



Regione Veneto
Città Metropolitana di Venezia
Comune di Caorle

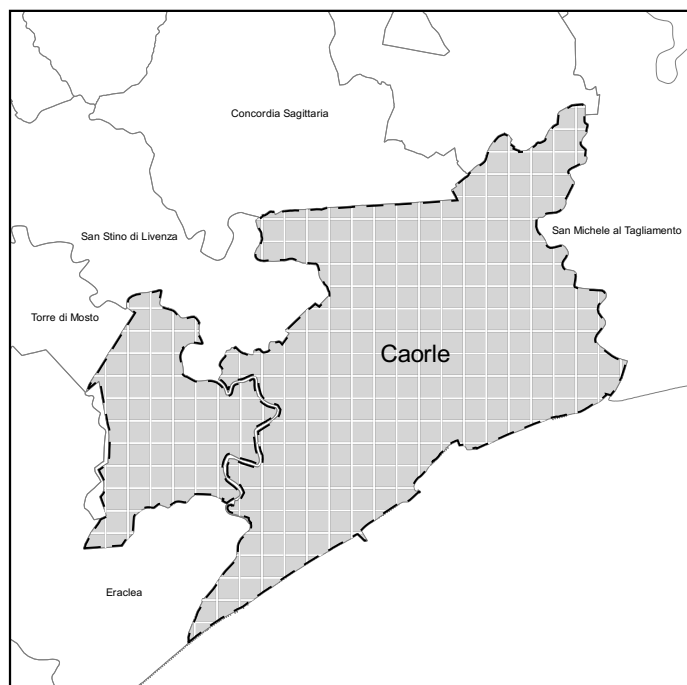
P.I.

Piano degli Interventi

Relazione Tecnica di Variante

Verifica del dimensionamento e del Consumo di Suolo

Variante n. 27



Progettisti

urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

Il Sindaco

Marco Sarto

Ufficio Tecnico

ing. Vania Peretto
arch. Marina Pasqualini



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |
Cod. Fiscale e Part. IVA 03952490278 | tel. 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com |
Pec: protecoengineering srl@legalmail.it

Febbraio 2025

SOMMARIO

Premesse 3

Descrizione della variante 4

Verifica del Dimensionamento 6

Verifica del consumo di suolo 7

Premesse

L'Amministrazione Comunale di Caorle a seguito dell'approvazione del PAT, avvenuta in sede di conferenza dei servizi del 10.11.2013 – ratificato dalla Provincia di Venezia con DGP n. 7/2014 (oggi Città Metropolitana di Venezia) vigente dal 08.03.2014 - e alla presentazione del documento di programma del Sindaco in data 03.06.2014, al fine di dare attuazione ai contenuti dello stesso, mediante l'individuazione degli interventi di riqualificazione, ricomposizione del tessuto urbano esistente, con delibera di consiglio comunale n. 86 del 14.11.2016 ha approvato le linee guida finalizzate a regolare gli accordi pubblico privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004 e con successivo avviso pubblico del 22.03.2017 ha attivato procedura ad evidenza pubblica per raccogliere proposte di accordi pubblico/privato di rilevante interesse pubblico, finalizzate alla realizzazione di quanto espresso dal documento programmatico del sindaco.

Con la presente variante parziale al PI n. 27 si recepisce un accordo di pianificazione presentato in data 20/11/2024, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 s.m.i., nel rispetto dei principi di cui alla procedura ad evidenza pubblica avviata con l'avviso del 22.03.2017 per raccogliere proposte di accordi pubblico/privato finalizzate alla realizzazione di quanto espresso dal documento programmatico del Sindaco presentato al Consiglio Comunale, in particolare lì ove si prefigge di adottare lo strumento degli accordi di pianificazione di cui alla LR11/04 per individuare specifici interventi di riqualificazione, ricomposizione del tessuto urbano esistente, migliorando la qualità urbana.

In particolare, l'accordo di pianificazione che accede alla presente Variante insiste sul Foglio n. 41 mappale n. 125, localizzato nel quartiere di Santa Margherita, nel punto terminale di Via Isonzo a ridosso della pineta. L'area oggetto di variante urbanistica riguarda solo parzialmente tale proprietà catastale, in corrispondenza di un lotto inutilizzato e in stato di incuria di circa mq 260, già destinato a zona per insediamenti alberghieri. Per questo lotto e per le volumetrie esistenti si prevede la riqualificazione come zona residenziale e turistica, attraverso la demolizione del fabbricato esistente, ormai fatiscente e lontano dalla nuova richiesta turistica, e la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale, in linea con l'attuale richiesta turistica e in grado di contribuire a una generale rigenerazione del quartiere di Santa Margherita.

La Variante n. 27 al PI, localizzata entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, comporta un carico insediativo teorico pari a circa 207,20 mq di Superficie Utile, corrispondente ad un volume di 829 mc, di cui 310,80 mc di Volume massimo aggiuntivo e a 3 abitanti teorici aggiuntivi, e non comporta consumo di suolo. Tuttavia, va precisato che si tratta di un lotto già saturato dalla volumetria espressa dall'edificio esistente di circa 1280 mc.

Elaborati di Variante

La presente variante n. 27 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica di Variante, Verifica del Dimensionamento e del Consumo di Suolo;
- Confronto tra PI Vigente e la Variante n. 27 al PI (1:2.000 e 1:5.000);
- Valutazione preliminare (Livello I – Screening specifico) – V.Inc.A.;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Descrizione della variante

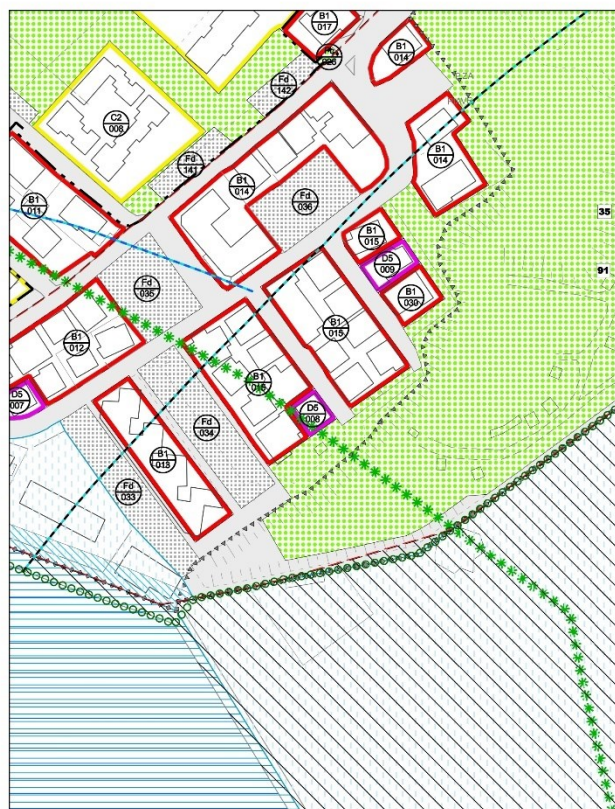


Inquadramento dell'Ambito di Variante

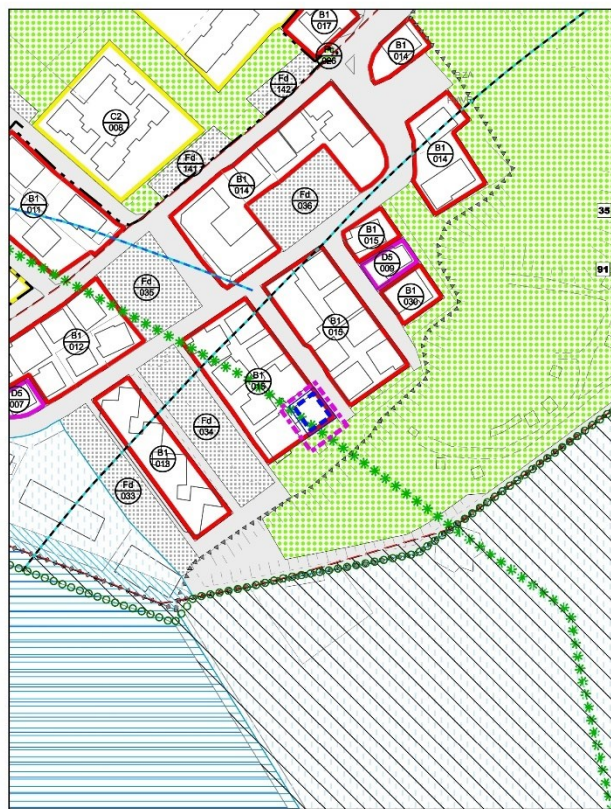
 Ambito di Variante 1:10.000

Ambito di Variante

L'ambito di Variante è localizzato nel quartiere di Santa Margherita, in Via Isonzo, a ridosso della pineta e a circa 70 m dall'arenile di Levante. Il lotto confina a nord e ovest con proprietà private, a est con Via Isonzo e a sud con un passaggio pedonale pubblico che lo divide dalla pineta. Si tratta di un'area di circa mq 260 di superficie, occupato da una struttura alberghiera dismessa, ormai fatiscente e lontana architettonicamente e funzionalmente dalla nuova richiesta turistica. L'area in oggetto, di fatto inutilizzata, è classificata dallo strumento vigente come ZTO D5, ovvero zona per insediamenti alberghieri. La variante consiste nella sua riclassificazione come ZTO B1, finalizzata a consentire la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione con sopraelevazione e ampliamento di un fabbricato residenziale, adeguato agli standard qualitativi, architettonici, energetici e di sicurezza previsti dalle norme vigenti e in grado di offrire un servizio in linea con l'attuale richiesta turistica. La variante non interessa la porzione del mappale di proprietà classificato come Fc – Aree attrezzate a parco, gioco e sport di circa 70 mq ed è coerente con le N di A del PAT, art. 15, comma 4, che consentono la riclassificazione delle strutture ricettive alberghiere con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT mediante accordo di pianificazione. Vale la pena evidenziare che una porzione seppur limitata dell'area di proprietà (una fascia di poco più di 2 m sul lato ovest del Foglio n. 41 mappale n. 125) risulta già classificato come ZTO B1, pertanto la variante si limita a rendere omogenea la destinazione d'uso per la maggior parte del lotto.



PI VIGENTE



PI VARIANTE



Ambito di Variante

1:2.000

Nella cartografia del PI viene anche riportato, come atto ricognitivo, il perimetro dell'accordo di pianificazione che accede alla presente Variante e che ricopre il Foglio n. 41 mappale 125.

Verifica del Dimensionamento

La Variante n. 27 al PI, localizzata entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, comporta un carico insediativo inferiore al precedente e pari a circa 207,20 mq di Superficie Utile, corrispondente a 310,80 mc di Volume massimo aggiuntivo e a 3 abitanti teorici aggiuntivi, come precisato nella successiva Tabella 1:

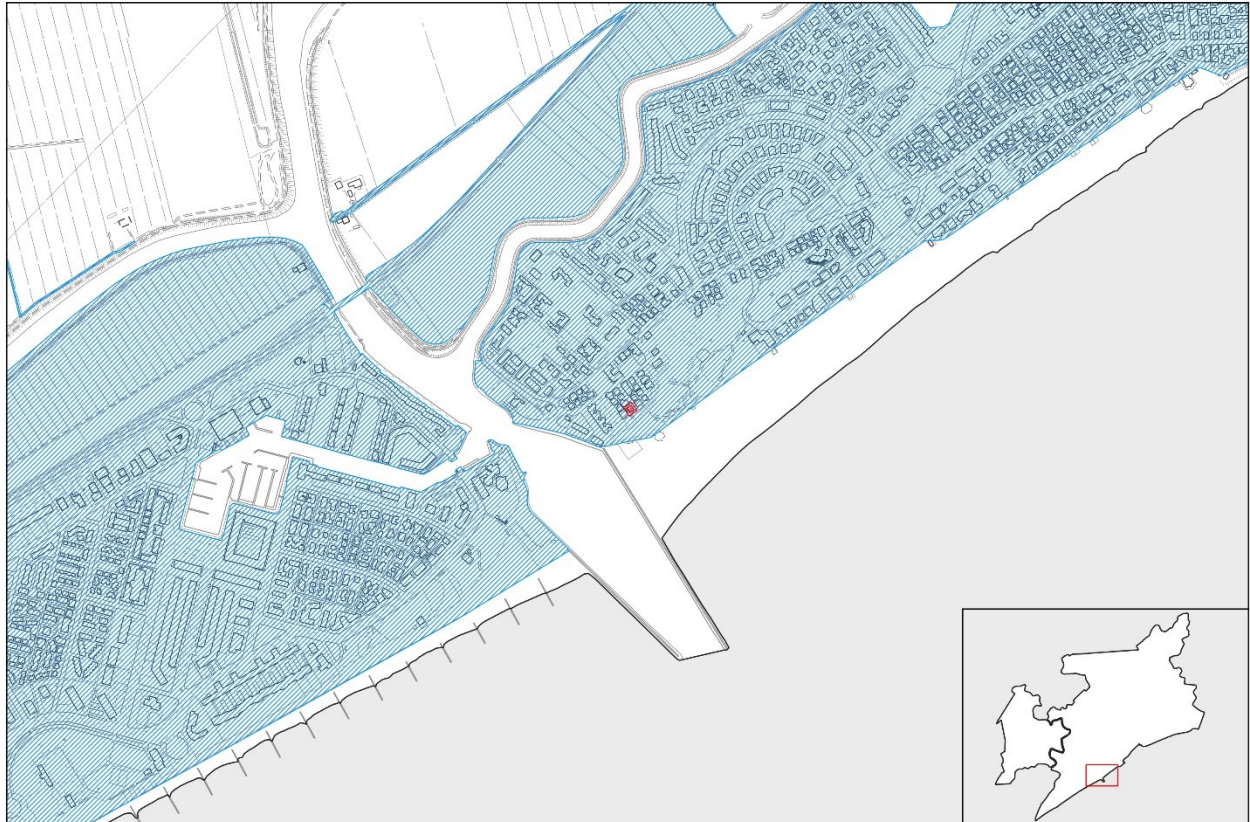
Tabella 1 Determinazione del carico insediativo aggiuntivo										
VIGENTE				VARIANTE						
ZTO	SF/ST (mq)	IF	S.U. (mq)	ZTO	SF/ST (mq)	IF	S.U. (mq)	Differenza	VOL Max aggiuntivo (mc)	Abitanti Teorici Aggiuntivi
D5	259,00	0,50	129,50	B1	259,00	0,80	207,20	77,70	310,80	3,00

Il carico insediativo della Variante n. 27 al PI non incide sulle dotazioni territoriali degli standard urbanistici. Infatti, come indicato nella successiva tabella 2, se alle carature urbanistiche indicate nel dimensionamento del PAT e afferenti al P.I vigente si aggiungono gli esigui abitanti teorici della presente variante non vi è variazione nei 53,57 mq/abitante di standard previsto (oltre una volta e mezza il minimo di legge).

Tabella 2 Dimensionamento del PI							
	Stato di fatto	PI vigente	Totale	Variante n. 26		Variante n. 27	
				Variante	Totale	Variante	Totale
Abitanti teorici	11.912	1.533	13.445	156	13.775	3	13.778
Turisti teorici insediati	73.747	14.221	87.967	-	87.532	-	87.532
Totale abitanti teorici insediabili	85.659	15.754	101.413	-	101.151	3	101.154
Volume aggiuntivo mc	-	1.480.000	1.480.000	-	1.467.040	310,80	1.467.351
Superficie insediamenti all'aperto mq	-	280.000	280.000	-	280.000	-	280.000
mc/abitante teorico	274	150	424	-	424	-	424
mc/turista teorico insediato	80	80	160	-	160	-	160
mq/turista teorico insediato	40	40	80	-	80	-	80
mq/abitante di standard primari	34,94	10,11	10,11	-	10,11	-	10,11
mq/abitante di standard secondari	30,01	43,72	43,72	-	43,46	-	43,46
mq/abitante di standard totali	64,94	53,84	53,84	-	53,57	-	53,57
standard primari totali mq	416.164	609.239	1.025.403	-	1.022.747	-	1.022.747
standard secondari totali mq	2.167.241	2.267.021	4.434.261	- 7.270	4.396.157	-	4.396.157
standard totali mq	2.583.404	2.876.260	5.459.664	- 7.270	5.418.904	-	5.418.904

Verifica del consumo di suolo

Poiché l'ambito di variante è compreso entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti in conformità a quanto previsto dalla LR 14/2017 e recepiti nella prima variante al PAT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 18/12/2019, la Variante n. 27 al PI non comporta consumo di suolo.



Ambito di Variante su Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (L.R. n. 14/2017)

Ambito di Variante

Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

1:10.000