



Regione Veneto
Città Metropolitana di Venezia
Città di Caorle

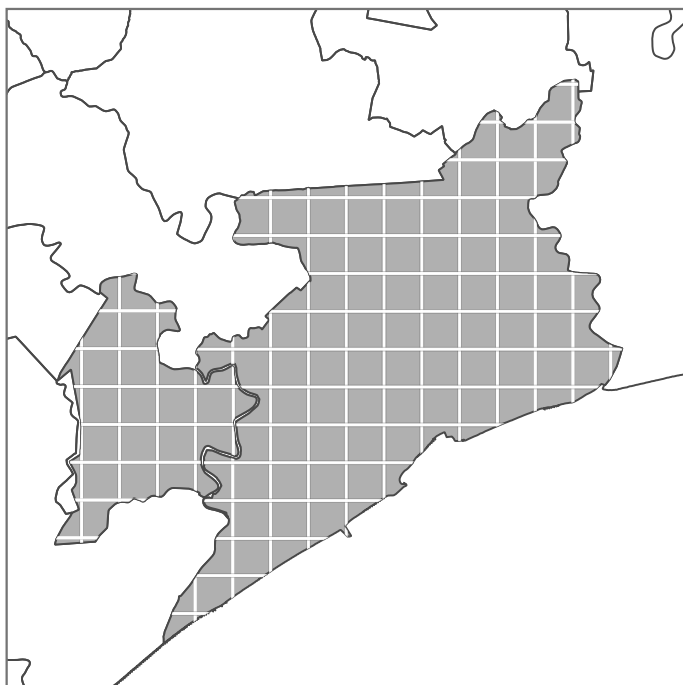
P.I.

Variante al Piano degli Interventi

R	01	
---	----	--

DOCUMENTI

Relazione Tecnica - Variante n. 25



Progettisti:

urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

Il Sindaco
Marco Sarto

Ufficio Tecnico

ing. Vania Peretto
arch. Marina Pasqualini

Adottato

Approvato



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

Febbraio 2024

COMUNE DI CAORLE

Piano degli Interventi
Variante n. 25
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11

Relazione Tecnica

Variante alle Norme Tecniche Operative

Articolo 6 bis

Sommario

Relazione.....	5
Premessa.....	5
Il documento preliminare	5
Le attuali altezze massime	7
Variante alle NTO del PI.....	9

Relazione Tecnica

Premessa

L'articolo 3 della LR 11/2004 stabilisce che la pianificazione comunale si articola in: «piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI) che costituiscono il piano regolatore comunale».

Il comune di Caorle è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato 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.

Ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PAT.

Il Piano degli interventi (PI) ha il compito di fissare azioni concrete, in un arco temporale che coincide con il mandato dell'amministrazione, utili ad attuare politiche urbane e territoriali di trasformazione e di tutela in coerenza con gli scenari strategici fissati nel PATI.

Al PI è riservata la programmazione e la realizzazione degli interventi possibili, compatibili con le risorse pubbliche e private disponibili. Infatti, il piano degli interventi deve rapportarsi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. A sua volta il PI si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA). Infine, il Piano degli Interventi deve essere coerente con il programma dell'amministrazione Comunale, i cui contenuti rappresentano la sintesi del mandato elettorale ricevuto dai cittadini di Caorle.

Successivamente all'entrata in vigore del PAT il comune ha approvato specifiche varianti al PI afferenti ai seguenti temi:

- Modifiche alle NTO (Variante n. 1, 3, 14);
- Zone agricole (Variante n. 2);
- Aggiornamento dei Vincoli (Variante n. 5);
- Varianti puntuali (Variante n. 4, 6, 7, 9, 16);
- Recepimento accordi di pianificazione relativi alla riclassificazione attività alberghiere (Varianti n. 8, 11, 12, 15, 17, 19, 20, 21);
- Opere pubbliche (Variante n. 10, 13, 18, 22).

Il primo comma dell'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 precisa che: «Il sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale».

Il documento preliminare

Nella seduta del Consiglio Comunale del 28.12.2023 il Sindaco ha illustrato il Documento preliminare definendo gli obiettivi da perseguire con la Variante al PI, precisando che trattandosi di un insieme articolato di temi, che comportano sia la definizione di un quadro di riferimento normativo e cartografico generale, sia la specifica definizione di provvedimenti puntuali, anche mediante singoli accordi di pianificazione, il Consiglio Comunale potrà adottare le corrispondenti Varianti urbanistiche anche con provvedimenti separati.

I temi indicati nel Documento Preliminare sono riferiti sia ad aspetti cartografici, sia normativi. Relativamente ai *temi cartografici* si precisa che:

- a) saranno disciplinate le aree in cui è intervenuta la decadenza delle previsioni di cui all'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 entro i limiti di consumo di suolo di cui alla DRV n. 668 del 15/05/2018;

- b) sarà disciplinata l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata (sia residenziale che industriale), nonché nei PUA – soprattutto dopo la scadenza del loro termine di attuazione, anche riclassificando le Zone Territoriali Omogenee in relazione alla nuova densità territoriale esistente;
- c) saranno disciplinate le aree di riqualificazione a preminente riconversione (colonie marine, complessi ricettivi all'aperto, ambiti adiacenti al fiume Livenza, centri aziendali e borghi rurali) e ricomposizione (parte degli isolati fronte mare dell'ambito territoriale della Costa di Levante e di Santa Margherita, interessati dalla rilevante presenza di strutture ricettive alberghiere che per la rigenerazione di parti dell'insediamento necessitano o sono di fatto interessate da processi di, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico attuale);
- d) saranno disciplinate delle aree produttive del capoluogo e delle frazioni interessate da processi di riconversione;
- e) saranno individuati i manufatti incongrui da demolire ai fini della formazione dei Crediti Edilizi da Rigenerazione;
- f) saranno modificati puntualmente i gradi di protezione di alcuni edifici classificati storico testimoniali.
- g) saranno recepite le disposizioni del Piano di Gestione delle Alluvioni (PGRA) e del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (PTRC 2020);

Relativamente ai *temi normativi* è stato previsto l'allineamento del quadro normativo, specificando che “si procederà ad allineare le Norme Tecniche Operative alle disposizioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio ed al nuovo quadro normativo nazionale e regionale (DPR 380/01, LR 14/2017 e LR 14/2019).”

Ora, proprio al fine di adeguare le NTO del PI alle disposizioni definite dall'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004, introdotto dal comma 1 dell'art. 4 della LR 19/2021, per stabilire un quadro di riferimento univoco¹ si definiscono con un apposito articolo gli *Obiettivi e Criteri generali del PI* per consentire l'applicazione di tali disposizioni, delimitando un quadro programmatico di riferimento per tutti gli interventi in deroga o variante urbanistica, in conformità alle direttive e prescrizioni del PAT, che relativamente alle altezze massime ammissibili, all'art. 15 comma 21 delle Norme di Attuazione prescrive:

“21. L'eventuale realizzazione di edifici con altezze superiori a quelle dell'attuale contesto urbanizzato, anche con funzione di Landmark, dovranno essere valutate in relazione ai seguenti elementi paesaggistici:

- *il profilo del centro storico e delle sue emergenze monumentali (campanili);*
- *la vista da e verso il mare e la Laguna di Caorle;*
- *le visuali aperte dal territorio agricolo lungo le principali vie di accesso.”*

Proprio per definire un criterio generale di valutazione delle altezze in riferimento al profilo del centro storico e delle sue emergenze monumentali, tenendo conto della vista da e verso il mare, è stata redatta una “**Tavola delle Altezze massime inderogabili**” allegata alle NTO.

La “**Tavola delle Altezze massime inderogabili**” è stata redatta tenendo conto della tutela paesaggistica definita ai sensi di:

- a) ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004:
 - zone dell'antico borgo e canale dell'Orologio; del litorale dalla rotonda Chiggiato alla punta Falconera e della Pineta (ex DM 6 aprile 1959);

¹ Si riporta di seguito il testo dell'art. 20, comma 8 ter della LR 11/2004: “8 ter. Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”, i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8.”

- zona del comprensorio delle valli (ex DM 20 gennaio 1972);
- b) dell'art 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera a) - *Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.*

Tale individuazione esclude l'ambito del Centro Storico, per i cui limiti inderogabili si rinvia al DM 1444/68, art. 8 e non interessa le aree classificate entro i siti Natura 2000.

Al fine rendere facilmente identificabili gli ambiti in cui applicare tali limiti massimi, si è considerato l'ambito delimitato da Via Dal Moro Luigi e Via della Serenissima in riferimento al Centro Storico, e il resto del fronte edificato riguardo la vista a mare o verso la Laguna.

Le attuali altezze massime

Le NTO del PI prevedono la seguente disciplina delle altezze massime:

- ZTO B: ZTO B1= ml 14; B2 = ml 13; B3= ml 11; B4 = ml 10. Tuttavia ci sono ambiti con altezze massime particolari, per esempio l'ambito della ZTO B4/9 consente un'altezza massima di ml. 18.50.
- ZTO C: C1= ml 10; C2 = valgono le norme dei PUA (tra ml 13,5 e 16,5)
- ZTO D: D1= 8,50; D2= 8,50; D3= 8,50; D5= 15. Tuttavia ci sono ambiti con altezze massime particolari, per esempio l'ambito della ZTO D5/005 consente un'altezza massima di ml. 25.

Come si può notare, è soprattutto nelle ZTO D5 che i limiti in altezza contenuti nel PI trovano maggiore articolazione.

Questo quadro disciplinare relativo alle altezze massime è tuttavia reso incerto dalle disposizioni della LR 14/2019 art. 11 e della LR 55/2012 art. 4. Infatti l'art. 11 della LR 14/2019 consente interventi di demolizione con ricostruzione in ampliamento e sopraelevazione in deroga ai parametri edilizi di altezza definiti dal PI, e in particolare il secondo comma precisa che:

“Qualora gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444 del 1968 di cui al comma 1, gli stessi sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con previsioni planivolumetriche.”

Ora, poiché il permesso di costruire convenzionato è regolato dall'art. 28-bis del DPR 380/01 che prevede come soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Poiché l'altezza degli edifici costituisce un elemento costitutivo delle “caratteristiche morfologiche degli interventi” si ritiene necessario definire dei **limiti di altezza inderogabili**, per tutelare il paesaggio in relazione al profilo del centro storico e delle sue emergenze monumentali, tenendo conto della vista da e verso il mare. Tale disciplina è pertanto efficace anche nei confronti delle proposte di applicazione dell'art. 4 della LR 55/2012 che consente alle attività produttive (nella fattispecie prevalentemente alberghiere) interventi edilizi in “Variante al PI” e dunque in variante ai parametri di altezza massima applicabili soprattutto nelle ZTO D5. A questo proposito la definizione di limiti di altezza inderogabili consente al comune di esprimersi in maniera coerente con un indirizzo strategico generale, conforme al PAT, sia in sede di valutazione preliminare della proposta (provvedimento di Giunta Comunale) sia di valutazione finale da parte del Consiglio Comunale tenendo conto che proprio le ZTO D5 sono quelle in cui la procedura di SUAP in variante al PI trova maggiore applicazione.

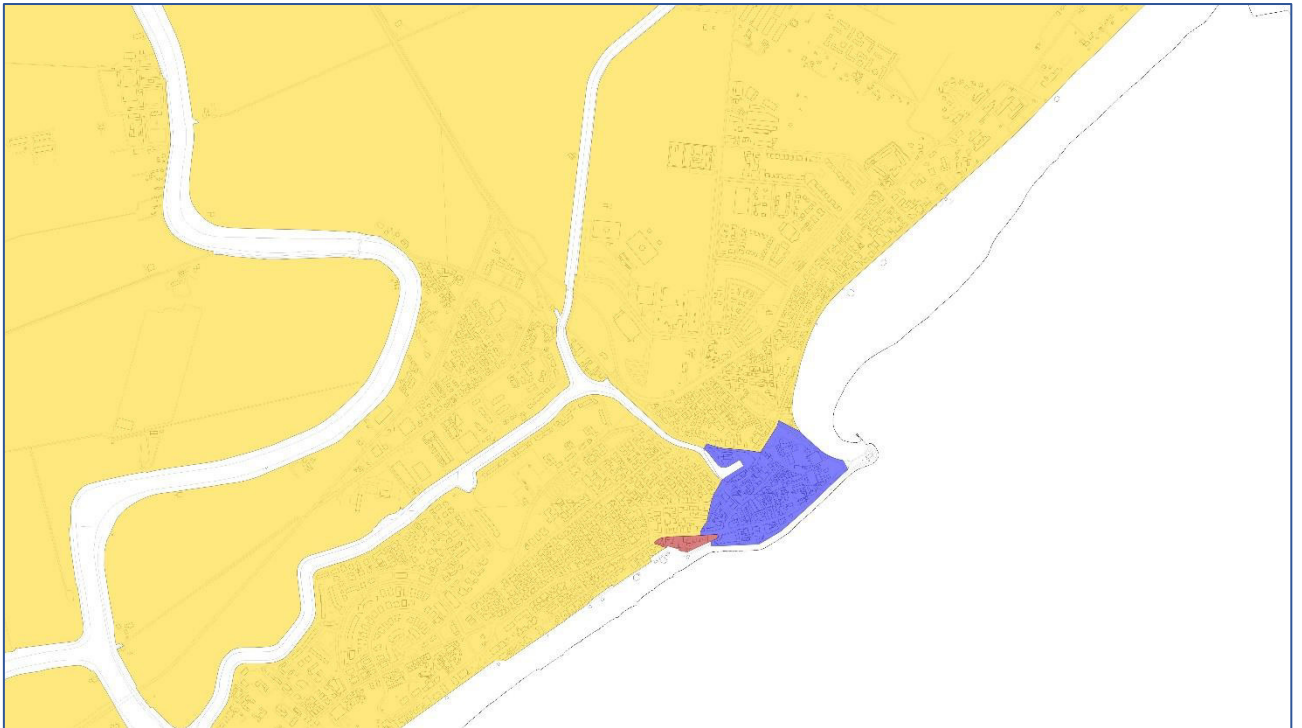


Figura 1 Particolare della Tavola delle altezze inderogabili



Figura 2 Legenda della Tavola delle altezze inderogabili

Variante alle NTO del PI

Alle NTO del PI si aggiunge il seguente articolo 6 bis - Obiettivi e Criteri generali del PI:

“6 bis - Obiettivi e Criteri generali del PI

1. Si riportano di seguito gli ambiti in cui applicare le disposizioni di cui al comma 8ter dell’art. 20 della LR 11/2004 in attuazione delle Direttive contenute nell’art. 15 delle Norme di Attuazione del PAT che conformano i criteri generali del PI di cui al successivo comma 2:

- a) Aree di urbanizzazione consolidata definite ai sensi della LR 14/2017;
- b) Aree idonee al miglioramento della qualità urbana individuate nella Tav 4 del PAT – Carta della Trasformabilità;
- c) Aree idonee al miglioramento della qualità territoriale individuate nella Tav 4 del PAT – Carta della Trasformabilità;
- d) Aree di riqualificazione a preminente riconversione individuate nella Tav 4 del PAT – Carta della Trasformabilità;
- e) Aree di riqualificazione a preminente ricomposizione individuate nella Tav 4 del PAT – Carta della Trasformabilità.

2. Ai fini dell’applicazione delle disposizioni di cui al comma 8ter dell’art. 20 della LR 11/2004 si considerano coerenti con *criteri generali* del PI gli interventi mediante PUA localizzati entro gli ambiti di cui al precedente comma 1 che prevedano l’attuazione degli obiettivi del PAT come definiti nell’art. 15 delle N. di A. del PAT, nonché il perseguimento di uno o più dei seguenti *obiettivi*:

- a) La riqualificazione del tessuto edilizio e la rigenerazione urbana;
- b) La riqualificazione e l’incremento della dotazione delle aree destinate a servizi e impianti di interesse comune;
- c) L’utilizzo del credito edilizio;
- d) Il consolidamento del sistema produttivo;

3. L’applicazione delle disposizioni di cui al comma 8ter dell’art. 20 della LR 11/2004 è alternativa a quella delle disposizioni di cui agli art. 6, 7 e 11 della LR 14/2019.

4. In ogni caso nelle ZTO D5 di cui al successivo Art. 21 in conformità all’art. 15 comma 21 delle N. di A. del PAT, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 5 e 6, fermo restando il rispetto delle altezze massime di zona definite nei successivi articoli, per tutti gli interventi diretti (compresi quelli in deroga o variante, anche ai sensi della LR 55/2012 e della LR 14/2019) o mediante PUA (compresi quelli in deroga o variante ai sensi dell’art. 20 commi 8 bis e 8 ter della LR 11/2004 e art. 11 della LR 14/2019), compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica non sono ammesse altezze superiori ai limiti massimi di altezza inderogabili indicati nella “Tavola delle Altezze massime inderogabili: intero territorio/zona significative” allegata alle NTO, che suddivide il territorio comunale in due Zone:

- a) **Zona Rossa**, dov’è prevalente la vista da e verso il mare e verso le emergenze monumentali del Centro Storico, l’altezza massima deve essere conforme all’altezza massima prescritta dalle NTO per ciascuna ZTO D5 e in ogni caso non superiore a ml. 18;
- b) **Zona Gialla**, corrispondente al resto del territorio comunale, l’altezza massima deve essere conforme all’altezza massima prescritta dalle NTO per ciascuna ZTO D5 e in ogni caso non superiore a ml. 21.

5. Entro l’ambito del Centro Storico, per la definizione dei limiti inderogabili si rinvia all’art. 8 del DM 1444/68. Gli ambiti di cui al precedente comma 4 non interessano le aree classificate entro i siti Natura 2000.

6. Fino all'approvazione della presente Variante al Piano degli Interventi i procedimenti per il rilascio dei Permessi di Costruire, avviati prima della data di adozione della medesima Variante al PI, sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze. Sono fatte salve le istanze di accordo di pianificazione presentate antecedentemente la data di adozione della presente Variante n. 25 al PI.