

Comune di Caorle

Regione del Veneto

Città Metropolitana di Venezia



P.I.

Piano degli Interventi

del comune di Caorle

Variante n. 7 al P.I.

Riclassificazione urbanistica della zona C2-PEEP
di San Giorgio di Livenza

**Relazione, Variante alle N.T.O,
Dichiarazione procedura VAS
Elaborati cartografici**

IL DIRIGENTE
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Giannino Furlanetto

Progettazione
Ufficio Urbanistica Comune di Caorle

Maggio 2016

Sommario

Relazione	5
Variante alla NTO.....	6
Testo allineato dell'art. 13 delle NTO	7
ART. 13 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B).....	7
Elaborati di Variante	8
Dichiarazione procedura VAS.....	8
Elaborati cartografici	9

Relazione

Il Comune di Caorle con Variante al PRG approvata con DGRV n. 3651 del 21.10.1997, e successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 19.12.2000, ha individuata una zona C2 PEEP in località San Giorgio di Livenza per dare una risposta alle esigenze edilizie dell'abitato per una volumetria complessiva di 10.000,00 mc.

In attuazione della suddetta variante venne redatto il Piano di Edilizia Economica Popolare di iniziativa pubblica, approvato con DCC n. 18 del 19.07.2002.

Il piano attuativo prevede la realizzazione di edifici bifamiliari con un'altezza massima di 10 ml e lotti con volumetria predefinita pari a 125 mq di superficie utile ($500 \text{ mc}/4=125 \text{ mq}$) da cui risulta quindi un indice fondiario di 0,465 mq/mq.

Oggi il suddetto piano sotto il profilo urbanistico infrastrutturale è stato completato, le opere viabilistiche, i parcheggi e il verde pubblico sono state realizzate e sono patrimonio del Comune di Caorle. L'edificazione nei lotti è avvenuta nella quasi totalità.

In data 17.11.2015 prot. n. 37923, i proprietari dei lotti non ancora edificati, hanno richiesto la possibilità di modificare le disposizioni delle NTA del PUA senza modificare le carature urbanistiche relative ad volumetrie e altezze ammesse dal Piano. La modifica richiesta consiste nel permettere l'accorpamento di 2 lotti e la realizzazione di fabbricati di altra tipologia (uni-famigliare, tri-quadri familiari, palazzine) oltre alla tipologia bifamiliare unica già ammessa dal PEEP.

Dopo un'attenta istruttoria, considerato che l'area è completamente urbanizzata e servita, si è valutato di accogliere la richiesta sopra citata, intervenendo con una variante al PI, dal momento che i termini per l'attuazione del PEEP sono decorsi (non essendo intervenuta una proroga entro i primi dieci anni di validità) restando in vigore a tempo indeterminato solo la disciplina edilizia. Con la presente variante si prevede alla riclassificazione della zona C2/PEEP di San Giorgio di Livenza in Zona Territoriale Omogenea di tipo B3, integrata con una disciplina edilizia speciale, per consentirne il completamento in conformità al disegno originale.

La nuova classificazione prevedere un indice fondiario di 0,465 mq/mq pari a quello previsto e applicato nel PEEP previgente; sono mantenuti gli stessi parametri urbanistici in relazione ad altezza massima, distanze dei confini, strade e fabbricati. Si è ritenuto opportuno ammettere, per tutta la zona, oltre alla tipologia edilizia bifamiliare, anche quella uni- o tri- o quadri-familiare nonché le palazzine, consentendo oltre ad una divisione cielo terra dei fabbricati, anche una divisione per piani.

La definizione normativa di minori distanze tra pareti di edifici come disciplina di zona è ammessa ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera a) della LR 4/2015, trattandosi di ambito disciplinato puntualmente, in conformità ad un PUA previgente¹.

¹ Art. 8 - Disposizioni attuative dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, lo strumento urbanistico generale, con le procedure di cui al comma 4, può fissare limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

a) nei casi di cui all'articolo 17, comma 3, lettere a) e b), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", con riferimento ai limiti di distanza da rispettarsi all'interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) e degli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente;

Naturalmente non ci sono modifiche al dimensionamento di piano, né allo stato dei luoghi, né alle superfici impermeabilizzate.

La presente variante comporta un adeguamento della cartografia del PI, ove l'area viene individuata come ZTO B3/ e una modifica all'art. 13 delle NTO del PI, afferente alla zone B, per introdurre la disciplina sopra descritta.

Variante alla NTO

Variante all'art. 13 delle NTO - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento (Z.T.O. B)

All'art. 13 delle NTO si aggiunge il seguente disposto:

«Ambito B3/20 in Località San Giorgio di Livenza

Zona a destinazione residenziale ove sono ammessi fabbricati unifamiliari, bifamiliari, tri- o quadrifamiliari o palazzine.

Valgono le seguenti norme:

Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,465 mq/mq;

Altezza massima: ml 10;

Distanza minima dal confine: le fronti principali dei fabbricati, sia antistante che retrostanze la strada pubblica dovranno avere una distanza minima dal confine di 7,5 m; mentre la distanza dai confini laterali posti tra i fabbricati, così come la distanza minima dai confini con il verde pubblico o parcheggio pubblico, potrà essere di 1,5 m;

Distanza minima dalla strada: i fabbricati dovranno avere una distanza minima dalla strada pubblica di 7,5 m. Per i passi carrai è ammessa una distanza dalla carreggiata stradale inferiore ai 5 m purché i cancelli siano dotati di idonea apertura automatica con comando a distanza.

Distanza minima tra fabbricati: la distanza minima intermedia tra le pareti laterali di ogni singolo edificio, ricadente dentro la zona, potrà essere di 3m (m1,5+1,5 dal confine intermedio laterale tra i fabbricati). Tali pareti dovranno essere cieche. Saranno consentite unicamente fori per locali accessori con superficie massima pari a 1/8 della superficie di calpestio del locale stesso. Rispetto ai fabbricati posti fuori zona devono essere garantiti i 10 m tra pareti finestrate.»

Testo allineato dell'art. 13 delle NTO

Le modifiche sono evidenziate in corsivo>

ART. 13 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B)

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente art. 11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono suddivise in zone:

- a) intensive (B1);
- b) semintensive (B2);
- c) semiestensive (B3);
- d) estensive (B4).

Valgono le seguenti norme:

1) **Indice di utilizzazione fondiaria:**

B1: non superiore a 0,80 mq/mq;

B2: non superiore a 0,70 mq/mq;

B3: non superiore a 0,55 mq/mq;

B4: non superiore a 0,40 mq/mq.

2) **Altezza massima:**

B1: ml 14

B2: ml 13

B3: ml 11

B4: ml 10

3) **Distanza dal confine:**

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 **o in aderenza in caso di parete cieche.**

La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

4) **Distanza dalla strada:**

Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a:

- a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7;
- b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15.

5) **Distanza tra fabbricati:**

E' prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero:

Ambito Via L. Dal Moro - Ambito Rione S. Lucia:

- a) deve essere prevista la ricalibratura dell'asse viario esistente;
- b) sono ammesse unicamente residenze stabili ed attività commerciali e direzionali non stagionali.

Ambito B3/20 in Località San Giorgio di Livenza

Zona a destinazione residenziale ove sono ammessi fabbricati unifamiliari, bifamiliari, tri- o quadrifamiliari o palazzine.

Valgono le seguenti norme:

Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,465 mq/mq;

Altezza massima: ml 10;

Distanza minima dal confine: le fronti principali dei fabbricati, sia antistante che retrostante la strada pubblica dovranno avere una distanza minima dal confine di 7,5 m; mentre la distanza dai confini laterali posti tra i fabbricati, così come la distanza minima dai confini con il verde pubblico o parcheggio pubblico, potrà essere di 1,5 m;

Distanza minima dalla strada: i fabbricati dovranno avere una distanza minima dalla strada pubblica di 7,5 m. Per i passi carrai è ammessa una distanza dalla carreggiata stradale inferiore ai 5 m purché i cancelli siano dotati di idonea apertura automatica con comando a distanza.

Distanza minima tra fabbricati: la distanza minima intermedia tra le pareti laterali di ogni singolo edificio, ricadente dentro la zona, potrà essere di 3m (m1,5+1,5 dal confine intermedio laterale tra i fabbricati). Tali pareti dovranno essere cieche. Saranno consentite unicamente fori per locali accessori con superficie massima pari a 1/8 della superficie di calpestio del locale stesso. Rispetto ai fabbricati posti fuori zona devono essere garantiti i 10 m tra pareti finestrate.

Elaborati di Variante

Gli elaborati costitutivi della presente variante sono:

- Relazione;
- Variante alle NTO;
- Dichiarazione di procedura di VAS;
- Elaborati cartografici di Variante in scala 1:5000 e 1:2000;
- Dichiarazione VInCA;
- Asseverazione della non necessità della Valutazione di Compatibilità idraulica.

Dichiarazione procedura VAS

Premesso che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT medesimo, la presente Variante al PI, di riclassificazione della zona C2-PEEP in zona B4, non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante "meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo".

Elaborati cartografici