABBRICATI
-  AMBITI IMPERMEABILI - SCOPERTI FABBRICATI / PISCINA
-  AMBITI IMPERMEABILI - STRADA IN ASFALTO
-  AMBITI SEMI-IMPERMEABILI - PERCORSI PEDONALI
-  AMBITI SEMI-IMPERMEABILI - AREE A PARCHEGGIO IN GRIGLIATO ERBOSO O SIMILARE
-  AMBITI PERMEABILI - AREE A PRATO

Figura 4-2 – Stato di progetto – Planimetria con indicazione delle superfici esterne.

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

Stato di progetto			
SUPERFICI	Area [m²]	% dell'area totale	Coeff di deflusso φ
Superfici impermeabili (coperture, strada di accesso, aree di manovra)	5 434	36	0.9
Aree di parcheggio (semipermeabili)	3 273	22	0.6
Aree destinate a verde	6 333	42	0.2
Totale	15 040	100%	
Media pesata del coeff. di deflusso φ			0.54

4.2 Criteri di dimensionamento

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

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 devono dimensionare le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dell'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.

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 **0.54**, 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.

Coefficiente di deflusso (ψ)	Coefficiente udometrico imposto allo scarico [$l/s \cdot ha$]										
	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 $458 m^3/ha$.

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

$$V_{compensazione} = v_0 \times S_{lotto} = 458 m^3/ha \times 1.504 ha = \mathbf{688.2 m^3}$$

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 $60.0 m^3$.

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

$$V_{compensazione\ netto} = V_{compensazione} - V_{velo\ idrico} = 688.2 - 60.0 = \mathbf{628.2 m^3}$$

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:

$$V_{condotte, min} = v_0 \times S_{lotto} = 100 m^3/ha \times 1.504 ha = \mathbf{150.4 m^3}$$

4.2 Dimensionamento degli interventi di progetto

Il progetto prevede la posa di tubazioni di diametro minimo interno pari a 800 mm, al di sotto della viabilità di progetto, per un'estensione totale di 235.2 m. A valle della confluenza delle due linee principali DN800 si prevede la posa in opera di una tubazione di diametro minimo interno

Dott. Ing. Chiara Tonetto

Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283

1000 mm, per un'estensione totale di 75.2 m. Le tubazioni di raccolta delle acque meteoriche provenienti da caditoie e pluviali 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:

$$V_{condotte} = L_{DN800} \times S_{DN800} + L_{DN1000} \times S_{DN1000} = 235.2 \times 0.502 + 75.2 \times 0.785 = \mathbf{177.2 \text{ m}^3} > 150.4 \text{ m}^3 = V_{condotte, \text{min}}$$

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

Il fossato nella situazione esistente, per la metà di sezione appartenente al lotto, consente un invaso di circa 226.88 m³. Si prevede l'allargamento del fossato lungo il confine nord del lotto, suddividendo l'intervento in due tratti, a causa della presenza del pilone dell'elettrodotto. I due tratti hanno lunghezza pari a 75.5 m per il tratto posto a ovest e di 67.5 m per il tratto a est.

Il risezionamento verrà effettuato aumentando la dimensione della sommità di 160 cm circa (Figura 4-4).

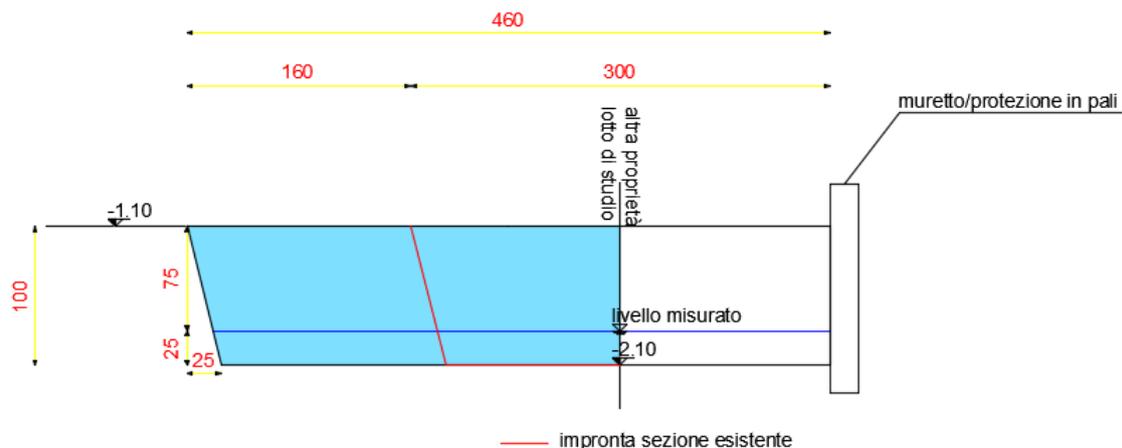


Figura 4-4 – Sezione di progetto del fossato.

Il volume invasabile all'interno del fossato, per la parte all'interno della proprietà e considerando l'allargamento di progetto, risulta pari a **455.68 m³**.

Il volume totale di invaso risulta quindi pari a:

$$V_{invaso} = V_{DN800} + V_{fossato \text{ (esistente + progetto)}} = 177.2 + 455.68 = \mathbf{632.87 \text{ m}^3} > 628.5 \text{ m}^3 = V_{compensazione \text{ netto}}$$

A valle della condotta 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 hanno come quota +0.00 di riferimento la quota della strada e sono state determinate attribuendo una pendenza al fondo pari allo 0.1%, limite massimo attribuibile alle condotte di laminazione come previsto nei *Criteri e procedure* del Consorzio di Bonifica. La quota di scarico è stata determinata considerando una quota minima di progetto dell'intero lotto pari a +10 cm rispetto alla quota stradale, come richiesto dalla normativa comunale, ipotizzando un ricoprimento minimo delle condotte di 50 cm e una pendenza pari a 0.1%, come precedentemente dichiarato. Tale quota risulta superiore rispetto alla superficie del fossato, rilevata in occasione del sopralluogo (paragrafo 3.2). Pertanto, lo scarico nel recettore avviene in condizioni di deflusso libero.

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.

La progettazione delle aree esterne all'edificio ha seguito i criteri richiesti di limitazione delle superfici impermeabilizzate, prevedendo l'utilizzo di una pavimentazione drenante (betonelle) per le aree destinate a parcheggio.

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 1.5mx1.5m, al cui interno verrà alloggiato un setto rimovibile con luce di fondo.

Le Norme idrauliche del Piano degli Interventi, all'articolo 7, prevedono una sezione massima pari a 0.03 m², 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

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

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 invasore è quindi pari alla quota di scorrimento più elevata nella rete, alla quale sommiamo la dimensione della condotta. La quota del setto stramazzante è posta quindi pari a - 0.55 cm. 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 324 l/s sul petto stramazzante di larghezza pari a 1.5 m lo smaltimento delle acque avviene con un tirante di 24.2 cm. Tale tirante mette in leggera pressione la rete progettata e non è tale da provocare allagamenti.

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'invasore.

Al fine di mantenere la piena efficienza delle opere in occasione degli eventi meteorici, saranno quindi necessarie la verifica e la pulizia almeno biennale degli stessi.

5 – CONCLUSIONI

L'intervento di progetto prevede la costruzione di un nuovo edificio destinato ad attività produttiva, con viabilità di accesso, spazi di manovra e aree destinate a parcheggio. L'intervento viene realizzato su un'area parzialmente edificata.

Il lotto oggetto di intervento ha una superficie totale di **15 040 m²**, per la quale si richiede un volume minimo di mitigazione idraulica pari a **628.2 m³**, di cui almeno **150.4 m³** da realizzarsi in condotta.

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

- Sovradimensionamento della rete di raccolta delle acque meteoriche (DN800):
 - Condotte di diametro minimo interno 800 mm
 - Lunghezza complessiva pari a 235.2 m
 - Volume invasato nelle condotte DN800 = **118.2 m³**
- Sovradimensionamento della rete di raccolta delle acque meteoriche (DN1000):
 - Condotte di diametro minimo interno 1000 mm
 - Lunghezza complessiva pari a 75.2 m
 - Volume invasato nelle condotte DN1000 = **59.0 m³**
- Allargamento di 160 cm della sezione del fossato posto a nord del lotto:
 - Volume di invaso nel fossato = **455.7 m³**

Il **volume totale** ottenuto dalle opere di compensazione idraulica è pari a **623.9 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.

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

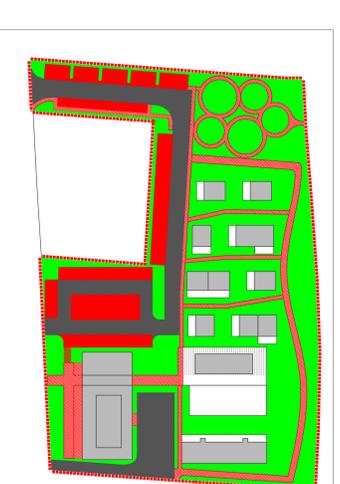
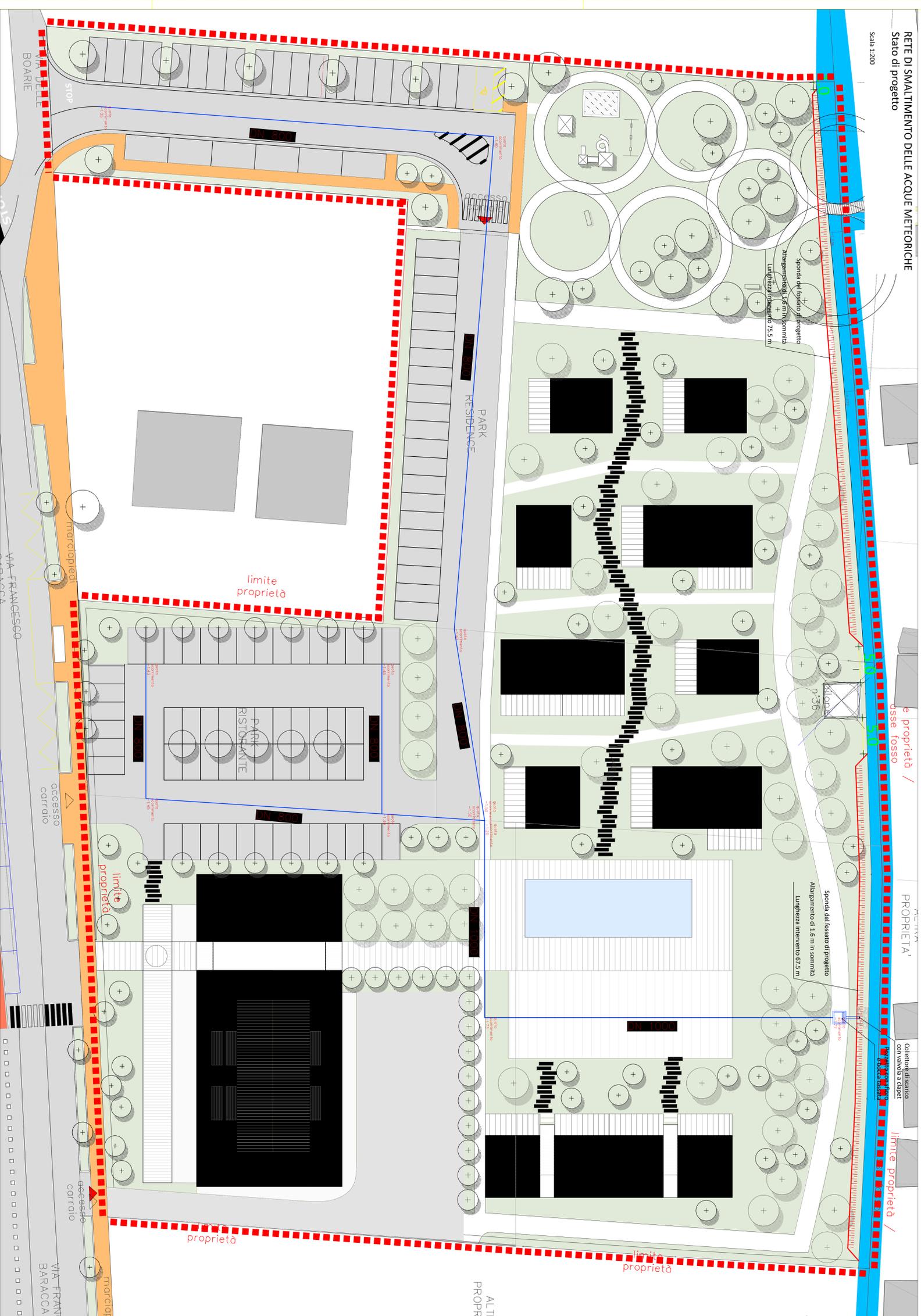
Jesolo, 03/11/2022

Il tecnico

Dott. Ing. Chiara Tonetto

Dott. Ing. Chiara Tonetto

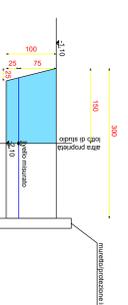
Via Canalcalmo n. 38 – 30016 Jesolo - VENEZIA
C.F. TNT CHR 84M70 H823F – P.IVA 04616060283
Cell. 347 66 26 727 - E-mail: ing.chiaratonetto@gmail.com



- LEGENDA**
- Limite lotto di progetto
 - Superfici a verde
 - Superfici semipermeabili
 - Superfici impermeabili
 - ALTRI

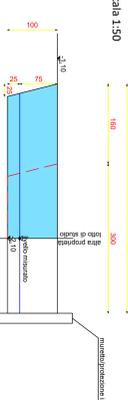
SEZIONE TRASVERSALE DEL CANALE
Stato di fatto

Scala 1:50



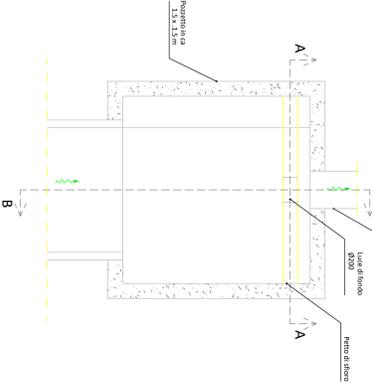
SEZIONE TRASVERSALE DEL CANALE
Stato di progetto

Scala 1:50



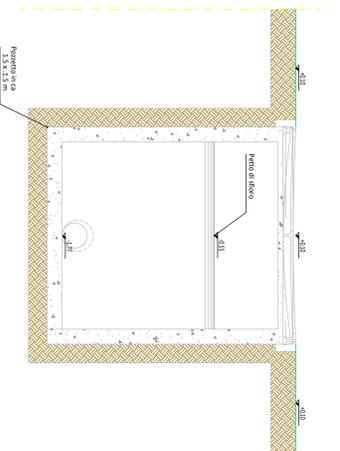
POZZETTO DI LAMINAZIONE
Platina

Scala 1:20



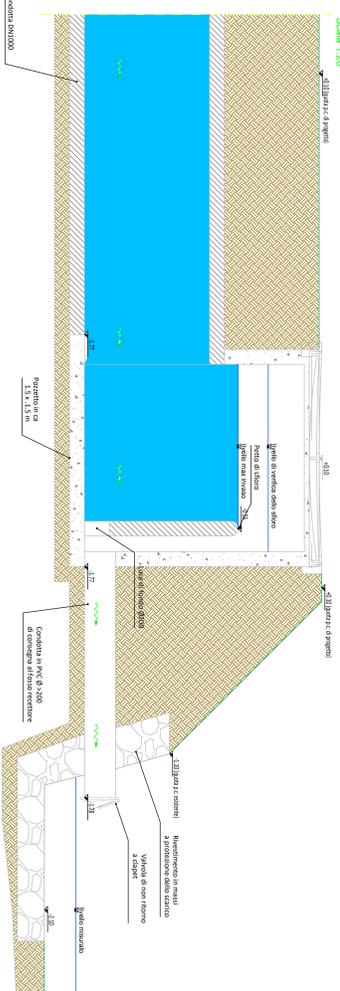
POZZETTO DI LAMINAZIONE
Sezione A-A

Scala 1:20

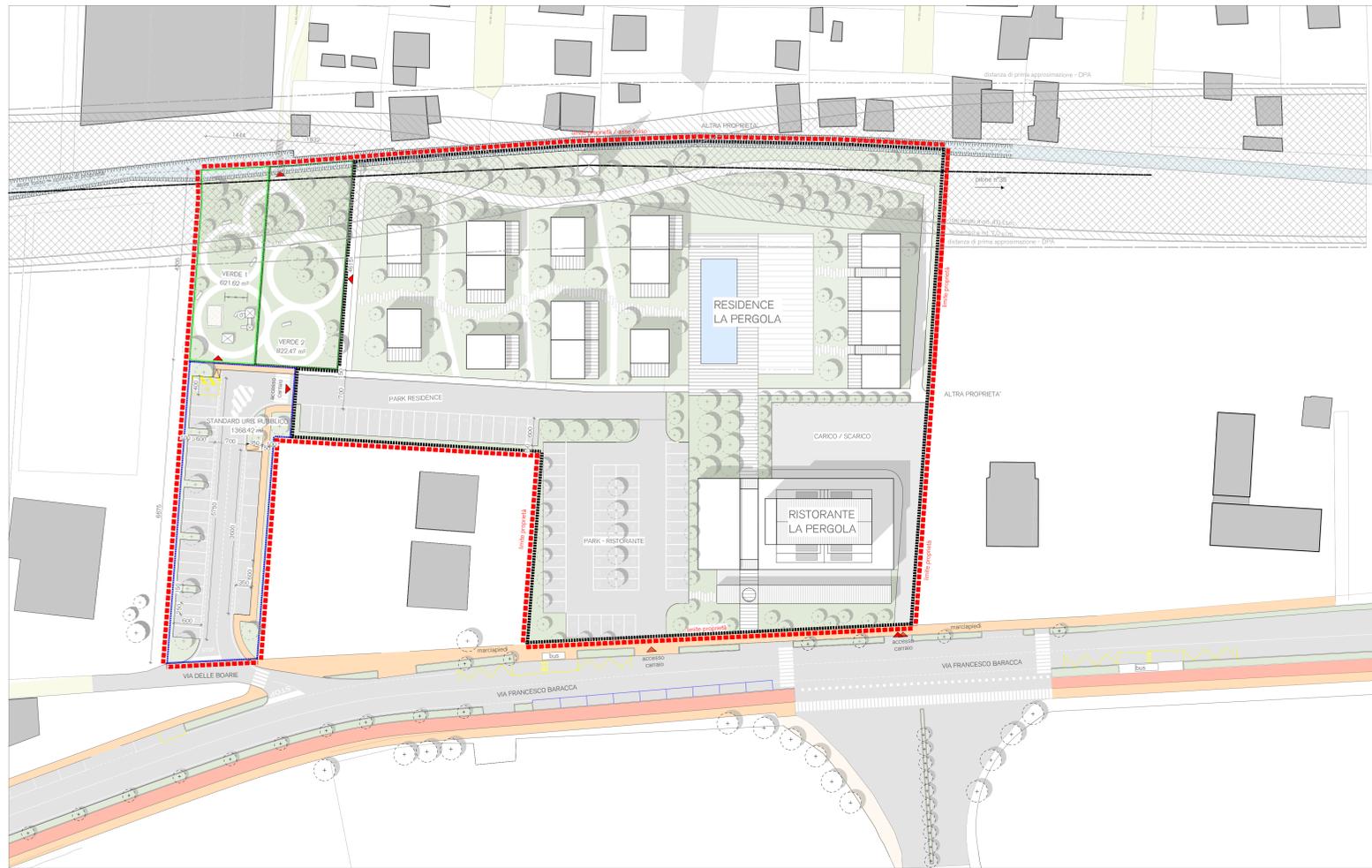


POZZETTO DI LAMINAZIONE
Sezione B-B

Scala 1:20



STUDIO DI INGEGNERIA		Sede: Verona	
Dott. Ing. Chiara Tonetto via Canalbianco, 38 37016 Bussolengo (VR)		Tel. 0476/262727 ing.chiaratonetto@gmail.com	
Proposta di accordo tra soggetti pubblici e privati (ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/04/91) in Via F. Baracca 90, Cavallino-Troporti			
Data: Novembre 2022		Foglio 22	
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA		Progetto autorizzativo	
Allegato grafico		Auto. L. n. 11/04/91	
Committente: Comune di Cavallino-Troporti		Tipologia: Comprensivo	
Progettista: dott. Ing. Chiara Tonetto		Data:	



PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:500



PROFILO TERRITORIALE lungo via Baracca

scala 1:500



PROFILO TERRITORIALE lato Ovest

scala 1:500

DATI DI PIANO		
Sup. territoriale (ST)	15.040,20	m ²
Indice territoriale	0,20	m ²
Sup. Complessiva (SC)	3.000,00	m ²
Volume previsto	9.000,00	m ³
Abitanti equivalenti (9000/150)	60	ab
Standard urbanistici pubblici minimi n. Art. 27 NTO		
Superficie Standard a PARCHEGGIO	(7 mq/ab)60 ab =	420 m ²
Superficie Standard a VERDE PRIMARIO	(10 mq/ab)60 ab =	600 m ²
Superficie Standard a VERDE SECONDARIO	(13 mq/ab)60 ab =	780 m ²
Sup. fondiaria (SF)	12.227,52	m ²
mapp. 291-402-1296-1.115 porz		
Indice fondiario (I) SCom/SI	0,25	

Standard urbanistici pubblici di PROGETTO (SDPU) n. Art. 27 NTO		
Standard Urbanistico pubblico	1368,42	m ²
di cui AREA A PARCHEGGI PUBBLICI	435,00	m ² > 420 m ²
di cui VERDE STRADALE	246,00	m ²
MARCIAPIEDI	139,00	m ²
Superficie Standard a VERDE PRIMARIO di progetto	621,61	m ² > 600 m ²
Superficie Standard a VERDE SECONDARIO di progetto	822,6	m ² > 780 m ²
TOTALE	1879,21	m² > 1800 m²

N.B. Parcheggi: 19 stalli (dim 2,5x6 m), 1 stallo (dim 4x6m) e 6 stalli (dim 3,5x6m)

VALERI.ZOIA

Comittente:
RESIDENCE LA PERGOLA SRL
Corso Europa 6, cap. 30013, Cavallino-Treporti
c.t. - piva. 04501500278

Ing. Michele Rapposetta S.p.A.
Sig. Rossetto Diego
Natis e Associati Ing. S.p.A.
Residente in Via Donzetti 1, 30016, Jesolo
c.t. R332045204232889

Titolo:
PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
(ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04)
in Via F. Baracca 90, 30013 Cavallino-Treporti

sdp

01

STATO DI PROGETTO

Oggetto:

Planimetria generale di progetto
Profili territoriali
Dati di piano

Codice cliente:	Comune censuato:	Foglio:	Mappale/fi:
335-1ap	Cavallino-Treporti	22	291_402_1296_2001
Ente:	Fase:	Rev:	Data elab:
Comune	C	3	15.11.2022
			Disegnatore:
			G. Sacchelli
			Responsabile:
			L. Visani

Nome file: 335-1ap-com-sdp_01-C3-planivolumetrico Date: 15.11.2022

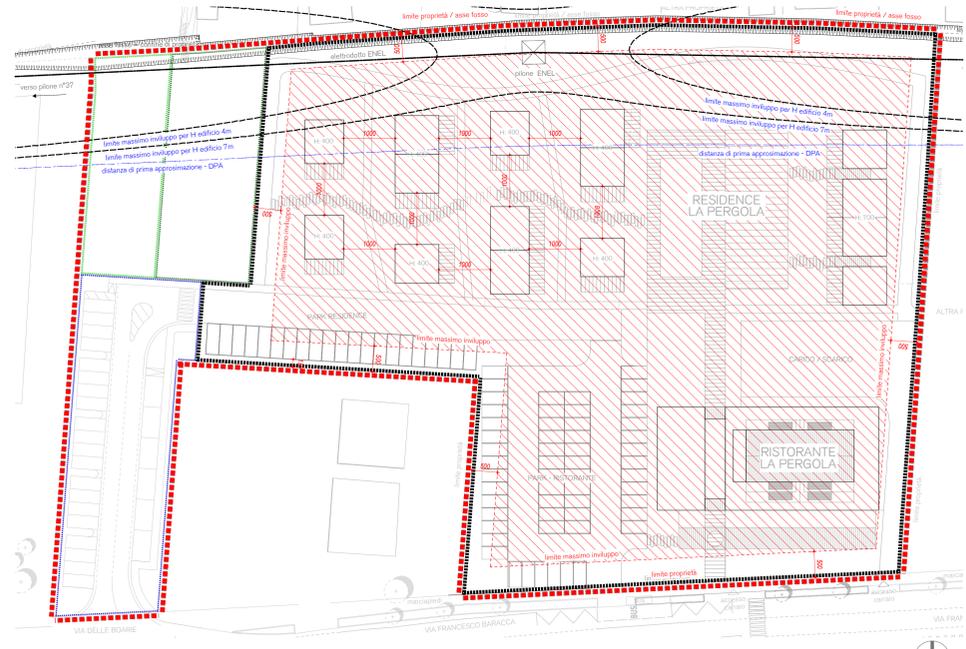
disegno di proprietà esclusiva dello studio, divieto assoluto di riproduzione a termine di legge



SCHEMA ZONIZZAZIONE DI PROGETTO
scala 1:500

LEGENDA

Sup.Territoriale di proprietà 15.040,20 m ²	Standard Verde 1* 621,61 m ²	ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE
Sup.Fondiarie 12.227,52 m ²	Standard a parcheggio 435,00 m ²	Superficie Fondiaria 12.227,52 m ²
Standard urbanistico pubblico 1.368,47 m ²	Standard verde 2* 822,60 m ²	



SCHEMA INVILUPPO DI PROGETTO
scala 1:500

LEGENDA

Sup.Territoriale di Proprietà 15040,20 m ²	Sup.Fondiarie 12227,52 m ²	ambito di inviluppo	elettrodotto ENEL
---	---------------------------------------	---------------------	-------------------



COMPARATIVA
scala 1:500

LEGENDA

opere in demolizione	opere in costruzione	Sup.Territoriale 15.040,20 m ²	Sup.Fondiarie 12.227,52 m ²
----------------------	----------------------	---	--

DIMOSTRAZIONE SUPERFICI DI PROGETTO

COMMERCIALE

ambito	SU	SA
PT lounge bar	97,00	
PT ingresso ristorante	42,00	
PT sala	247,00	
PT wc	24,00	
PT wc	18,00	
PT infopoint	12,00	
PT ufficio	62,00	
PT back office	30,00	
PT retro	90,00	
PT dipendenti	27,00	
PT cucina	130,00	
PT galleria pedonale	61,00	
TOTALE	SU 840,00 mq SA 0,00 mq	

SUPERFICIE COMPLESSIVA (SU + 60% SA) **840,00**

RESIDENZIALE

ambito	SU	SA
P1 fabbricato A	= 300,00	130
P2 fabbricato A	= 300,00	90
PT modulo 7,5x8,5	= 60,00	30,00
15 unità	= 900,00	360,00
P1 modulo 7,5x8,5	= 60,00	30,00
4 unità	= 240,00	120,00
TOTALE	SU 1740,00 mq SA 700,00 mq	

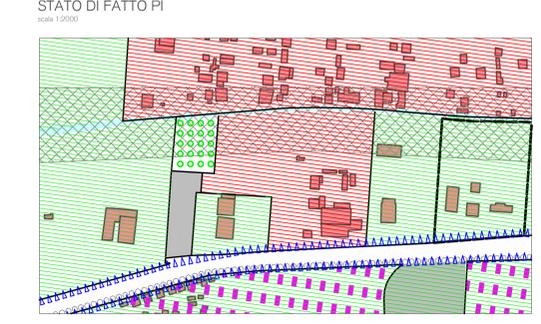
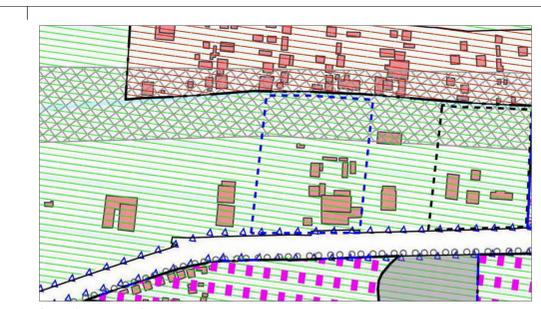
SUPERFICIE COMPLESSIVA (SU + 60% SA) **2160,00**

SUPERFICIE COMPLESSIVA

destinazione	SU	SA	SC=SU+ 60% SA
COMMERCIALE	840	0	840
RESIDENZIALE	1740	700	2160
TOTALE SCcom			3000

SUPERFICIE COPERTA

FABBRICATO	Scop
Ristorante La Pergola	= 880,00
Residence La Pergola 1 unità	= 90,00
proiez.15 unità	= 1350,00
vani scala	= 40,00
TOTALE	2270,00



LEGENDA

ZTO B - Zone residenziali consolidate	Fc - Aree attrezzate a parco gioco e sport	Fd - Aree per parcheggi
ZTO D2.1 - Complessi ricettivi all'aperto	Fasce rispetto elettrodotti	Aree a moderata pericolosità idraulica

VALERIZOIA

Comittente:
RESIDENCE LA PERGOLA SRL
Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treporti
c.f. - piva 04501900278

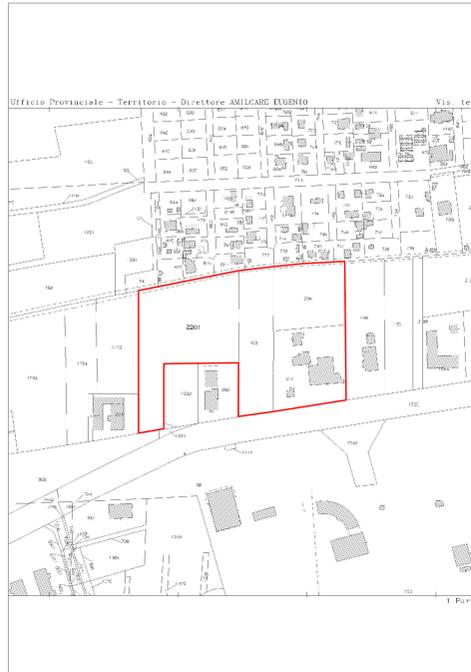
Titolo:
PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
(ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/04)
in Via F. Baracca 90, 30013 Cavallino-Treporti

sdp
02

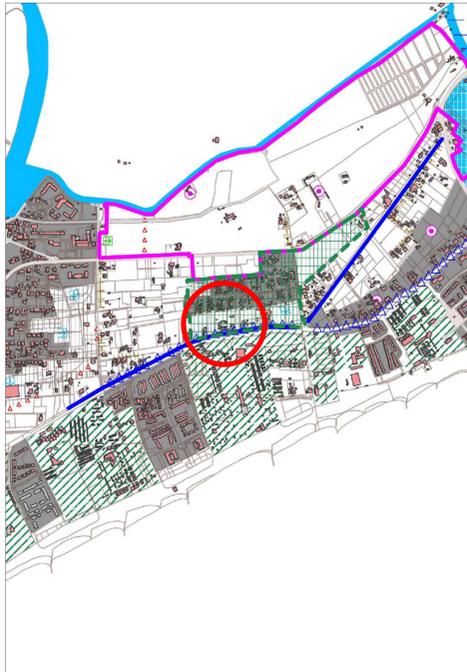
STATO DI PROGETTO
Oggetto:
Planimetria Zonizzazione
Planimetria Involuppo
Planimetria Comparativa
Dimostrazione Superfici di Progetto
Variante PI

Codice cliente: 335-lap	Comune censuato: Casalino-Treporti	Foglio: 22	Mappale/n°: 291, 402, 1296, 2201
Ente: Comune	Fase: C	Rev. Data elab.: 9 15.11.2022	Disegnatore: G. Scacchi
			Responsabile: L. Valeri

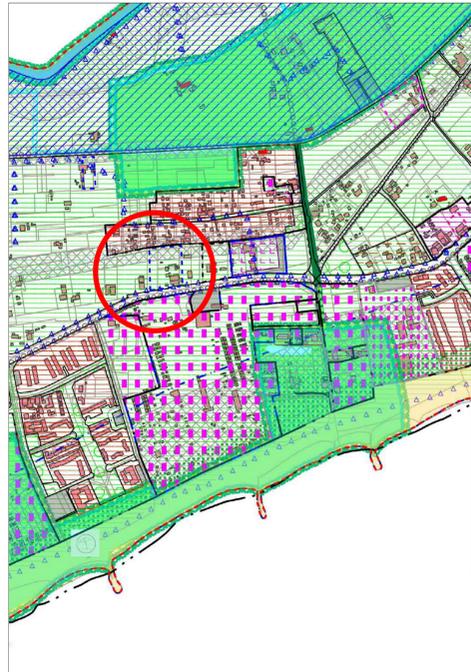
Nome file: 335-lap-com-sdp_02-C3-schemi progetto Data: 15.11.2022
disegno di proprietà esclusiva dello studio, diritto assoluto di riproduzione a termine di legge



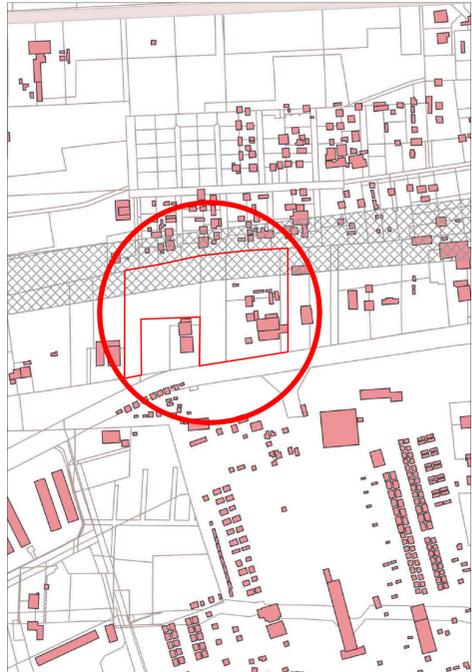
ESTRATTO CATASTALE
Sezione censuaria Cavallino-Treponti, foglio 22, mappali 291, 402, 1296, 2201
SUPERFICIE CATASTALE MQ. 15.027,00
scala 1/2000



ESTRATTO PAT - tavola della trasformabilità
scala 1/10000
LEGENDA
■ Aree idonee per interventi volti alla riqualificazione e riconversione
■ Espansione delle aree urbane residenziali
■ Diretrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni turistiche



ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE
scala 1/5000
LEGENDA
■ Fasce di rispetto elettrodotto
■ Attività commerciali in zona impropria
■ Aree a moderata pericolosità idraulica



ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI-FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI
scala 1/2000
LEGENDA
■ Fasce di rispetto elettrodotto



ESTRATTO C.T.R.
scala 1/2000



FOTOPIANO

ESTRATTO SCHEDA C3
ATTIVITA' COMMERCIALI IN ZONA IMPROPRIA

Rif. Scheda n°	3
Denominazione	RISTORANTE PIZZERIA "LA PERGOLA"
Attività	RISTORAZIONE
Indirizzo	Via Baracca, n. 92
Località	Cavallino
ZTO	E
folgio catastale	49 [mapp. 291 - 402]

Valutazione della Compatibilità			
	non compatibile	compatibile a condizione	compatibile
In riferimento alla zona in riferimento al tipo di attività	X		
In relazione al traffico indotto			X
altre (specificare)			X

Dati dimensionali			
superficie fondiaria	mq		9120
superficie coperta	mq		585,03
superficie scoperta ad uso commerciale	mq		277,54
camere	n	mq	
posti letto	n		
di cui a verde	mq		2175
abitazioni annessa	si	addetti	n
proprietà	si	addetti stagionali	n
affitto	si	anno inizio attività	1970

Tipo di fabbricato*				
funzione	altezza	volume	legittimazione edilizia	
abitazione	2,59 m	400,64	si	
abitazione annessa		106,06	si	
magazzino	2,77	58,33	161,57	si

Esigenze ampliamento			
si	superficie coperta	volume	superficie scoperta

Altre esigenze

approdo acquo	
inquinamento	
ricoverazione	
altro	necessità di eseguire ampliamento e sopraelevazione del fabbricato con accorpamento dei fabbricati esistenti, trasformazione parziale in attività turistico-ricettiva. Conseguentemente all'ampliamento dell'attività si usufruisce di 700 mq di terreno in proprietà per un parcheggio a 2750 mq per 1 verde a parco tematico.

DATI URBANISTICI

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO	A.T.O.	1
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Z.T.O.	E agricola
ATTIVITA' COMMERCIALE SITA IN ZONA IMPROPRIA	SCHEDA C3	vedi art. 18 NTA

Articolo 81 bis ATTIVITA' COMMERCIALI LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA

- Per gli edifici o le aree che ospitano attività commerciali localizzate in zona impropria esistenti, anziché individuate in grafia di PI come attività da bloccare e da deblottizzare e, soggette a trasferimento in zona propria, fatti salvi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001 e le disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e della LR 55/2012, sono ammessi i seguenti interventi:
 - Accorpamenti dei volumi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti nel rispetto delle distanze della zona specifica.
 - Le altezze non potranno superare quelle preesistenti salvo variazioni contenute (+1,00 m) esclusivamente per l'adeguamento a norme igienico-sanitarie.
 - Sono ammesse opere di restauro, di mantenimento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico sanitario alle presenti norme e alla legislazione vigente in materia di ecologia.
 - Sono da incentivare eventuali provvedimenti finalizzati al trasferimento dell'attività in zona propria anche mediante eventuali "incentivi", così come previsto dal Prontuario.
- Il PI individua le attività commerciali ubicate in zona impropria, che vengono confermate, mediante le "Schede di attività commerciali in zona impropria" redatte sulla base di specifiche istanze formulate dalle Ditte proponenti, dopo la preventiva verifica di coerenza da parte dell'Ufficio Tecnico, che assegnano alle stesse una potenzialità edificatoria secondo criteri di compatibilità ineditiva, igienico-sanitaria, urbanistica e ambientale, così come riportato nel Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO. Le attività devono essere esistenti dalla data 09/09/2009, di adozione del PAT.
- Per tali attività valgono le seguenti disposizioni e parametri:
 - la SI, esistente, comprensiva delle superfici accessorie, sulla quale va calcolata l'eventuale percentuale di ampliamento massima, deve essere legittima e l'ampliamento può arrivare fino ad un massimo del 20% dell'esistente, ampliabile di un ulteriore 25% nel caso vengano utilizzate tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile, con una potenza non inferiore a 3 kW ancorché già installate e sia previsto un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica alla classe B. L'ampliamento può essere anche ricavato in un corpo separato, o con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, che devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività o, comunque, costituire con questa un unico aggregato;
 - vanno rispettate le distanze minime dalle strade e dai confini di m. 5,00;
 - va rispettata la distanza minima dagli edifici di m. 10,00;
 - devrà essere redatto un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza nel quale siano previsti la sistemazione degli spazi, coperti o scoperti;
 - le aree a verde di superficie almeno del 10% della SF;
 - le aree a parcheggio di superficie almeno del 10% della SF. Nel caso di strutture turistiche si preveda 1 posto auto per appartamento o camera;
 - l'altezza massima consentita è quella propria della destinazione di zona;
 - il progetto sarà accompagnato da una apposita convenzione eto atto d'obbligo. In sede di convenzionamento saranno definiti eventuali aspetti particolari delle singole attività;
 - i corpi separati dovranno rispettare le caratteristiche di cui all'art. 71 comma 1, ed esclusione dell'ultimo punto relativo alle strutture agricole produttive leggere, che sono ammesse solo per le aziende agricole.
- Qualora le attività commerciali in zona impropria confermate siano collocate in contesti complessi per la presenza di funzioni e caratteristiche ambientali e infrastrutturali, è fatto obbligo di prevedere interventi tramite PUA, eventualmente esteso alle zone limitrofe legate all'insediamento commerciale da ampliare.
- L'individuazione di eventuali nuove "attività commerciali in zona impropria" può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche alle a supportare la richiesta, corredata dagli elaborati progettuali tecnici che ne dimostrino lo stato, la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione - atto d'obbligo, contenente gli impegni pregressivi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua la nuova "attività produttiva in zona impropria" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 107 delle NTO. Le attività devono essere esistenti dalla data 09/09/2009, di adozione del PAT.

VALERI.ZOIA

Comittente:
RESIDENCE LA PERGOLA SRL
Corso Europa 6, cap.30013, Cavallino-Treponti
c.f. - p.iva 04501500278

localmente rappresentata da:
Sig. Rossetto Dino
Nato a Sesto (VI) il 22/08/1952
Residente in Via Donvelli 1, 30016, Jesolo
c.f. RSSDN85929C388R

Titolo:
PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
(ai sensi dell'art. 6 della Lr. 11/04)
in Via F. Baracca 90, 30013 Cavallino-Treponti

sdF

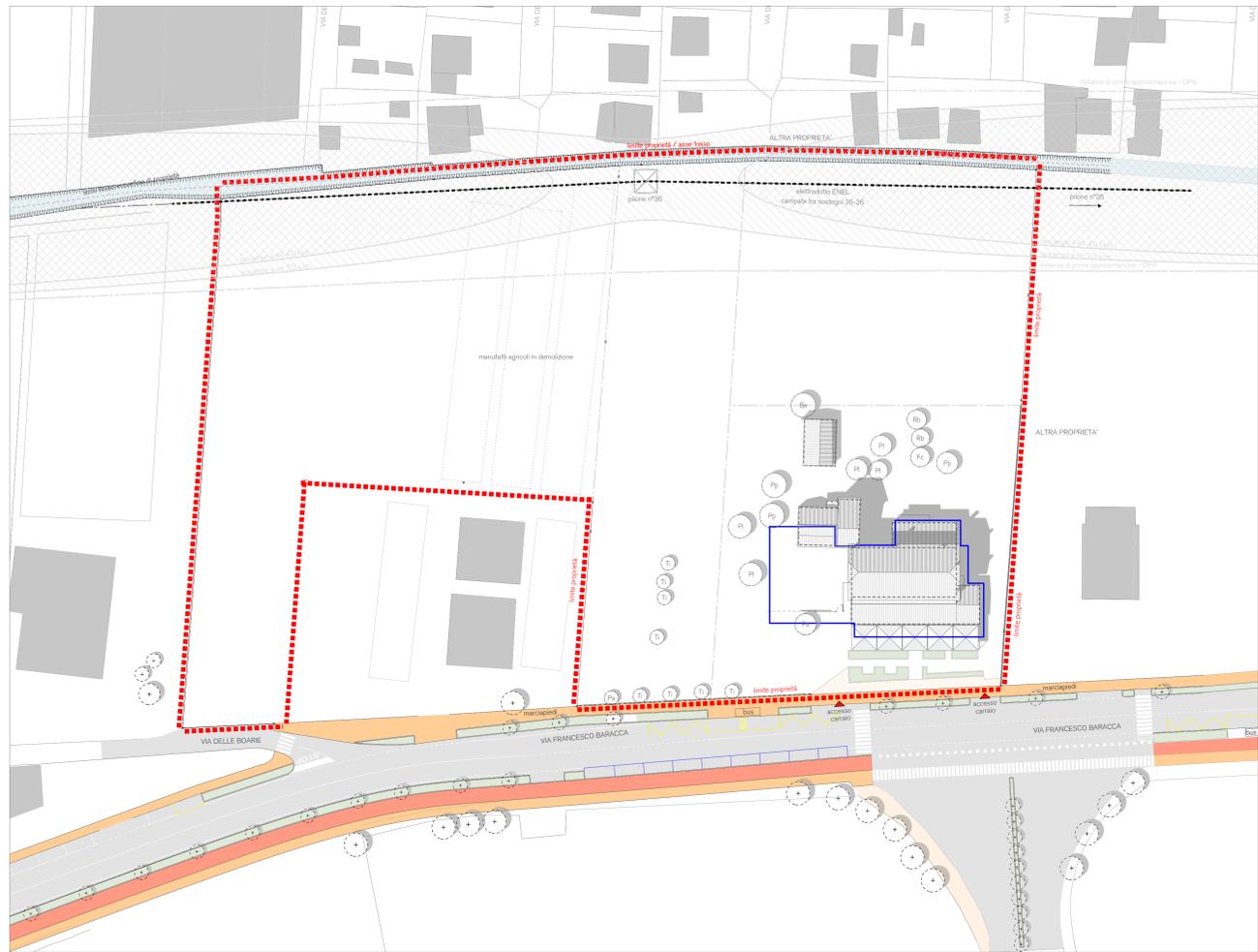
01

STATO DI FATTO

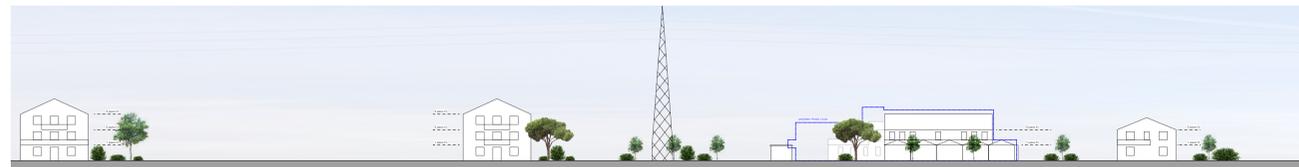
Oggetto:
Inquadramento territoriale
Estratto catastale, Estratto PAT, Estratto PI
Estratto CTR, Fotopiano,
Prenameti urbanistici da piano

Codice cliente:	Comune censuario:	Foglio:	Mappali:		
335-up	Cavallino-Treponti	22	291, 402, 1296, 2201		
Edif.:	Foto:	Rev.:	Data elab.:	Disegnato:	Responsabile:
Comune:	C	3	15.11.2022	G. Secchiari	L. Valeri

Nome file: 335-up-com-01-C3-inquadramento Data: 15.11.2022
disegni di proprietà esclusiva dello studio, divieto assoluto di riproduzione a termine di legge



PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO RILEVATO CON STRUMENTO TOPGRAFICO



PROFILO TERRITORIALE lungo via Baracca

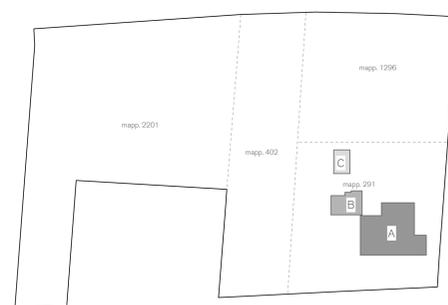


PROFILO TERRITORIALE lato Ovest

RILIEVO DENDROLOGICO

LEGENDA:

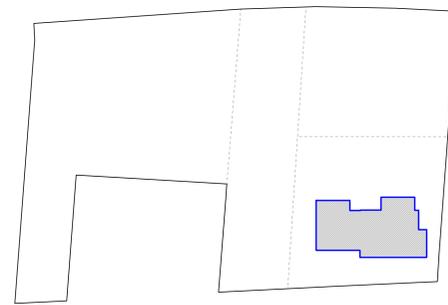
- Pp Platano
- Pp Pino pinaster
- P Populus Lincaeus
- Rb Robinia pseudacacia
- Fc Ficus Carica
- Bb Betula
- Tt Tilia



SCHEMA PROPRIETA' CATASTALI - MQ. 15.027,00



VOLUMI LEGITTIMATI / SUPERATI DA ISTANZA EDILIZIA 2019/0148



SEDIME PRATICA EDILIZIA 2019/0148 - PIANO CASA



RETI TECNOLOGICHE - ESISTENTI

QUANTITA' SUPERFICI PRATICA EDILIZIA 2019/0148 - PIANO CASA

ambito	SU	SA
PT sala	158,04	16,80
PT magazzino		
PT antibagno	5,29	
PT wc	2,40	
PT wc disabili	3,60	
PT antibagno	4,64	
PT wc	1,50	
PT sala	1,50	
PT sala	189,66	
PT retrobanco	16,08	
PT bar	34,40	
PT zona passaggio	11,40	
PT zona pizza	22,51	
PT antibagno	4,73	
PT wc disabili	3,24	
PT wc	2,52	
PT antibagno	4,05	
PT wc	1,20	
PT wc	1,20	
PT deposito		15,33
PT disimpegno	21,33	
PT spogliatoio	8,42	
PT spogliatoio	8,42	
PT cucina	52,78	
PT bagno	3,32	
PT bagno	3,83	
PT doccia	1,71	
PT doccia	1,71	
PT doccia	1,76	
PT doccia	1,24	
PT preparazione cibi	38,26	
PT dispensa	6,01	

TOTALE	SU 616,75	mq SA 32,13	mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA (SU + 60% SA)			
			636,03

RESIDENZIALE

ambito	SU	SA
PT soggiorno-cucina	= 29,25	
PT corridoio	= 5,32	
PT camera	= 14,14	
PT camera	= 20,44	
PT bagno	= 4,06	
PT vano scale	= 4,06	
P1 pianerottolo	=	6,28
P1 corridoio	=	6,13
P1 ballatoio	=	11,29
P1 corridoio	=	6,46
P1 ballatoio	=	12,85
P1 loggia	=	20,30
P1 corridoio	=	7,41
U1 ingresso	= 14,1	
P1 soggiorno-cucina	= 26,15	
P1 camera	= 15,58	
P1 camera	= 15,31	
P1 bagno	= 5,91	
P1 bagno	= 6,3	
P1 terrazza	=	17,44
P1 terrazza	=	18,27 >20%
U2 ingresso	= 8,45	
P1 soggiorno-cucina	= 18,55	
P1 guardaroba	= 4,87	
P1 camera	= 18,33	
P1 camera	= 14,55	
P1 bagno	= 5,75	
P1 bagno	= 4,95	
P1 terrazza	=	22,52 >20%
U3 ingresso	= 6,01	
P1 soggiorno-cucina	= 24,89	
P1 disimpegno	= 2,09	
P1 ripostiglio	= 3,95	
P1 camera	= 15,45	
P1 camera	= 15,18	
P1 guardaroba	= 4,46	
P1 bagno	= 4,46	
P1 bagno	= 5,4	
P1 terrazza	=	22,71 >20%
U4 ingresso	= 6,61	
P1 soggiorno-cucina	= 27,37	
P1 disimpegno	= 2,09	
P1 guardaroba	= 3,95	
P1 camera	= 15,45	
P1 camera	= 15,39	
P1 bagno	= 5,4	
P1 bagno	= 5,69	
P1 terrazza	=	25,8 >20%
U5 ingresso	= 6	
P1 soggiorno-cucina	= 30,84	
P1 camera	= 17,48	
P1 camera	= 16,12	
P1 bagno	= 5,45	
P1 bagno	= 4,79	
P1 terrazza	=	65,38 >20%
P1 terrazza	=	16,14

TOTALE	SU 480,59	mq SA 242,84	mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA (SU + 60% SA)			
			626,30

RIEPILOGO DATI DI PROGETTO P.E. 2019/0148

SUPERFICIE COPERTA PIANO CASA

TOTALE			815,73 mq
--------	--	--	-----------

SUPERFICIE COMPLESSIVA FABBRICATO PIANO CASA

destinazione	SU	SA	SC=SU+ 60% SA
COMMERCIALE	616,75	32,13	636,03
RESIDENZIALE	480,59	242,84	626,30
TOTALE SC			1262,326

VALERI.ZOIA

Comittente:
RESIDENCE LA PERGOLA SRL
Corso Europa 6, cap 30013, Cavallino-Treponti
c.f. - piva 04501500278

legittimata rappresentativa
Sig. Rossetto Dino
Nata a Jesolo (VI) il 23/08/1959
Residente in Via Donzetti 1, 30016, Jesolo
c.f. 05524510423

Titolo:
PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
(ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/04)
in Via F. Baracca 90, 30013 Cavallino-Treponti

sdf

02

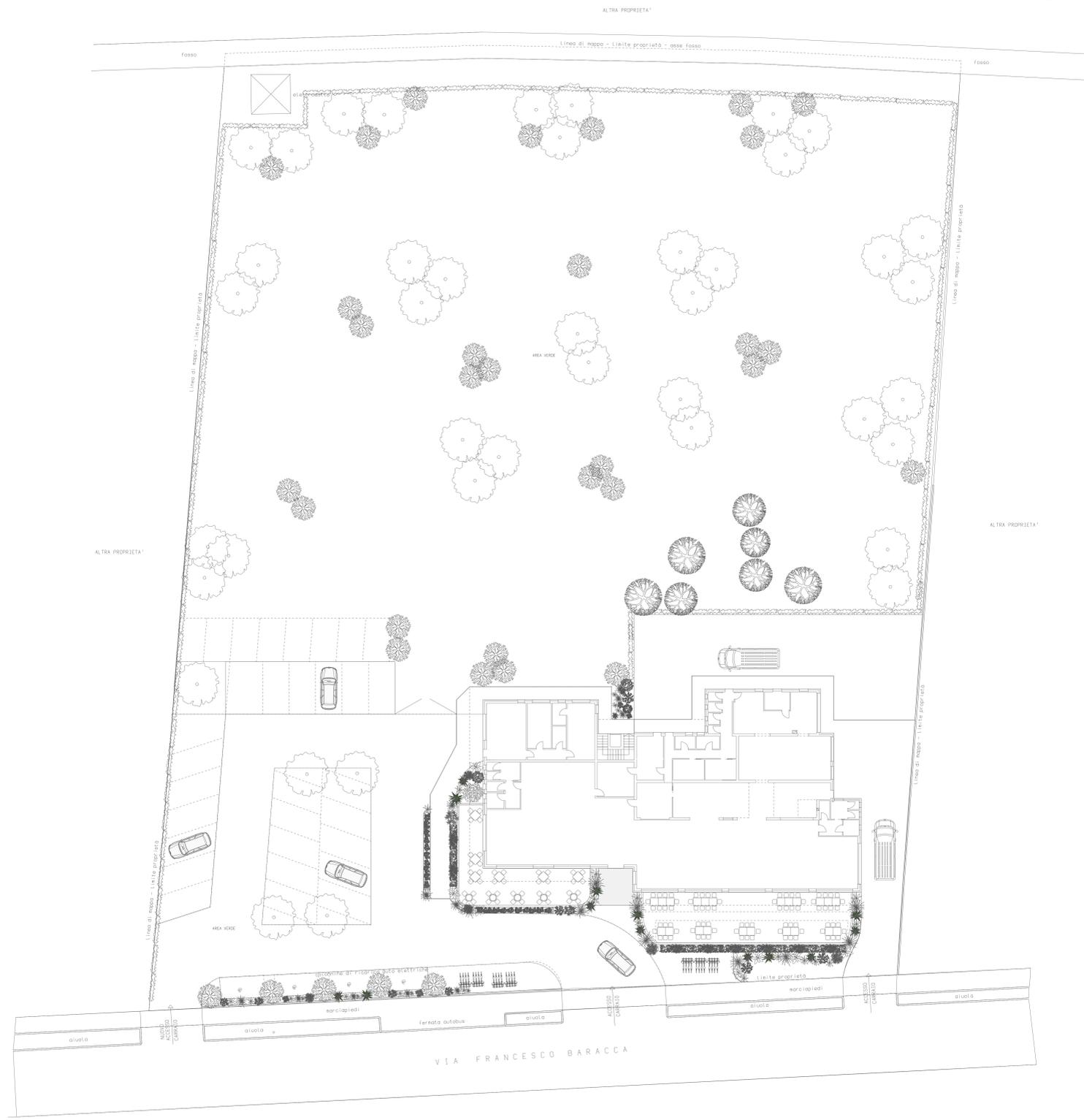
STATO DI FATTO

Oggetto:
Planimetria generale
Profili territoriali
Schema proprietà catastali
Volumi legittimati
Volumi Piano casa
Reti tecnologiche esistenti
Conteggio superfici

Codice cliente	Comune censucale	Foglio	Mappale/c.
335-lip	Cavallino-Treponti	22	291, 402, 1296, 2201

Ente	Fase	Rev.	Data elab.	Disegnatore	Responsabile
Comune	C	3	15.11.2022	G. Scicchari	L. Valeri

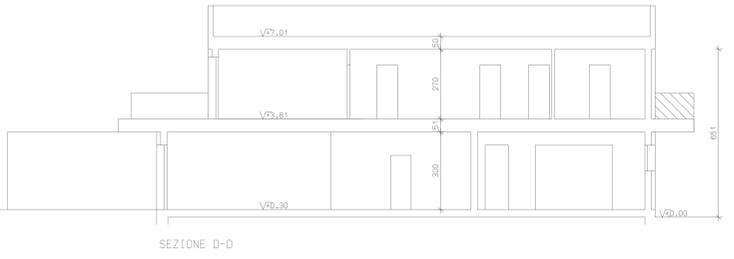
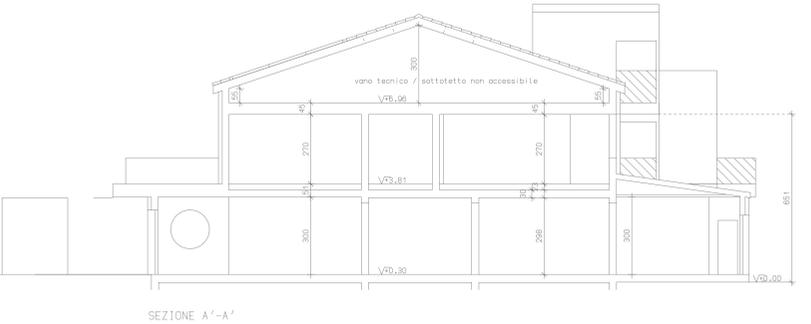
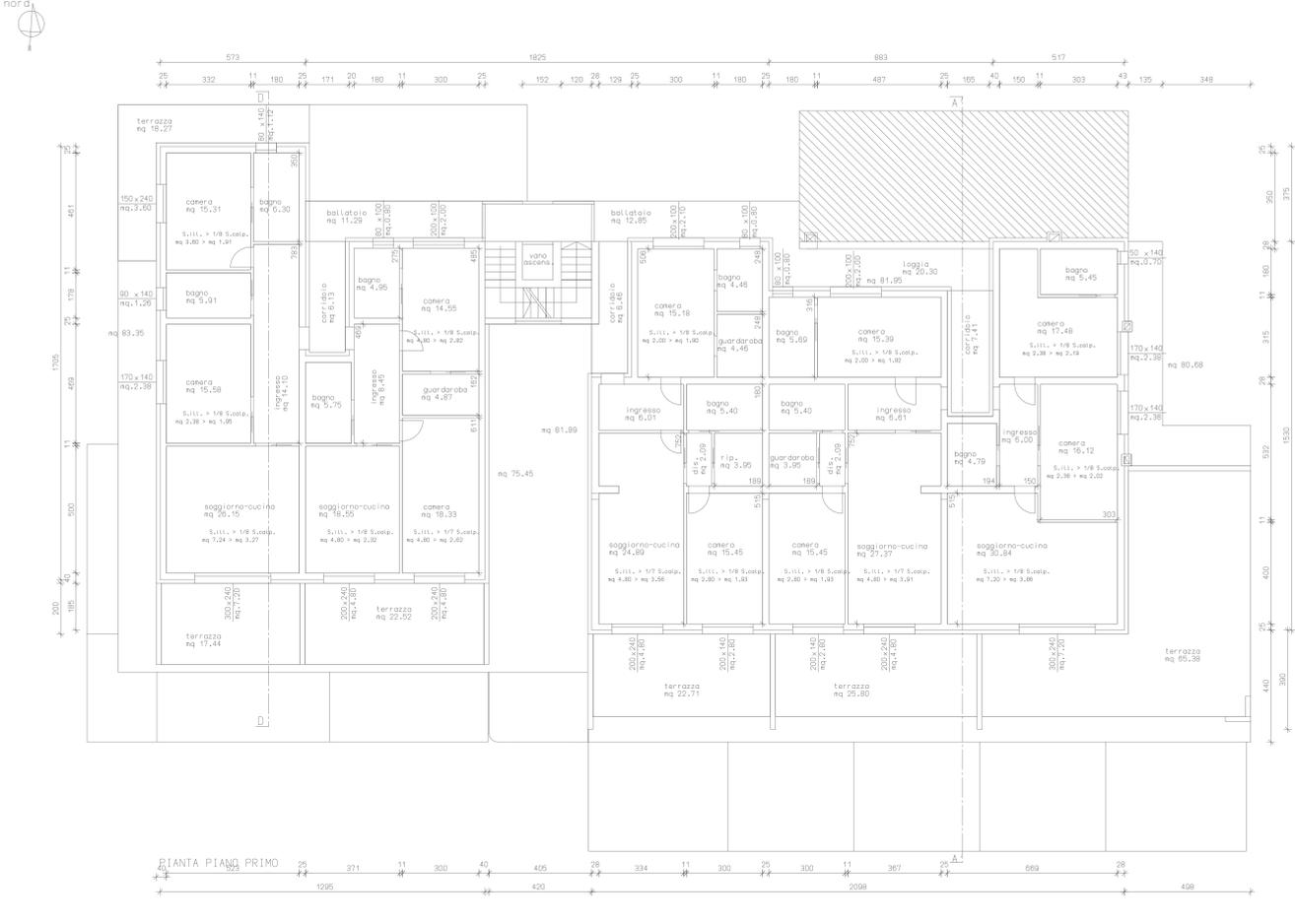
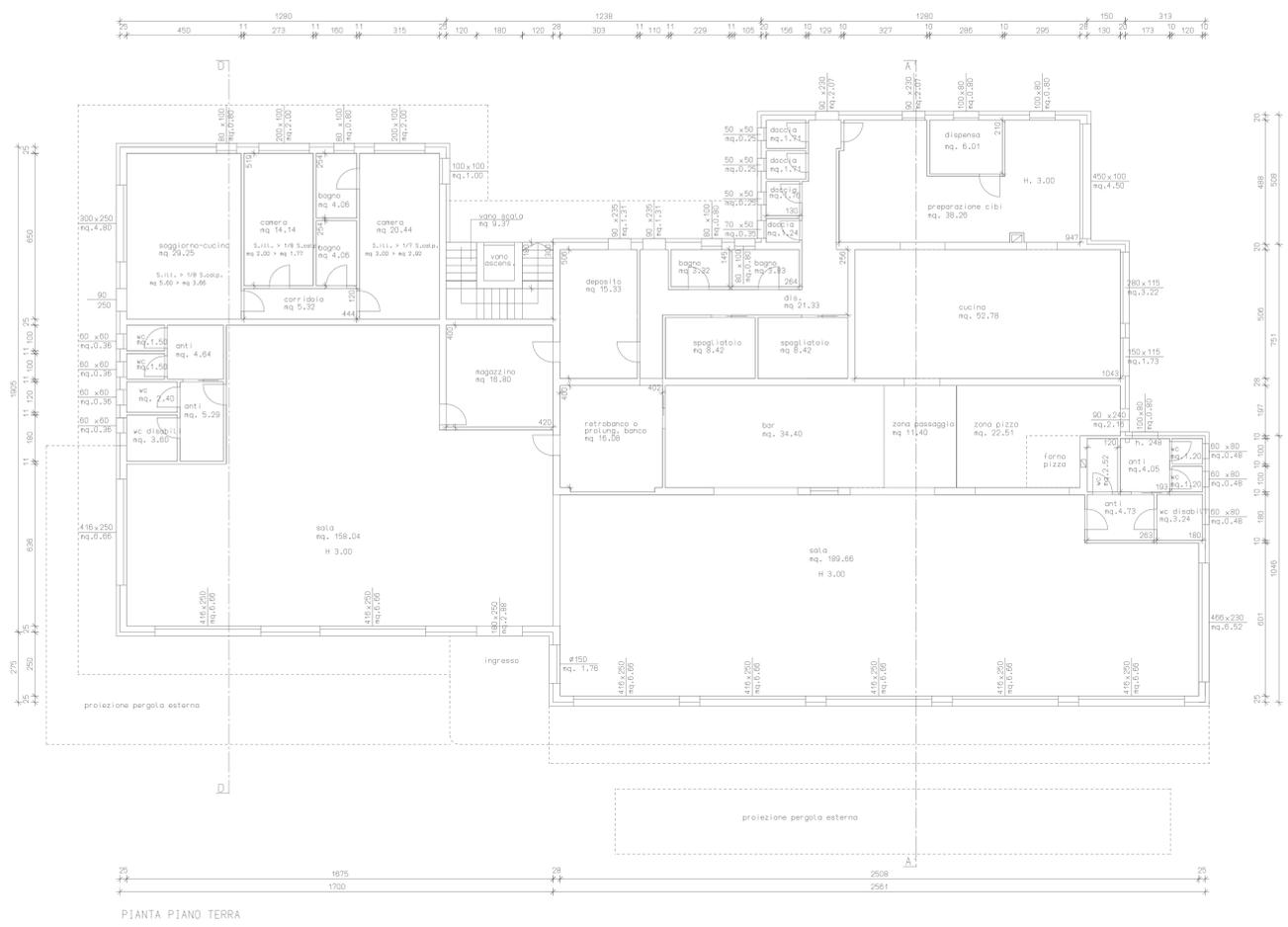
Nome file: 335-lip-com-sdf_02-CP-planimetria Data: 15.11.2022
disegno di proprietà esclusiva dello studio, diretto assoluto di riproduzione a termine di legge



5

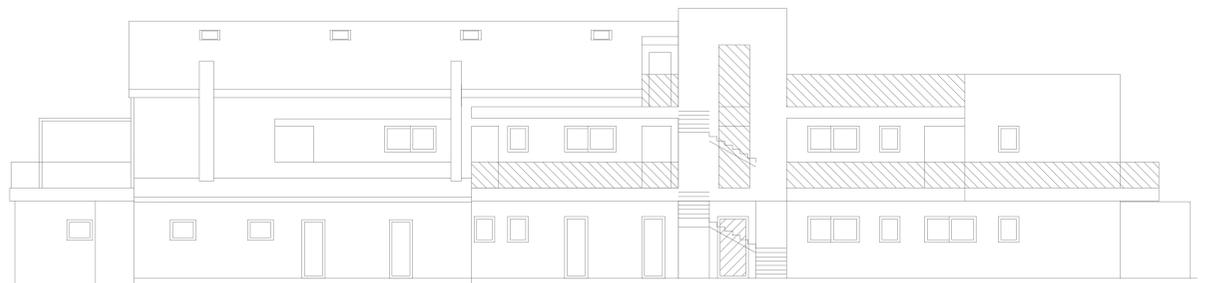
- TAV. 1 - Cartografia, Planimetria Stato di Fatto
- TAV. 2 - Stato di Fatto - Fabbricato A
- TAV. 3 - Stato di Fatto - Fabbricato B e C
- TAV. 4 - Computi
- TAV. 5 - Nuova Sistemazione - Planimetria
- TAV. 6 - Nuova Sistemazione - Pianta, Sezioni
- TAV. 7 - Nuova Sistemazione - Pianta Copertura, Prospetti
- TAV. 8 - Tavola Comparativa - Planimetria
- TAV. 9 - Tavola Comparativa - Pianta, Sezione
- TAV. 10 - Tavola Comparativa - Pianta Copertura, Prospetti

Comune di Cavallino-Treponti		Provincia di Venezia
PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE-COMMERCIALE		
Ditta: Residence La Pergola Srl		P.IVA/C.F. 04501500278
Fogliatura		Mappale 291-402-1296
Geom. Anna Loparje Via Fausta 401/c - 30013 Cavallino Treponti (VE)	Geom. Gianmarco Costantini Via Fausta 401/c - 30013 Cavallino Treponti (VE)	Reg. 1520bis Cavallino, 17.12.2019



- TAV. 1 - Cartografia, Planimetria Stato di Fatto
- TAV. 2 - Stato di Fatto - Fabbricato A
- TAV. 3 - Stato di Fatto - Fabbricato B e C
- TAV. 4 - Computi
- TAV. 5 - Nuova Sistemazione - Planimetria
- TAV. 6 - Nuova Sistemazione - Pianta, Sezioni
- TAV. 7 - Nuova Sistemazione - Pianta Copertura, Prospetti
- TAV. 8 - Tavola Comparativa - Planimetria
- TAV. 9 - Tavola Comparativa - Pianta, Sezione
- TAV. 10 - Tavola Comparativa - Pianta Copertura, Prospetti

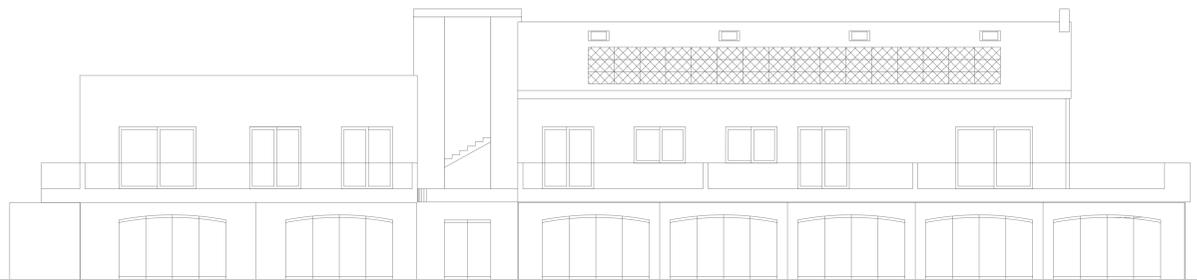
Comune di Cavallina-Treponti		Provincia di Venezia
PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE-COMMERCIALE		
Ditta Residence La Pergola Srl		P.IVA/C.F. 04501500278
Foglio22		Mappale 291-402-1296
Geom. Anna Lapanje Via Fausta 401/c - 30013 Cavallina Treponti (VE)	Geom. Gianmarco Costantini Via Fausta 401/c - 30013 Cavallina Treponti (VE)	reg.1520bis Cavallino, 17.12.2019



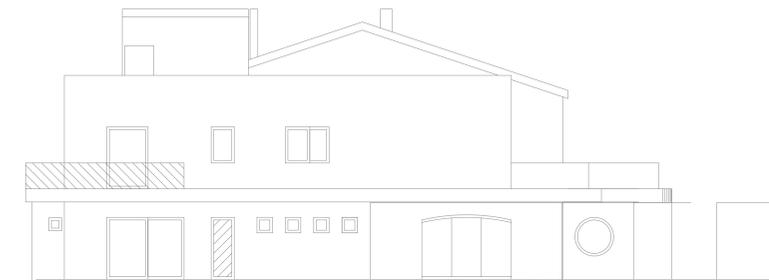
PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST

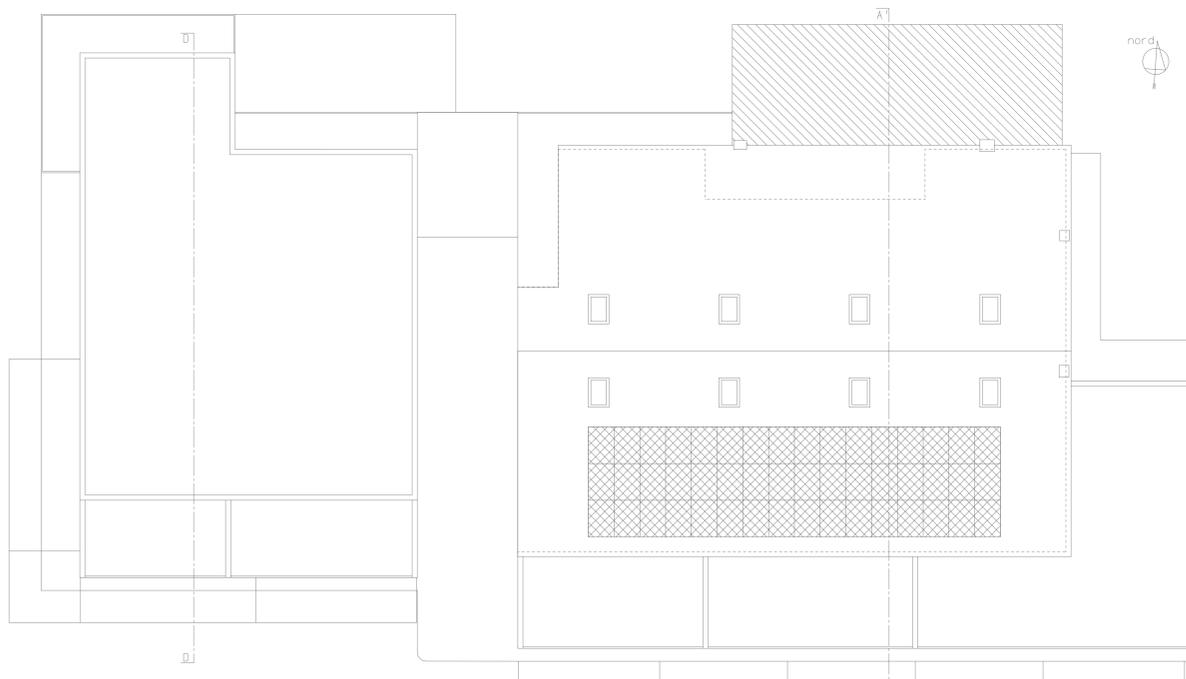


TAVOLA COPERTURE

7

- TAV. 1 - Cartografia, Planimetria Stato di Fatto
- TAV. 2 - Stato di Fatto - Fabbricato A
- TAV. 3 - Stato di Fatto - Fabbricato B e C
- TAV. 4 - Computi
- TAV. 5 - Nuova Sistemazione - Planimetria
- TAV. 6 - Nuova Sistemazione - Pianta, Sezioni
- TAV. 7 - Nuova Sistemazione - Pianta Copertura, Prospetti
- TAV. 8 - Tavola Comparativa - Planimetria
- TAV. 9 - Tavola Comparativa - Pianta, Sezione
- TAV. 10 - Tavola Comparativa - Pianta Copertura, Prospetti

Comune di Cavallino-Treporti		Provincia di Venezia
PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE-COMMERCIALE		
Ditta: Residence La Pergola Srl	P.IVA/C.F. 04501500278	
Foglia 22	Mappale 291-402-1296	
Geom. Anna Lopanje Via Fausta 401/c - 30013 Cavallino Treporti (VE)	Geom. Gianmarco Costantini Via Fausta 401/c - 30013 Cavallino Treporti (VE)	reg.1520bis Cavallino, 17,12,2019



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, 14/12/2022

Il Responsabile Incaricato.

Lucia Tagliapietra

(Documento firmato digitalmente ai sensi D. Lgs. n. 82/2005)

Cod. Proposta 1508

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/>

