

**Comune di Caorle**  
Regione del Veneto  
Provincia di Venezia



**P.I.**

Piano degli Interventi  
del comune di Caorle

# **Variante n. 1 al P.I.**

## **Relazione Tecnica, Varianti alle N.T.O**

**IL DIRIGENTE**  
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata  
Arch-Giannino Furlanetto

Progettazione  
Ufficio Urbanistica Comune di Caorle

Agosto 2015

PREMESSA	3
RELAZIONE TECNICA	3
VARIANTI ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE	5
Variante 1.1	5
Variante 1.2	5
Variante 1.3	5
Variante 1.4	5
Variante n. 1.5	6
Variante n. 1.6	6
Variante n. 1.7	6
Variante n. 1.8	6
Variante n. 1.9	6
Variante n. 1.10	7
Variante n. 1.11	7
Variante n. 1.12	7
Variante n. 1.13	7

## Premessa

La variante in argomento, redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, costituisce la prima variante al Piano degli Interventi del Comune di Caorle.

Trattasi di una variante normativa che interessa e modifica alcune parti delle Norme di Attuazione del Piano degli Interventi.

Gli elementi costitutivi la presente variante sono:

- Relazione Tecnica
- Varianti alle N.T.O.
- Testo allineato delle varianti alle N.T.O.

## RELAZIONE TECNICA

La Legge Regionale 11/2004 “ Norme per il governo del territorio”, costituisce un importante elemento di innovazione nella gestione dell'urbanistica nel Veneto. Nel Capo I, all'art.12 , infatti, la pianificazione urbanistica comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) ed in disposizioni operative, contenute nel P.I. (Piano degli Interventi).

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Caorle è stato oggetto di approvazione da parte della Conferenza dei Servizi con la Provincia di Venezia in data 11.11.2013 ed in data 08.03.2014 è entrato in vigore.

Il Piano degli Interventi costituisce la prosecuzione di quel processo a suo tempo intrapreso con la redazione del P.A.T., che porterà il Comune a porre in essere questo innovativo sistema di pianificazione del territorio comunale.

La disciplina che si occupa della formazione del Piano degli interventi è stabilita dall'art. 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11.

Va considerato che, ai sensi dell'art.48 della L.R. 11/2004 il vigente Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli interventi per la parte compatibile con il P.A.T.

In data 03.06.2014 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico nel quale sono state espresse le politiche di sviluppo da attuare nell'arco temporale che coincide con il mandato dell'Amministrazione Comunale.

Nel medesimo documento è stata prevista la possibilità di effettuare le varianti al P.I. con provvedimenti anche separati , in funzione della loro complessità e specificità e della relativa priorità.

In tale senso , con deliberazione della G.C. n. 175 del 24.07.2014 sono stati espressi da parte dell'Amministrazione Comunale gli indirizzi per la predisposizione della prima variante al Piano degli Interventi, con la specificazione che possa essere attivata anche in più fasi.

Più specificatamente sono stati individuati i seguenti argomenti:

- Disciplina di utilizzo degli specchi acquei
- Piano della laguna di Caorle
- Invarianti di natura architettonica (alberghi). Variazione di destinazione d'uso
- Variante normativa alle N.T.A. del P.I.

### I contenuti della variante

La variante in argomento riguarda una revisione alle N.T.O. del Piano degli interventi. Tale variante si rende necessaria al fine di allineare alcune disposizioni normative ad esigenze che si sono manifestate nel corso degli anni e che probabilmente non si ravvisavano nel 1990, epoca in cui le norme tecniche furono approvate.

Più precisamente si tratta di adeguamenti a disposizioni normative non più in vigore (leggi abrogate o modificate), nuove esigenze emerse nel tempo ed accertate dal personale dell'ufficio tecnico o segnalate da tecnici liberi professionisti o da cittadini.

Sinteticamente trattasi di:

- revisione norme in materia di indici edilizi
- Eliminazione dell'indice minimo di edificabilità fondiaria
- Modificazione norme distanza dei confini
- Localizzazione parcheggi su zone D2
- Modifica comparti schede destinazione alberghiera
- Modifica ampiezza fasce di rispetto fluviale
- Eliminazione obbligo vincolo fondiario
- Disciplina per residenze turistico alberghiere

### Effetti attesi

Con l'approvazione della presente variante si ritiene che si possa fornire una prima concreta risposta alle necessità manifestate da parte di cittadini e di tecnici liberi professionisti, eliminando incongruenze e fornendo risposte che possano, in linea con i contenuti del documento programmatico, contribuire a perseguire i seguenti effetti:

- Supportare l'attività turistica quale volano dell'economia locale;
- Contribuire a migliorare la qualità della vita e della salute della popolazione;
- Incentivare l'attività edilizia in quanto settore trainante dell'economia.

## VARIANTI ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE

### Variante 1.1

All'art. 4 delle N.T.O. – Indici edilizi, alla fine del punto 1) Superficie utile SU, si aggiunge il seguente disposto: *«La Superficie utile inoltre non comprende:*

- *la superficie destinata a posti macchina o garage, ivi compresa la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione, realizzati nei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml 0,50, misurati all'intradosso del solaio;*
- *La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto o rientranti: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi, fino a una profondità massima di ml. 2.50; oltre si computa la parte eccedente;*
- *i sottotetti non praticabili né agibili (in ogni caso il punto più basso non deve essere superiore a ml 0,50 e l'altezza media non deve essere superiore a ml 1,40, e non devono essere accessibili con scale fisse).»*

### Variante 1.2

All'art. 4 delle N.T.O. – Indici edilizi, alla fine del punto 2) Altezza del fabbricato (H), si aggiunge il seguente disposto:

*«Il vano scala e il vano ascensore non sono computabili ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato.»*

### Variante 1.3

All'art. 4 delle N.T.O. – Indici edilizi, al punto 4) distanza dei fabbricati, il parametro di ml 1,50 relativo agli sbalzi aperti ai fini della non computabilità e della determinazione della distanza tra fabbricati, è sostituito con: *«ml 2,50»*.

### Variante 1.4

All'art. 5 delle N.T.O. sono stralciati i seguenti commi 2, 3, 4, 8, 9, 11 e 12:

*«2. Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula registrazione e trascrizione di un atto di vincolo sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da costruire, determinata dall'indice di utilizzazione fondiaria caratteristico di ogni zona.*

*3. A tal fine ogni richiesta di concessione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi la superficie da vincolare.*

*4. Tale vincolo deve essere registrato come vincolo non aedificandi.*

...

*8. Ad ogni rilascio di concessione edilizia l'Amministrazione comunale provvede a riportare su apposita planimetria, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la relativa superficie fondiaria vincolata.*

*9. L'Amministrazione comunale può anche richiedere ad ogni ditta proprietaria di fornire le esatte superfici utili dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad esse corrispondenti.*

...

11. Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

12. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione della servitù di cui ai commi precedenti.»

#### Variante n. 1.5

All'art. 13 delle N.T.O. - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento (Z.T.O. B) relativamente all'indice di utilizzazione fondiaria di cui al quinto comma, punto 1) Zone B1, B2, B3, B4 si stralciano i seguenti incisi:

«B1: ... non inferiore a 0,60 mq/mq;

B2: ... non inferiore a 0,52 mq/mq;

B3: ... non inferiore a 0,41 mq/mq;

B4: ... non inferiore a 0,30 mq/mq.»

Si stralcia inoltre il seguente comma sei:

«L'indice inferiore non è vincolante nel caso di interventi ed ampliamenti su edifici esistenti.»

#### Variante n. 1.6

All'art. 13, delle N.T.O. - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento (Z.T.O. B) relativamente al punto 3) Distanza dal confine, dopo: «è prescritta una distanza minima di ml 5,00», si aggiunge: «o in aderenza in caso di parete cieche.»

#### Variante n. 1.7

All'art. 14 delle N.T.O. - Zone di espansione residenziale (Z.T.O. C1) relativamente all'indice di utilizzazione fondiaria di cui al terzo comma, punto 1) si stralcia il seguente inciso: «non inferiore a 0,225 mq/mq»

Si stralcia inoltre il seguente comma quattro:

«L'indice inferiore non è vincolante nel caso di interventi ed ampliamenti su edifici esistenti.»

#### Variante n. 1.8

All'art. 14 delle N.T.O. - Zone di espansione residenziale (Z.T.O. C1) relativamente alla Distanza dal confine di cui al terzo comma, punto 3) dopo: «è prescritta una distanza minima di ml 5,00», si aggiunge: «o in aderenza in caso di parete cieche.»

#### Variante n. 1.9

All'art. 15, delle N.T.O. - Zone residenziali e turistiche esistenti di nuova formazione (Z.T.O. C2) al punto 1) del comma 8 relativamente alla Distanza dal confine, dopo: «con un minimo di ml 5,00», si aggiunge: «o in aderenza in caso di parete cieche.»

### Variante n. 1.10

All'art. 18 delle N.T.O. - Zone per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (D2), primo comma si aggiunge la seguente lettera:

*«e) parcheggi pubblici e privati a servizio delle attività produttive o di pertinenza di attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, localizzate anche nelle non immediate adiacenze, la cui pertinenza è documentata con idoneo atto.»*

### Variante n. 1.11

All'art. 21 delle N.T.O. – Zone per insediamenti alberghieri (D5), il comma 3 è così sostituito:

*«La “Residenza turistico alberghiera”, come definita dall'art. 25 comma 3 della LR 11/2013, sarà consentita negli interventi di ristrutturazione edilizia degli immobili attualmente ad uso alberghiero con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT, posti non in prima linea sul fronte-mare entro gli ‘ambiti di urbanizzazione consolidata’ definiti dal PAT e all'esterno di una fascia di ml 100 dal limite demaniale dell'arenile entro gli ‘ambiti di riqualificazione a preminente ricomposizione’ definiti dal PAT.»*

### Variante n. 1.12

All'art. 21 delle N.T.O. – Zone per insediamenti alberghieri (D5), i due commi successivi al punto 6 - COMPARTO sono stralciati e sostituiti dai seguenti:

*«Gli ambiti di comparto indicati puntualmente nelle schede di progetto e negli elaborati grafici di piano hanno valore indicativo e non costituiscono definizione di comparto urbanistico ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004.*

*Gli interventi entro gli ambiti di comparto sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 – bis del DPR 380/01, sia per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione ivi previste, sia in relazione alle caratteristiche morfologiche degli interventi.»*

### Variante n. 1.13

All'art. 33 delle N.T.O. - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua interni ed il litorale, il primo comma è così sostituito:

*«In tutto il territorio comunale, lungo tutti i corsi d'acqua pubblici è proibita qualsiasi edificazione entro la fascia di rispetto e di servitù idraulica, computata in m. 10,00 dal piede a campagna dell'argine, o dal ciglio superiore della scarpata per i canali non arginati. All'interno della fascia di rispetto e di servitù idraulica si applicano in ogni caso le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa. All'esterno dei centri abitati, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 50 – ridotta a m. 30 nelle ZTO diverse dalle zone agricole - dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiume Livenza, Canali Revedoli, Largon e Commessera, Livenza Morta, Canal*

*Terme, Canal Ongaro, Canal Taglio, Fiume Lemene, Fiume Loncon, Canale Riello, Canal Veroggio, Saetta, Palangon, Canal Cavanella, Cao Mozzo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con ricostruzione. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904.»*