

**Comune di Caorle**  
Regione del Veneto  
Città Metropolitana di Venezia



**P.I.**

Piano degli Interventi  
del comune di Caorle

# **Variante n. 6 al P.I.**

ai sensi dell'art. 7 della LR 6 marzo 2015 n. 4

## **VARIANTE VERDE**

### **Relazione e Varianti Cartografiche**

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

**Progettazione**  
Ufficio Urbanistica Comune di Caorle

Maggio 2016



Relazione	5
1. Zone FC/52 e Fd/68, poste alla fine di Via Oberdan e Via C. Menotti	6
2. Zona C2/21 posta tra Via A. Manzoni e Via Ragazzi della Folgore	7
3. Zona D1/4 – Comparto per attrezzature economiche	7
4. Zona D1/4 – Comparto per attrezzature economiche	8
5. Zona FC/52 e la zona Fd/68, posta alla fine di Via Oberdan e Via Menotti	8
Verifica del dimensionamento	9
Elaborati di Variante	10
Dichiarazione procedura VAS	10



## Relazione

Con la presente variante si recepiscono le richieste di riclassificazione di alcune aree edificabili avanzate dai proprietari nell'ambito della procedura definita dall'art. 7 della LR 4/2105. Complessivamente la Variante interessa cinque richieste localizzate in tre ambiti per una superficie totale di quasi quattordici ettari (mq 135.911).

Si tratta di una procedura di riclassificazione che prevede la valutazione da parte del comune delle istanze formulate dagli aventi titolo, affinché le aree edificabili "siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili" (art. 7, comma 1 LR 4/2015). Poiché nel Comune di Caorle il PAT è divenuto efficace, a seguito della pubblicazione nel BUR della delibera della Giunta Provinciale n. 7 del 17.01.2014 di presa atto e ratifica dell'approvazione in sede di conferenza di servizi decisoria del PAT di Caorle, la procedura di variante al Piano degli Interventi è quella prevista dall'art. 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

La Valutazione del comune è finalizzata ad accertare se le richieste di retrocessione dell'edificabilità comportano ricadute significative in termini di impatto sulle infrastrutture e servizi (mancata realizzazione di infrastrutture primarie), sull'ambiente (mancata realizzazione di spazi pubblici o di compensazioni ambientali) e sui privati (effetti negativi sull'edificabilità delle aree limitrofe o comprese nel medesimo comparto di intervento, ovvero sui diritti di terzi).

Le richieste pervenute conformi a quanto previsto dall'art. 7 della LR 4/2015, riguardano sostanzialmente cinque aree del territorio comunale di Caorle, tutte localizzate a San Giorgio di Livenza, e raggruppate in tre ambiti. A seguito di una specifica valutazione il comune ha ritenuto

accoglibili le seguenti richieste di retrocessione dell'edificabilità nelle seguenti aree:

- la prima interessa gran parte dell'area a servizi che comprende la zona FC/52 e la zona Fd/68, posta alla fine di Via Oberdan e Via C. Menotti;
- la seconda interessa l'ampia zona C2/21 posta tra Via A. Manzoni e Via Ragazzi della Folgore;
- La terza riguarda una parte limitata della zona D1/4 – *Comparto per attrezzature economiche*, localizzata a monte della SP 42 – Jesolana, in adiacenza al Consorzio Maiscoltori-Cerealicoltori;
- La quarta interessa la parte più consistente della medesima zona D1/4 – *Comparto per attrezzature economiche*, localizzata a monte della SP 42 – Jesolana, e non ancora attuata;
- la quinta interessa la parte residua dell'area a servizi che comprende la zona FC/52 e la zona Fd/68, posta alla fine di Via Oberdan e Via C. Menotti;

Vediamo in dettaglio le singole richieste:

### **1. Zone FC/52 e Fd/68, poste alla fine di Via Oberdan e Via C. Menotti**

La richiesta di retrocessione è stata avanzata dai proprietari dei mappali compresi entro le zone FC/52 e Fd/68 (Foglio 11, mappali 89 – parziale, 263 – parziale, 264), di circa mq 24.790 di superficie su CTR. Si ritiene di accogliere la richiesta, poiché lo stralcio dell'area non comporta ricadute negative in termini di mancata realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici localizzati in ambiti strategici; né il comune ha previsto nel piano triennale delle opere pubbliche la realizzazione di tali servizi, né della viabilità dorsale di arroccamento degli stessi. L'area è pertanto riclassificata come Zona Agricola e la SAU già interessata dalla previsione

di trasformazione urbanistica, di mq 24.107 potrà essere rilocalizzata con successive Varianti dal Comune.

## **2. Zona C2/21 posta tra Via A. Manzoni e Via Ragazzi della Folgore**

Si tratta della richiesta di retrocessione avanzata dai proprietari dei mappali interessati dalla zona C2/21 (Foglio 11, mappali 840, 841, 830, 649 – parziale, 788 - parziale, 99 - parziale) di circa 32.304 mq di superficie su CTR. Si ritiene di accogliere tale richiesta, poiché lo stralcio dell'area non comporta ricadute negative in termini di mancata realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici. Infatti, la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Via A. Manzoni e Via Mazzini (ovvero la SP 62, lungo il fiume Livenza) potrà essere idoneamente programmata nell'ambito della successiva trasformazione delle aree poste a monte dell'abitato di San Giorgio di Livenza come previsto dal PAT, come viabilità dorsale posta a carico dei soggetti attuatori, non essendo la sua realizzazione al momento prevista nel piano triennale delle opere pubbliche. L'area è riclassificata come Zona Agricola e la SAU già interessata dalla previsione di trasformazione residenziale, di mq 31,414 potrà essere rilocalizzata con successive Varianti dal Comune.

## **3. Zona D1/4 – Comparto per attrezzature economiche, localizzata a monte della SP 42 – Jesolana, in adiacenza al Consorzio Maiscoltori-Cerealicoltori**

In questo caso la richiesta di retrocessione di parte della zona D1/4, già regolamentata dal Piano di Lottizzazione "Comparto per le Attrezzature Economiche di S. Giorgio di Livenza" approvato con DCC del 13.12.1984, è stata avanzata dai proprietari dei mappali 80, 301, 210 – porzione, foglio 12, ed interessa i lotti n. 12 e 13 di tale P di L ed una porzione di verde attrezzato, per un totale di circa 24.806 mq. Il comune ha ritenuto di accogliere la richiesta per la parte di Zona D1/4 posta in secondo fronte, e

comprensiva del lotto n. 12 e del corrispondente verde attrezzato, di circa 11.607 mq, e posta in continuità con la parte già stralciata dalle Norme di Attuazione del PAT, mentre ha valutato di confermare la previsione localizzativa del lotto n. 13, trattandosi di lotto potenzialmente servito da adeguata viabilità. Parte dell'area è pertanto riclassificata come Zona Agricola e la SAU già interessata dalla previsione di trasformazione residenziale, di 10.670 mq potrà essere rilocalizzata con successive Varianti dal Comune.

#### **4. Zona D1/4 – Comparto per attrezzature economiche, localizzata a monte della SP 42 – Jesolana**

Anche in questo caso trattasi della richiesta di retrocessione di parte della zona D1/4, già regolamentata dal Piano di Lottizzazione "Comparto per le Attrezzature Economiche di S. Giorgio di Livenza" approvato con DCC del 13.12.1984, avanzata dal proprietario del mappale 423 del Foglio 12, area posta in continuità con la parte già stralciata dalle Norme di Attuazione del PAT, per un totale di circa 56.636,3 mq su CTR (57.224 mq di superficie catastale). Si ritiene di accogliere la richiesta, poiché lo stralcio dell'area non comporta ricadute negative in termini di mancata realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici localizzati in ambiti strategici, né comporta ricadute negative su diritti di terzi. L'area è riclassificata come Zona Agricola e la SAU già interessata dalla previsione di trasformazione residenziale, di mq 53.931 potrà essere rilocalizzata con successive Varianti dal Comune.

#### **5. Zona FC/52 e la zona Fd/68, posta alla fine di Via Oberdan e Via C. Menotti**

La richiesta di retrocessione è stata avanzata dai proprietari del mappale compreso entro le zone FC/52 e Fd/68 (Foglio 11, mappali 879), di circa mq 10581,4 su CTR (mq 9.657 di superficie catastale). Si ritiene di accogliere la richiesta, poiché lo stralcio dell'area non comporta ricadute



negative in termini di mancata realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici localizzati in ambiti strategici; né il comune ha previsto nel piano triennale delle opere pubbliche la realizzazione di tali servizi, né della viabilità dorsale di arroccamento degli stessi. L'area è pertanto riclassificata come Zona Agricola e la SAU già interessata dalla previsione di trasformazione urbanistica, di mq 10.261 potrà essere rilocalizzata con successive Varianti dal Comune.

### Verifica del dimensionamento

Ambiti di Variante	SAU retrocessa mq	Superficie fondiaria residenziale stralciata mq	Superficie produttiva stralciata mq	Superficie a verde stralciata mq	Superficie a parcheggio stralciata mq	Superficie a viabilità stralciata	Superficie Territoriale stralciata (mq)	Abitanti teorici stralciati
1	24.107,70			22.310,40	2.471,70		24.782,10	-
2	31.414,30	30.101,00				2.203,60	32.304,60	188,00
3	10.669,70		11.606,90				11.606,90	-
4	53.931,60		56.636,30				56.636,30	-
5	10.261,00			9.273,80	1.307,60		10.581,40	-
<b>Totale</b>	<b>130.384,30</b>	<b>30.101,00</b>	<b>68.243,20</b>	<b>31.584,20</b>	<b>3.779,30</b>	<b>2.203,60</b>	<b>135.911,30</b>	<b>188,00</b>

Come si può verificare dalla tabella allegata rispetto a 13,6 ettari di area interessata dalla presente variante, circa 3,01 ettari riguardano superfici fondiarie a destinazione residenziale, 6,82 ettari aree destinate ad attività produttive e 3,16 ettari a destinazione a verde attrezzato. Inoltre sono stralciati 3.779 mq di area a parcheggio e 2.204 mq di viabilità di progetto. Gli abitanti teorici stralciati sono 188, mentre la Superficie Agricola Utilizzabile restituita a zona agricola ammonta a 13,04 ettari.

Dalla tabella successiva si riscontra che a seguito dello stralcio non si modificano le quantità pro-capite di standard urbanistici previsti dal PI. Infatti, se alle carature urbanistiche indicate nel dimensionamento del PAT e afferenti al PRG previgente si sottraggono gli abitanti teorici della presente variante e le superfici a standard (verde e parcheggio) si passa da 53,84 a 53,49 mq/abitante di standard previsto (oltre una volta e mezza il minimo di legge).

	Stato di fatto	PRG vigente	Totale	Variante al PI	Totale
Abitanti teorici	11.912	1.533	13.445	- 188	13.257
Turisti teorici insediati	73.747	14.221	87.967	-	87.967
Totale abitanti teorici insediabili	85.659	15.754	101.413	-	101.413
Volume aggiuntivo mc	-	1.480.000	1.480.000	- 30.101	1.449.899
Superficie insediamenti all'aperto mq	-	280.000	280.000	-	280.000
mc/abitante teorico	274	150	424	-	424
mc/turista teorico insediato	80	80	160	-	160
mq/turista teorico insediato	40	40	80	-	80
mq/abitante di standard primari	34,94	10,11	10,11	-	10,07
mq/abitante di standard secondari	30,01	43,72	43,72	-	43,41
mq/abitante di standard totali	64,94	53,84	53,84	-	53,49
standard primari totali mq	416.164	609.239	1.025.403	- 3.779	1.021.623
standard secondari totali mq	2.167.241	2.267.021	4.434.261	- 31.584	4.402.677
standard totali mq	2.583.404	2.876.260	5.459.664	- 35.364	5.424.300

## Elaborati di Variante

Gli elaborati costitutivi della presente variante sono:

- Relazione e verifica del dimensionamento;
- Elaborati cartografici di Variante in scala 1:5000 e 1:2000;
- Dichiarazione di procedura di VAS;
- 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 di alcune aree edificabili, in accoglimento delle richieste di stralcio dell'edificabilità avanzate dai proprietari nell'ambito della procedura definita dall'art. 7 della LR 4/2105,

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”.