



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
(Provincia di Venezia)

Piano di Recupero Area Via del Marinaio

Relazione e Norme tecniche

Il Sindaco: Claudio Orazio

Il Segretario: dott. Fabio Olivi

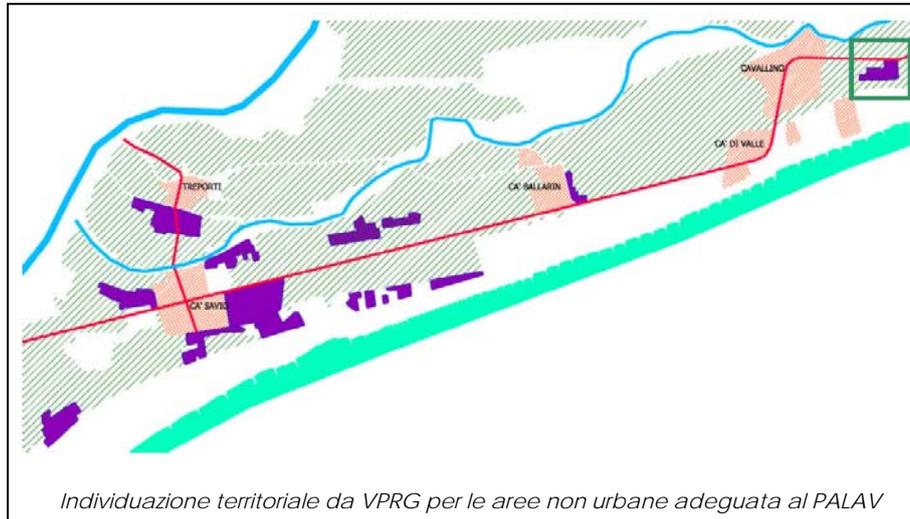
Il dirigente del Settore Tecnico: Ing. Andrea Gallimberti

Il responsabile del Servizio Urbanistica: Arch. Gaetano Di Gregorio

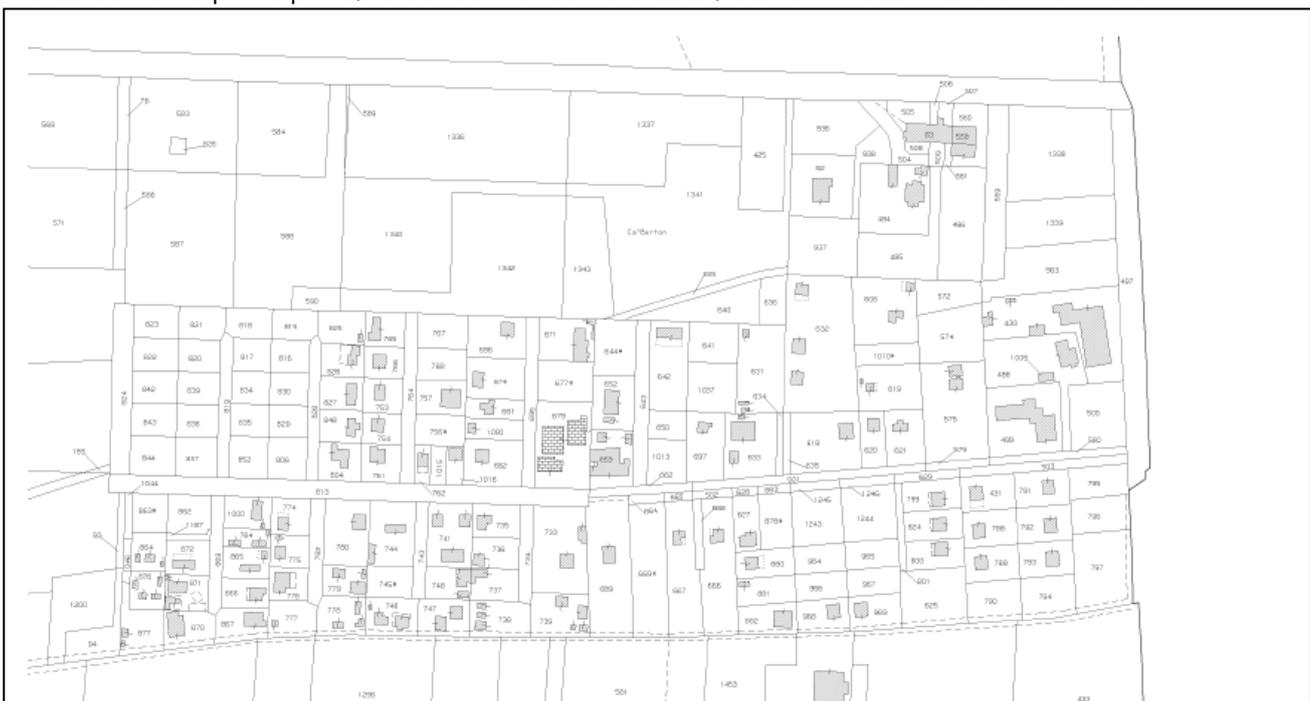
L'istruttore tecnico: arch. Raffaella Sasso

Cavallino-Treporti, settembre 2012

L'area in Via del Marinaio, classificata dalla VPRG per le aree non urbane della Penisola del Cavallino, approvata con DGRV n. 4317 del 23 dicembre 2000, come "Zona di degrado urbanistico", di seguito è stata destinata dalla Variante parziale alla VPRG in adeguamento al PALAV, approvata con DGRV n. 4002 del 22/12/09, ad ambito edificabile di completamento (ZTO B2), assoggettato a Piano di Recupero.



Si tratta di un ambito territoriale che negli anni '70 è stato lottizzato in piccole proprietà, vendute al fine di consentire la costruzione di piccoli manufatti per la villeggiatura. Le caratteristiche dei lotti sono relativamente omogenee, con dimensioni medie m 15 x 15, serviti da strade di accesso in terra battuta, larghe in media m 5,90, afferenti alla strada di distribuzione principale, recentemente asfaltata, denominata Via del Marinaio.



Base catastale

1c*Caratteristiche principali dell'area***VINCOLI AMBIENTALI**

- ✓ Paesistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 490/99
- PALAV
- Vincolo idrogeologico
- ✓ Edifici di valore storico testimoniale
- Legge 1089/39
- Legge 431/
- ✓ SIC
- ZPS

FASCE DI RISPETTO

- ✓ Stradale
- Portuale
- ✓ Elettrodotti
- Cimiteriale
- Militare
- Zone litoranee

DESTINAZIONI PREVALENTI DEGLI IMMOBILI

- Residenza
- ✓ Seconde case
- Agricola
- Industria e artigianato
- Terziario (uffici, commercio)
- Turistica
- Servizi pubblici

TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI

- ✓ Uni-bifamiliari
- ✓ Bungalow
- Schiera
- Condominio
- Altro: -----

SOTTOSERVIZI

- ✓ Luce
- ✓ Acqua
- ✓ Gas
- Acque bianche
- ✓ Acque nere

VIABILITA' PUBBLICA O DI USO PUBBLICO**Carrabile**

- Asfaltata
- ✓ Illuminazione pubblica
via Fausta, parte di via del Granatiere, parte di via del Marinaio
- ✓ Sterrata

Ciclabile

- Pavimentata/asfaltata
- Illuminazione pubblica

- Parcheggi pubblici o di uso pubblico

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 78.663
SUP. COPERTA ESISTENTE	MQ. 5.568
VOLUME TEORICO ESISTENTE	MC. 23.451

Scheda normativa VPRG per le aree non urbane adeguata al PALAV

L'accesso all'area avviene dalla Via Baracca e dalla Via Fausta, in condizioni di non completa sicurezza. Vi è una seconda via d'accesso dalla via Fausta in terra battuta ad una carreggiata. L'area è servita da fognatura, rete di distribuzione idrica, elettrica e del gas e risulta carente di illuminazione pubblica.

L'ambito è interessato da alcuni vincoli che limitano la nuova edificazione e l'ampliamento volumetrico, quali la presenza dell'elettrodotto, che determina una vincolante fascia di rispetto e l'area a "Pericolosità idraulica P3", come delimitata dal Piano di Assetto Idrogeologico della Pianura del Sile e del Livenza, PAI. Tali vincoli interessano prevalentemente la porzione a sud dell'insediamento.

Il villaggio si presenta come un insediamento su piccoli lotti, che ospitano bungalow o roulotte destinati al soggiorno estivo e solo in alcuni casi abitati stabilmente. L'edificazione nei singoli lotti e la conseguente dotazione di infrastrutture di servizio è avvenuta in maniera totalmente spontanea. Vi sono incluse anche alcune residenze stabili e costruzioni preesistenti, inserite nel perimetro solo per ragioni di prossimità, ma estranee al carattere insediativo del luogo, costituito da piccole costruzioni, in larga parte in legno e materiali precari, progressivamente, ma non completamente, fatte oggetto di condono

edilizio. Alcuni dei condoni edilizi sono ormai conclusi, altri sono ancora pendenti o con contenzioso in essere.

Nel tempo l'insediamento ha acquistato un carattere sub-urbano, tendente ad un'omogeneità di edificato e di trattamento degli spazi esterni, tale da farne un luogo dalle caratteristiche ormai consolidate, un ibrido tra l'insediamento temporaneo dei campeggi e quello stabile delle seconde case per villeggiatura.

Insieme a bungalow e piccole costruzioni in legno, nell'area sono ancora presenti molti manufatti precari, quali roulotte, case mobili e tettoie, non condonabili e non compatibili con l'attuale classificazione urbanistica dell'ambito. Molti edifici necessitano di rinnovamento e rimozione di materiali impropri, quali eternit o vetroresina, con sostituzione di materiali più consoni. L'area dunque richiede principalmente il riordino della viabilità, la messa in sicurezza sotto il profilo idraulico e la riqualificazione sotto il profilo edilizio, ai sensi di opportune linee guida per orientare la più efficace attuazione della volumetria che la VPRG consente di sviluppare.

L'area è carente sotto il profilo delle infrastrutture, inoltre è gravata da contenziosi relativamente alla legittimità di alcune costruzioni. Richiede quindi il ricorso a uno studio urbanistico dettagliato. Pertanto l'area è classificata come zona territoriale omogenea "B2", sottoposta a piano di recupero.

Il piano di recupero dovrà prevedere una adeguata sistemazione delle infrastrutture, indicando adeguati spazi da destinare a parcheggio di uso pubblico, da ricavare preferibilmente lungo il viale centrale. Dovranno inoltre essere fornite indicazioni normative sulle tipologie ammesse, sui materiali e sulla collocazione di recinzioni, accessi e quanto altro interessi lo spazio pubblico.

Il Piano si attua con Piano di Recupero

DATI DIMENSIONALI B2/1

STATO DI FATTO

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 78.663
SUP. COPERTA ESISTENTE	MQ. 5.568
RAPPORTO DI COPERTURA	7 %
VOLUME TEORICO ESISTENTE	MC. 23.451
VOLUME RESIDENZIALE TEORICO ESISTENTE (50%)	MC. 11.725
INDICE TERRITORIALE ESISTENTE	MC./MQ. 0,3
ABITANTI TEORICI	N° 78

PROGETTO

RAPPORTO DI COPERTURA MAX	25 %
INDICE TERRITORIALE MAX	MC./MQ. 0,5
INDICE FONDARIO MAX	MC./MQ. 0,7
VOLUME TEORICO PREVISTO	MC. 39.331
VOLUME TEORICO NON RESID. PREVISTO (50%)	MC. 19.665
ALTEZZA MASSIMA	ML. 6,50
ABITANTI TEORICI PREVISTI	N° 131
INCREMENTO ABITANTI TEORICI	N° 53



Scheda normativa VPRG per le aree non urbane adeguata al PALAV

Gli obiettivi del presente Piano di Recupero sono:

- Individuare delle linee guida per la nuova edificazione e per la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, in linea con il carattere dell'insediamento e con obiettivi di risparmio energetico e di edilizia sostenibile, al fine di pervenire ad un progressivo adeguamento dell'edificato agli standard di abitabilità e di qualità architettonica e paesaggistica;
- Definire una sede viaria per Via del Marinaio completa di marciapiedi e pista ciclabile;
- Definire alcune opere di urbanizzazione che possano rendere sicuro l'accesso all'area e garantire una dotazione minima di parcheggi lungo le strade di servizio dei singoli lotti, ricavando nel sedime di ogni accesso, una carreggiata mista carrabile e ciclabile e degli spazi per la sosta delle auto dei proprietari dei lotti o dei loro ospiti;
- Definire una rete di scolo adeguata per la messa in sicurezza della porzione di territorio sotto il profilo idraulico, con individuazione di un'area destinata a bacino di laminazione;
- Individuare ambiti 2 diversi ambiti di intervento al fine di separare le aree con vocazione turistica (A1) da quella con carattere di residenzialità stabile (A2).

Norme tecniche di attuazione specifiche

La nuova edificazione o la ristrutturazione del patrimonio edilizio favoriranno l'utilizzo delle tecniche e dei criteri dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

Nell'ambito A1 sono ammesse esclusivamente costruzioni in bioedilizia, legno, materiali eco-compatibili, materiali da fonti rinnovabili, materiali riciclati/recuperati, materiali riciclabili e smontabili. Non sono ammesse roulotte, case mobili. Sono ammessi portici e tettoie esclusivamente come pertinenze degli edifici.

Nell'ambito A1 il massimo ingombro in altezza degli edifici è di m 6,5.

L'obiettivo del presente piano è di effettuare i necessari interventi di urbanizzazione primaria e favorire la rigenerazione edilizia al fine di conseguire un recupero complessivo dell'ambito. In merito alle urbanizzazioni primarie, considerato l'elevato numero di proprietari, l'alta densità fondiaria e la difficoltà di reperire aree adeguate, considerato inoltre che l'area risulta abitata solo stagionalmente, si è ritenuto di acquisire le somme necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come indicate nella scheda norma, attraverso monetizzazione dello standard relativo alla nuova costruzione e all'ampliamento, in modo da consentire la realizzazione delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale come opera pubblica. A tal fine, all'atto del rilascio del permesso di costruire per nuove costruzioni o ampliamenti, i proprietari dovranno corrispondere la quota di monetizzazione relativa a:

- **5 mq** per abitante insediabile di **Parcheggio**;
- **15 mq** per abitante insediabile di **Verde**.

Nell'ottica del riordino degli spazi ad uso pubblico, la nuova edificazione o la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, dovrà prevedere che:

- il posizionamento dell'accesso privato ai singoli lotti sia realizzato/spostato come indicato nella cartografia di piano tav. 4. Si precisa che la posizione degli accessi alla proprietà privata riportati in cartografia in affaccio alla viabilità secondaria non sono vincolanti ma possono essere collocati in qualsiasi punto del confine.
- ogni accesso laterale sia costituito da una carreggiata di m 3 e una fascia di parcheggi di m 2, 5. Tali misure minime devono essere sempre rispettate, anche, qualora lo spazio sia insufficiente, attraverso l'arretramento delle recinzioni dei singoli lotti fino a raggiungere la misura minima richiesta.
- Le recinzioni siano in rete metallica e paletti in metallo o legno, accompagnate da siepi, di altezza non superiore a m 1,60 ed eventuale zoccolo alto non più di cm 30. I cancelli sono ammessi in legno o metallo, con montanti in metallo, di altezza massima m 1,60.
- Le coperture siano realizzate in coppi in laterizio, tegole bituminose in tinta cotto, rame, materiali e colori in armonia con quelli esistenti e contigui. È consentita la realizzazione del tetto piano, non sono consentite coperture a falda unica.
- Le pavimentazioni esterne siano realizzate in ghiaio lavato, legno, materiali eco-compatibili, materiali da fonti rinnovabili, materiali riciclati/recuperati, materiali riciclabili e smontabili, non impermeabilizzanti.

Nella tav. 4 vengono individuate anche le aree da cedere all'amministrazione costituite dagli ambiti di viabilità carrabile e ciclopedonale di Via del Marinaio e da una fascia individuata in via del Granatiere, per la eventuale realizzazione di una pista ciclabile.

Le dimensioni di alcuni lotti, come propriamente indicati in cartografia Tav. 4, non consentono l'edificazione isolata, ma esclusivamente quella in aderenza con i lotti vicini.

Sono sempre consentite le aggregazioni di edifici costruiti in aderenza su lotti contigui. Nel caso di pareti cieche in reciproco affaccio, previo accordo tra confinanti registrato e trascritto, è possibile realizzare la costruzione a tre metri dal confine.

Per quanto non espressamente previsto, si rimanda alle Norme tecniche di attuazione della VPRG per le aree non urbane e al Regolamento Edilizio.