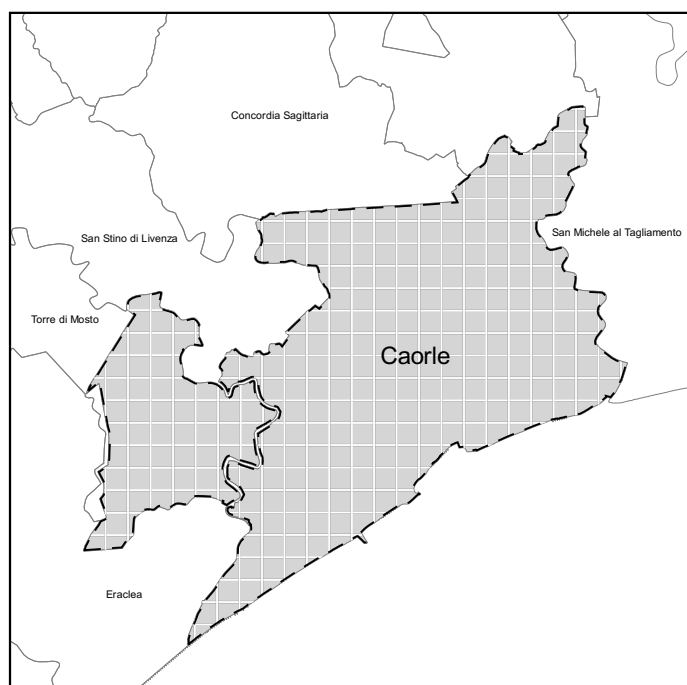




## Relazione Tecnica, Verifica del dimensionamento, Verifica del consumo di suolo e Dichiarazione di procedura VAS

Variante n. 28



### Progettisti

urb. Francesco Finotto  
arch. Valter Granzotto

### Il Sindaco

Marco Sarto

### Ufficio Tecnico

ing. Vania Peretto  
arch. Marina Pasqualini



## INDICE

1	PREMESSE.....	1
2	ELABORATI DI VARIANTE.....	2
3	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE .....	3
3.1	INQUADRAMENTO DEGLI AMBITI DI VARIANTE .....	3
3.2	AMBITO DI VARIANTE N. 1.....	4
3.3	AMBITO DI VARIANTE N. 2.....	5
4	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO .....	6
5	VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO .....	7
6	PROCEDURA VAS.....	8



## 1 PREMESSE

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Caorle è stato approvato in sede di conferenza dei servizi decisoria del 11.11.2013 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 7 del 17.01.2014, quindi è entrato in vigore il giorno 08.03.2014, nonché quindici giorni dopo la pubblicazione della citata delibera nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto. Con l'approvazione del PAT, il PRG vigente è divenuto Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il PAT.

A seguito dell'approvazione del PAT e della presentazione, in data 03.06.2014, del documento di programma del Sindaco, al fine di dare attuazione ai contenuti dello stesso, mediante l'individuazione degli interventi di riqualificazione e ricomposizione del tessuto urbano esistente, l'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.11.2016 ha approvato le linee guida finalizzate a regolare gli accordi pubblico privato di cui all'art. 6 della LR n. 11/2004 e con successivo avviso pubblico del 22.03.2017 ha attivato la 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. 28 si recepiscono due accordi di pianificazione presentati in data 07.11.2025 (Hotel Luisa) e 10.11.2025 (Hotel Elena), ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 s.m.i., nel rispetto dei principi di cui alla sopracitata 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 LR n. 11/2004 per individuare specifici interventi di riqualificazione e ricomposizione del tessuto urbano esistente, migliorando la qualità urbana.

In particolare, gli accordi di pianificazione che accedono alla presente Variante insistono su due lotti già destinati a zona per insediamenti alberghieri situati nel capoluogo comunale. Per questi lotti e per le volumetrie esistenti si prevede la riqualificazione come zone residenziali, attraverso la demolizione dei fabbricati alberghieri esistenti, ormai incapaci di rispondere alle odierne esigenze del mercato turistico, e la realizzazione di due nuovi fabbricati ad uso residenziale, in grado di soddisfare le attuali esigenze abitative e di contribuire a una generale rigenerazione edilizia e territoriale del capoluogo.

Con la Variante oggetto della presente relazione vengono esclusivamente introdotte due modifiche cartografiche puntuali e non vengono realizzate modifiche normative.

La Variante n. 28 al PI comporta un carico insediativo teorico pari a circa 667,78 mq di Superficie Utile, corrispondente ad un volume di 2.671,14 mc, di cui 1.001,68 mc di Volume massimo aggiuntivo e a 10 abitanti teorici aggiuntivi, e non comporta consumo di suolo. Tuttavia, va precisato che si tratta di due lotti già saturati dalle volumetrie espresse dagli edifici esistenti, come risulta dalle Relazioni Tecniche allegate alle proposte di accordo di pianificazione (1.422,35 + 2.133,28 = 3.555,53 mc).

## **2 ELABORATI DI VARIANTE**

La Variante n. 28 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica, Verifica del dimensionamento, Verifica del consumo di suolo e Dichiarazione di procedura VAS;
- Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 28 al PI (1:2.000 e 1:5.000);
- V.Inc.A. – Modulo Fuori Campo Applicazione (FCA);
- Valutazione di Compatibilità Idraulica e Relazione di verifica di compatibilità con il PGRA.

### 3 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

#### 3.1 Inquadramento degli Ambiti di Variante

Gli Ambiti della Variante n. 28 al PI si collocano nel capoluogo comunale e consistono in due modifiche cartografiche puntuali.

Il primo Ambito di Variante si inserisce nel quartiere di Santa Margherita, in via Tagliamento, nelle vicinanze della Foce del Fiume Livenza, e in particolare insiste sul foglio 41 mappale 65. L'Ambito di Variante n. 2, invece, si trova in una posizione più centrale, in una delle traverse (via Palma il Vecchio) tra via Buonarroti e viale Santa Margherita, e in particolare insiste sul foglio 42 mappale 617.



**Figura 1 – Inquadramento degli Ambiti di Variante su base CTRN**

### 3.2 Ambito di Variante n. 1

L'Ambito di Variante n. 1 interessa un lotto di circa 395 mq classificato dal piano vigente come ZTO D5/007, zona per insediamenti alberghieri. Il lotto si inserisce in un contesto ormai prevalentemente residenziale e ospita una struttura alberghiera, denominata Hotel Elena, in discrete condizioni strutturali ma non più in grado di rispondere alle attuali esigenze del mercato turistico. La Variante è finalizzata a consentire il cambio d'uso della struttura alberghiera in immobile residenziale e consiste nella riclassificazione del lotto in oggetto in ZTO B1/012, zona residenziale e turistica esistente e di completamento, e nell'individuazione del perimetro dell'accordo di pianificazione sul foglio 41 mappale 65, ove si prevede di realizzare l'intervento edilizio. In particolare, la titolarità del lotto intende demolire l'edificio esistente e ricostruire in ampliamento un complesso immobiliare residenziale in classe energetica almeno A2, dotato di garage al piano terra e posti auto all'interno dello scoperto esclusivo.

La Variante 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.

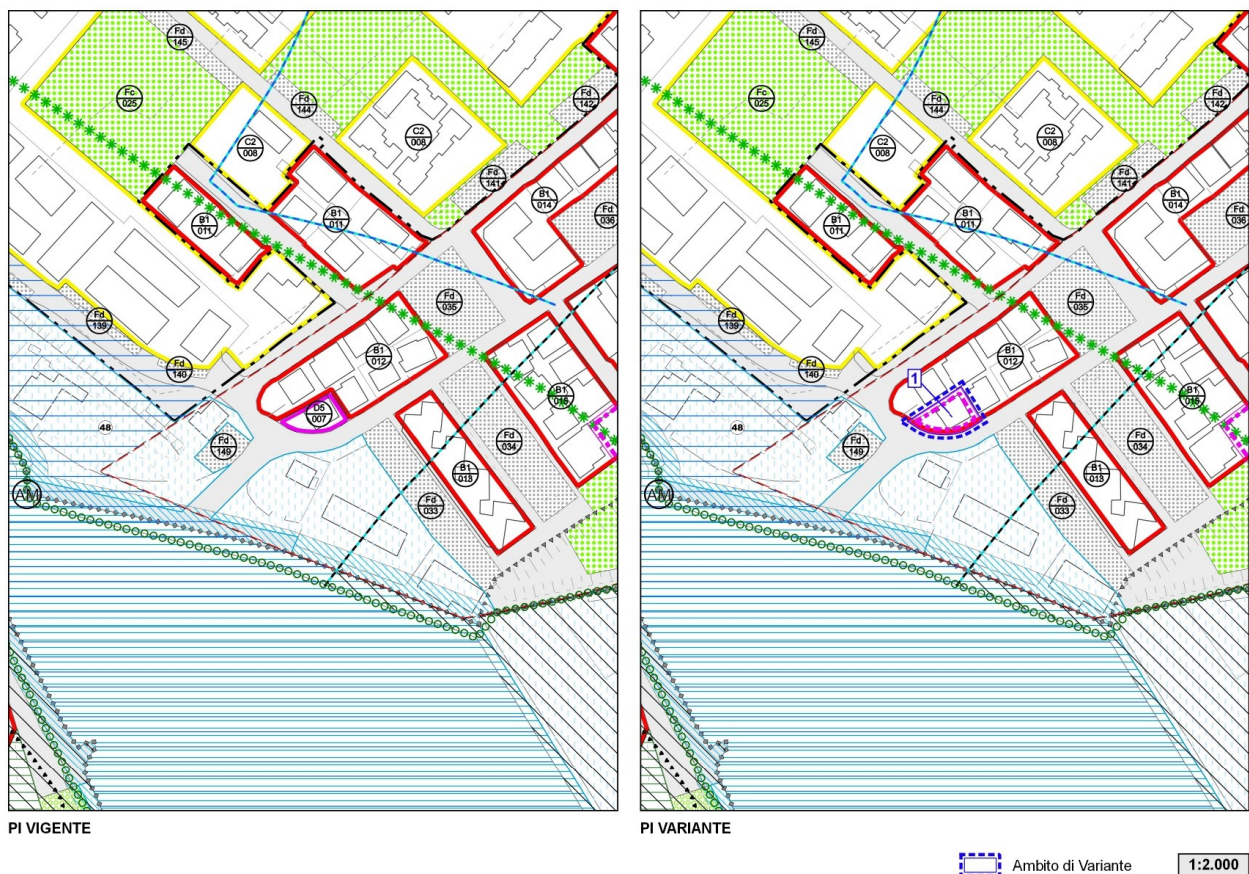


Figura 2 – Ambito di Variante n. 1, confronto tra il PI Vigente e il PI Variante in scala 1:2.000

### 3.3 Ambito di Variante n. 2

Questa variazione riguarda un lotto di circa 440 mq classificato dal piano vigente come ZTO D5/007, zona per insediamenti alberghieri, che ospita una struttura alberghiera, denominata Hotel Luisa, che si trova in discrete condizioni strutturali ma è ormai lontana architettonicamente e funzionalmente dalla odierna richiesta turistica. Anche in questo caso, l'obiettivo della Variante è consentire il cambio d'uso della struttura alberghiera in immobile residenziale, pertanto anche l'Ambito n. 2 consiste nella riclassificazione del lotto in ZTO B1/012, zona residenziale e turistica esistente e di completamento, e nell'individuazione del perimetro dell'accordo di pianificazione sul foglio 42 mappale 617, ove la ditta proprietaria propone un intervento a destinazione residenza stabile con tre criteri di riduzione, ovvero una ristrutturazione edilizia pesante con totale demolizione e ricostruzione, con reperimento dei posti auto in loco e con raggiungimento della classe energetica superiore alla A2.

La Variante 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.



**Figura 3 – Ambito di Variante n. 2, confronto tra il PI Vigente e il PI Variante in scala 1:2.000**

#### 4 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

La Variante n. 28 al PI, localizzata entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, comporta un carico insediativo inferiore al precedente, come precisato nella successiva Tabella 1, e pari a circa: 315,78 mq di Superficie Utile, corrispondente a 473,68 mc di Volume massimo aggiuntivo e a 5 abitanti teorici aggiuntivi, per l'Ambito di Variante n. 1; 352 mq di Superficie Utile, corrispondente a 528 mc di Volume massimo aggiuntivo e a 5 abitanti teorici aggiuntivi, per l'Ambito di Variante n. 2.

AMBITO DI VARIANTE	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
1	D5	394,73	0,50	197,37	B1	394,73	0,80	315,78	118,42	473,68	5,00
2	D5	440,00	0,50	220,00	B1	440,00	0,80	352,00	132,00	528,00	5,00
<b>totale</b>								667,78		1.001,68	10,00

**Tabella 1 – Determinazione del carico insediativo aggiuntivo**

Il carico insediativo della Variante n. 28 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 PI vigente si aggiungono gli esigui abitanti teorici aggiuntivi della presente Variante non vi è variazione nei 53,57 mq/abitante di standard previsto (oltre una volta e mezza il minimo di legge).

	STATO DI FATTO	PI VIGENTE	TOTALE	VARIANTE N. 27		VARIANTE N. 28	
				VARIANTE	TOTALE	VARIANTE	TOTALE
Abitanti teorici	11.912	1.533	13.445	3	13.778	10	13.788
Turisti teorici insediati	73.747	14.221	87.967	-	87.532	-	87.532
Totale abitanti teorici insediabili	85.659	15.754	101.413	3	101.154	10	101.164
Volume aggiuntivo mc	-	1.480.000	1.480.000	311	1.467.351	1.001,68	1.468.353
Sup. insediamenti all'aperto mq	-	280.000	280.000	-	280.000	-	280.000
mq/abitante teorico	274	150	424	-	424	-	424
mq/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	-	4.396.157	-	4.396.157
standard totali mq	2.583.404	2.876.260	5.459.664	-	5.418.904	-	5.418.904

**Tabella 2 – Dimensionamento del PI**

## 5 VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

Gli Ambiti di Variante sono compresi entro gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata definiti in conformità a quanto previsto dalla LR n. 14/2017 e recepiti nella prima Variante al PAT del Comune di Caorle approvata con DCC n. 48 del 18.12.2019, perciò la Variante n. 28 al PI non comporta consumo di suolo.



**Figura 4 – Ambiti di Variante su Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della LR n. 14/2017**

## 6 PROCEDURA VAS

Ai sensi dell'art. 5, comma 4, del Regolamento Regionale n. 3 del 09 gennaio 2025, che recita *"Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le varianti al Piano di Assetto del Territorio (PAT) e al Piano degli Interventi (PI) di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, comprese quelle in recepimento di accordi pubblico-privato, finalizzate all'introduzione di nuove aree residenziali con superficie territoriale, anche cumulativa, inferiore a tre ettari, ad esclusione di quelle ricadenti in ambiti caratterizzati dalla presenza o preesistenza di attività di natura antropica che possano aver alterato una o più matrici ambientali, tra cui siti contaminati oggetto di bonifica, siti industriali dismessi, allevamenti dismessi."*, la presente Variante n. 28 al Piano degli Interventi, costituita da due Ambiti di modifica puntuale di complessivi 834,73 mq, non rientra nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del medesimo regolamento.