COMUNE DI
Cavallino - Treporti
(Provincia di Venezia)

Servizio Urbanistica

Prot. n. 10845

Del 01/06/2017

OGGETTO: Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R 11/04 per modifiche normative agli artt. 38 e 63 delle NTO. Adozione

Relazione

Via della Fonte 76, Loc. Ca' Ballarin 30013 Cavallino-Treporti (Ve) tel. 041/2909775 - fax 041/968755
e-mail:urbanistica@comunecavallinotreporti.it - www.comune.cavallinotreporti.ve.it

La presente delibera è finalizzata alla variazione di due articoli delle NTO del PI.
In merito all'art. 38 relativo agli Ambiti di riformazione boschivo litoranea, si è ritenuto di modificarlo in quanto, nella fase di attuazione, alcune previsioni contenute nella norma hanno richiesto dei chiarimenti, soprattutto in merito agli interventi di ricomposizione volumetrica. Le modifiche introdotte sono prevalentemente esplicitazioni di quanto già presente, confermando che non sono ammessi nuovi volumi fuori terra, ma eventualmente interrati;

Si è ritenuto inoltre di adeguare anche l'art. 63 ZTO C1 - Zone Residenziali parzialmente edificate e di completamento, in merito alla distanza dalla viabilità all'interno dei Centri Abitati, considerando tali ZTO del tutto assimilabili alle ZTO B;

VIGENTE

Articolo 38 AMBITI DI FORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO LITORANEO

1. Per le aree individuate come "ambiti di riformazione dell'ambiente boschivo litoraneo" nelle Tavv. 2, sono prescritti interventi di imboschimento o rimboschimento per la ricostruzione di formazioni termofile litoranee (ornolecceta, tipologia forestale Regione Veneto A1O, bosco igrofilo, tipologia forestale Regione Veneto A20). Sono ammesse altresì specie non autoctone se presentano capacità tecnicamente comprovate, sotto il profilo ecologico e selvicolturale, di esplicare efficacemente funzioni di frangivento e/o consolidamento.

2. Per tali ambiti si fa espresso divieto di:

a) realizzare nuovi manufatti ad eccezione di quanto previsto nella lettera **a)** del successivo comma 4;
b) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti, fatti salvi quelli espressamente previsti dal presente strumento di pianificazione;
c) di accedere con veicoli a propulsione meccanica al di fuori dei percorsi perciò previsti dal presente strumento urbanistico fatti salvi i casi espressamente previsti, nonché i veicoli al servizio di abitazioni esistenti regolarmente assentite e i veicoli e i mezzi circolanti all'interno dei complessi ricettivi all'aperto;
d) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza della pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.

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

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

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

4. Nelle altre zone territoriali omogenee sono ammessi esclusivamente:

a) la realizzazione di nuovi servizi igienici adiacenti a chioschi e/o attività per la ristorazione, in funzione del miglioramento dei servizi localizzati in arenile o nelle sue prossimità;
b) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici;
c) per gli edifici a destinazione alberghiera esistenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, nonché eventuali ampliamenti o trasposizioni di volume nel rispetto delle quantità definite dallo strumento urbanistico;
d) per gli edifici diversi da quelli di cui al precedente punto c) l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, con accorpamento e ricomposizione volumetrica dei servizi, finalizzata alla riqualificazione dell'ambito, l'adeguamento igienico-sanitario senza aumento di volume.
e) le recinzioni in rete metallica e paletti in legno di altezza massima 1,60.

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

VARIANTE

Articolo 38 AMBITI DI FORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO LITORANEO

1. Per le aree individuate come "ambiti di riformazione dell'ambiente boschivo litoraneo" nelle Tavv. 2, sono prescritti interventi di imboschimento o rimboschimento per la ricostruzione di formazioni termofile litoranee (ornolecceta, tipologia forestale Regione Veneto A1O, bosco igrofilo, tipologia forestale Regione Veneto A20). Sono ammesse altresì specie non autoctone se presentano capacità tecnicamente comprovate, sotto il profilo ecologico e selvicolturale, di esplicare efficacemente funzioni di frangivento e/o consolidamento.

2. Per tali ambiti si fa espresso divieto di:

a) realizzare nuovi ~~manufatti~~ volumi ad eccezione di quanto previsto nella lettera a) e c) del successivo comma 4;
b) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti, fatti salvi quelli espressamente previsti dal presente strumento di pianificazione;
c)di accedere con veicoli a propulsione meccanica al di fuori dei percorsi perciò previsti dal presente strumento urbanistico fatti salvi i casi espressamente previsti, nonché i veicoli al servizio di abitazioni esistenti regolarmente assentite e i veicoli e i mezzi circolanti all'interno dei complessi ricettivi all'aperto;
d) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza della pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.

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

- ricostruzione a parità di volume ed entro la sagoma limite, anche con materiali diversi, esclusivamente ai fini della riqualificazione architettonica. La presente disposizione si estende alle piscine esistenti, con la facoltà di ricostruire a vasca o solarium a parità di superficie complessiva;
- accorpamento delle volumetrie ambientalmente incompatibili con riqualificazione complessiva dell'ambito, anche con cambio di destinazione d'uso degli immobili da ricomporre, nell'ambito delle destinazioni presenti. L'intervento dovrà comportare una riqualificazione complessiva e non potrà consentire ampliamenti di volume e impermeabilizzazioni. Le variazioni di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto della zonizzazione e dei parametri dimensionali dei Progetti Unitari dei campeggi. Sarà consentita la realizzazione di volumi interrati.

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

4. Nelle altre zone territoriali omogenee sono ammessi esclusivamente:

a) la realizzazione di ~~nuovi~~ servizi igienici ~~adiacenti a~~dei chioschi ~~e/o attività per la ristorazione~~, in funzione del miglioramento dei servizi localizzati in arenile ~~o nelle sue prossimità~~;
b) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici;
c) per gli edifici a destinazione alberghiera esistenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, nonché eventuali ampliamenti o trasposizioni di volume nel rispetto delle quantità definite dallo strumento urbanistico;
d) per gli edifici diversi da quelli di cui al precedente punto c) l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, con accorpamento e ricomposizione volumetrica anche con demolizione e ricostruzione ~~dei servizi~~, finalizzata alla riqualificazione dell'ambito, l'adeguamento igienico-sanitario ~~senza~~senza ~~a~~aumento di volume~~.~~ Sarà consentita la realizzazione di volumi interrati.
e) le recinzioni in rete metallica e paletti in legno di altezza massima 1,60.
f) gli elementi e manufatti di cui al comma 1, lettera a) dell'art. 98, solo stagionali e purchè non prevedano impermeabilizzazione dei suoli.

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

Ps. Le modifiche apportate al testo sono quelle sottolineate in rosso

Norma Vigente

Articolo 63 ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO

1. Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o perturbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.

2. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la PU o la formazione di un PUA.

3. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:
If = 0,30 mq/mq;
C = 0,25 mq/mq;
P = 3;
H = 7,50 ml.
Dc = 5,00 ml;
Ds = come da DM 2 aprile 1968, n. 1444;
Df = 10,00 ml.
Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e in SCHEDE NORMATIVE, che dovessero eventualmente rendersi necessarie, da inserire nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

Variante

Articolo 63 ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO

1. Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o perturbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.

2. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la PU o la formazione di un PUA.

3. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:
If = 0,30 mq/mq;
C = 0,25 mq/mq;
P = 3;
H = 7,50 ml.
Dc = 5,00 ml;
Ds = 5,00 ml. All'esterno dei Centri Abitati come da DM 2 aprile 1968, n. 1444;
Df = 10,00 ml.
Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e in SCHEDE NORMATIVE, che dovessero eventualmente rendersi necessarie, da inserire nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Gaetano Di Gregorio