



# COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 50 DEL 18/12/2019

OGGETTO: VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI. RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERE. APPROVAZIONE E RECEPIMENTO DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 6 L.R.V. N. 11/04. ADOZIONE.

L'anno **2019** addì **18** del mese di **Dicembre**, nella Sala Consiliare del Centro Civico con inizio alle ore 18.00,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

riunito in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, presieduto da Marchesan Dott. Rocco, Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Segretario Comunale Musto Dott. Andrea ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Nominativo	Presenza	Nominativo	Presenza
Avv. STRIULI Luciano	SI	Tamassia Evaristo	SI
Buoso Arianna	SI	Lo Massaro Andrea	SI
Zusso Alessandra	SI	Capiotto Giacomo	SI
Boatto Giuseppe	SI	Miollo Carlo	SI
Comisso Giovanni Clemente	SI	Conte Rosanna	AG
Marchesan Rocco	SI	Antelmo Luca	SI
Barbaro Riccardo	SI	Ferraro Marilisa	SI
Momentè Sara	SI	Doretto Katiuscia	SI
Vanzan Lorenza	SI		

Presenti: 16

Assenti: 1

Scrutatori della seduta: Capiotto Giacomo, Tamassia Evaristo, Antelmo Luca.

Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI. RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERE. APPROVAZIONE E RECEPIMENTO DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 6 L.R.V. N. 11/04. ADOZIONE.

Il Sindaco, Avv. Luciano Striuli, relaziona:

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Caorle è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei servizi decisoria in data 11.11.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 7 del 17.01.2014 (pubblicata nel B.U.R. n. 21 del 21.02.2014) ed è oggi vigente;
- ai sensi dell'art. 48 della L.R.V. n. 11/04 il vigente Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi per la parte compatibile con il P.A.T.;
- ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/04, è stato presentato al Consiglio Comunale in data 03.06.2014 il documento programmatico relativo agli interventi ed alle trasformazioni urbanistiche da realizzare nel corso del mandato del Sindaco;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del 24.07.2014 sono state fornite le indicazioni relative alle tematiche da sviluppare per la redazione della prima variante al P.I., tra le quali viene previsto di sviluppare e di dare attuazione al tema delle Invarianti di natura architettonica ovvero alle Variazioni di destinazione d'uso possibili ai sensi dell'art. 15, commi 4 e 32, delle N.T.A. del Piano di Assetto del Territorio.

Richiamati i contenuti dell'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T.:

#### *“AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA”*

1. *Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.*
2. *Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.*

*Omissis*

#### *Prescrizioni*

- 4.** *Per le attrezzature turistiche alberghiere con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT, e classificate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, in conformità al precedente Art. 12, il PI può consentirne l'utilizzo come residenze turistico alberghiere, come definite dalla L.R. 33/2002, Art. 22, comma 5 e s.m.i.; il PI può consentire destinazioni d'uso diverse previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18.*

*Omissis*

Dato atto che:

- in attuazione delle deliberazioni di cui sopra è stato emesso Avviso pubblico, invitando i soggetti aventi titolo alla presentazione di proposte di trasformazione urbanistica delle attività alberghiere, ai

sensi dell'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T., per la formazione della variante al Piano degli Interventi;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 02.04.2015 venivano individuate le attività aventi i requisiti previsti dalle N.T.A del P.A.T. per accedere all'Accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 14.11.2016 sono state fornite le linee guida generali per la presentazione di Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 09.02.2017 sono stati approvati gli indirizzi per la conclusione degli Accordi di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/04, con i soggetti titolari di attività alberghiere che rispondessero ai criteri dell'art. 15 del P.A.T.;
- a seguito della presentazione delle proposte di Accordo di pianificazione pervenute da parte delle ditte precedentemente individuate con la D.G.C. n. 70/2015, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 19.12.2017 sono state approvate n. 11 proposte di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 11/04 in attuazione dell'art. 15, c. 4 e c. 32, della N.T.A. del P.A.T. su descritte;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 13.03.2018 è stata approvata la Variante n. 8 al P.I.. Riclassificazione urbanistica attività alberghiere. Recepimento accordi di pianificazione di cui all'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T., di accoglimento dei n. 11 Accordi approvati con la seduta del 19.12.2017 su citata;
- questa Amministrazione, in sede di approvazione della Variante n. 8, ha dato atto che le destinazioni alberghiere non ricomprese nella presente variante ma ricadenti tra quelle aventi i requisiti ed individuate con la deliberazione di G.C. n. 70 del 02.04.2015, qualora integrate con la documentazione necessaria, potranno essere oggetto di svincolo con successivi provvedimenti consiliari.

Tutto ciò premesso e relazionato si rileva che:

- in data 30.06.2017 prot. n. 21153 la ditta istante aveva depositato istanza di Accordo di pianificazione relativamente all'immobile identificato nella documentazione agli atti e censito al C.N.T. al fg. 41, mappale 361, chiedendo un congruo termine di tempo per perfezionare la proposta con tutta la documentazione necessaria;
- in data 27.03.2019 prot. n. 10827 le ditte istanti, come identificate nella documentazione agli atti, oggi proprietarie dell'immobile identificato agli atti e come sopra descritto, hanno presentato e formalizzato la proposta di Accordo di pianificazione secondo i contenuti e le finalità previsti dalla delibera di Giunta Comunale n. 29/2017 e dagli atti sopra esposti;
- a seguito dell'istruttoria tecnica, comunicante la determinazione sul beneficio pubblico e chiedendo altresì la correzione di alcuni elaborati tecnici, in data 03.10.2019 prot. n. 34794 e n. 34798, a mezzo di tecnico incaricato, le ditte hanno prodotto la proposta di Accordo (redatta digitalmente), che oggi risulta così composta:
  - Atto d'obbligo sottoscritto dalle ditte istanti;
  - Relazione tecnica;
  - Documentazione fotografica;
  - Relazione economica;
  - Tav. 1 Individuazione dell'ambito su stralcio P.A.T. e P.R.G., estratto C.T.R. e estratto planimetria catastale;
  - Tav. 2 Rilievo topografico dell'area di intervento e sezioni calcolo volume rilevato;

- Tav. 3 Stato legittimato (planimetrie e prospetti sezioni);
- Procura delle ditte al professionista a cui presentare e inoltrare la documentazione.

Dato atto:

- che è stato interamente versato il 10% dell'importo relativo al beneficio pubblico definito;
- che la proposta dell'Accordo di pianificazione prevede la riclassificazione puntuale dell'area di pertinenza dell'immobile ad uso alberghiero da zona D5 a Zona Territoriale omogenea B1, al fine di consentire la riqualificazione delle volumetrie esistenti secondo le destinazioni d'uso conformi alla nuova ZTO, a fronte di un beneficio pubblico stimato adottando i valori tabellari approvati con D.G.C. n. 29/2017;
- che la proposta risponde ai criteri ed agli indirizzi presi da questa Amministrazione, finalizzati anche alla riqualificazione del tessuto urbano attraverso la riqualificazione delle volumetrie esistenti degli immobili ad uso alberghiero;
- che a titolo perequativo, di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.A.T., l'interesse pubblico viene soddisfatto attraverso l'obiettivo di qualità architettonica, attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso interventi che ne migliorino l'efficienza energetica ed estetica, costituendo un valore aggiunto per le parti della città, nonché un beneficio in termini economici i cui fondi rientreranno nella disponibilità dell'Amministrazione per l'attuazione di opere pubbliche a servizio dell'intera comunità;
- che il beneficio pubblico va corrisposto oltre al contributo concessorio ex art. 16 D.P.R. n. 380/2001.

Ritenuta l'istanza di Accordo meritevole di accoglimento in quanto rispetta le disposizioni e i criteri previsti dal P.A.T. e i criteri e gli indirizzi presi da questa Amministrazione, finalizzati anche alla riqualificazione del tessuto urbano attraverso la riqualificazione e conversione delle volumetrie esistenti degli immobili ad uso alberghiero.

Dato atto che l'Accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/04, deve essere recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione, con la presente variante n. 12 al Piano degli Interventi in oggetto si recepisce l'Accordo di pianificazione descritto, procedendo alla riclassificazione dell'area di pertinenza di tale struttura alberghiera, come individuata negli elaborati grafici allegati all'Accordo, sostituendo la precedente Zona Territoriale Omogenea D5 con una nuova zona territoriale, che risulta essere di tipo B, come di seguito indicato:

Ditte	Nome albergo	n. variante	ZTO PI vigente	ZTO Variante	ZTO prog.
Nominativi specificati agli atti	Specificato nelle pratiche in atti	1	D5/09	B1	B1/30

Visti gli elaborati della "Variante n. 12 al P.I..Riclassificazione urbanistica attività alberghiere. Recepimento accordi di pianificazione di cui all'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T.", redatti dagli uffici comunali:

- Relazione Tecnica e Dichiarazione di procedura di VAS;
- Elaborato cartografico del P.I. in scala 1/5000 e 1/2000 individuante l'ambito di variante;

- Asseverazione di non necessità Valutazione Compatibilità Idraulica;
- VincA – Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza;
- VincA Relazione;
- VincA Informativa privacy.

Dato atto che la presente variante non comporta modifiche al dimensionamento di Piano, né allo stato dei luoghi, né alterazione alle superfici impermeabilizzate;

Dato atto che si è provveduto alla trasmissione alla competente struttura regionale dell'Asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica prevista dalla D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009;

Dato atto che la ditta, con la proposta di Accordo di pianificazione, si è obbligata a dare attuazione alla previsione della variante urbanistica entro i termini previsti nella deliberazione di Giunta comunale n. 29/2017 (i cui contenuti risultano noti alla stessa, come da conforme dichiarazione, e che si intendono implicitamente allegati al presente atto) e nello specifico si è impegnata a:

- sottoscrivere, presso un Pubblico Ufficiale, registrare e trascrivere, a propria cura e spese, l'atto d'obbligo unilaterale entro 12 mesi dall'entrata in vigore della variante urbanistica in oggetto;
- depositare contestualmente il 90% del beneficio pubblico od a chiederne la rateizzazione versando il 30% e depositando adeguata polizza fideiussoria per il valore residuo;
- presentare, entro 6 mesi dalla registrazione dell'atto d'obbligo, l'istanza del titolo edilizio abilitativo dell'intervento;
- qualora in sede attuativa i futuri interventi edilizi comportino una variazione del beneficio pubblico lo stesso sarà rideterminato per effetto delle modifiche introdotte.

Dato atto altresì che i richiedenti sono edotti che il mancato rispetto degli obblighi previsti nell'atto d'obbligo od il mancato rispetto dei termini temporali stabiliti od il mancato pagamento, anche parziale, del contributo pubblico comportano la decadenza della variante urbanistica in oggetto;

Dato atto che l'argomento è stato sottoposto all'esame della competente Commissione Consiliare in data 12.12.2019;

Vista la L.R.V. n. 11/04 e s.m.i.;

Visti gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisito il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 3, del Regolamento Generale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Preso atto della discussione sull'argomento, per la quale si rinvia al Processo verbale della seduta;

Con voti n. 14 favorevoli e n. 2 astenuti (Ferraro e Doretto), espressi per alzata di mano,

#### **DELIBERA**

1. di approvare la proposta di Accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., presentata dalle ditte istanti, come specificate agli atti, relativa all'immobile come identificato agli atti e censito

al C.N.T. al fg. 41, mappale 361 e costituita dagli elaborati in formato digitale depositati il 03.10.2019 prot. n. 34794 e n. 34798 di seguito elencati:

- Atto d'obbligo sottoscritto dalle ditte istanti;
  - Relazione tecnica;
  - Documentazione fotografica;
  - Relazione economica;
  - Tav. 1 Individuazione dell'ambito su stralcio P.A.T. e P.R.G., estratto C.T.R. e estratto planimetria catastale;
  - Tav. 2 Rilievo topografico dell'area di intervento e sezioni calcolo volume rilevato;
  - Tav. 3 Stato legittimato (planimetrie e prospetti sezioni);
  - Procura delle ditte al professionista a cui presentare e inoltrare la documentazione.
2. di adottare, ai sensi dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004, la "Variante n. 12 al Piano degli Interventi - Riclassificazione urbanistica attività alberghiere - Recepimento accordo di pianificazione di cui all'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T." e, contestualmente, l'Accordo di pianificazione in essa contenuto, come da elaborati depositati agli atti del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico – Ufficio Urbanistica ed allegati alla presente deliberazione e più precisamente:
- Relazione Tecnica e Dichiarazione di procedura di VAS;
  - Elaborato cartografico del P.I. in scala 1/5000 e 1/2000 individuante l'ambito di variante;
  - Asseverazione di non necessità Valutazione Compatibilità Idraulica;
  - VincA – Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza;
  - VincA Relazione;
  - VincA Informativa privacy.
3. di dare atto che in sede di approvazione della variante al P.I. l'Accordo mantiene la sua validità anche nel caso in cui vengano introdotte variazioni o modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali;
4. di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti dall'Accordo di pianificazione, dei tempi previsti od il mancato pagamento, anche parziale, del contributo pubblico comportano la decadenza della variante urbanistica in oggetto. In tale ipotesi il Comune non sarà tenuto a restituire l'acconto pari al 10% del contributo pubblico precedentemente versato;
5. di dare atto che dalla data di adozione della presente variante si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R.V. del 23.04.2004, n. 11 e s.m.i.;
6. di dare mandato al Dirigente del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico affinché provveda a tutti gli adempimenti amministrativi previsti per pervenire all'approvazione della variante secondo le modalità previste dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019 / 68**

Ufficio Proponente: **Ufficio Politiche Territoriali e Sviluppo Economico**

Oggetto: **VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI. RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERE. APPROVAZIONE E RECEPIMENTO DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 6 L.R.V. N. 11/04. ADOZIONE.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Politiche Territoriali e Sviluppo Economico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 09/12/2019

Il Responsabile di Settore  
Vania Peretto

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/12/2019

Responsabile del Servizio Finanziario  
Fabio Arrighi

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Marchesan Dott. Rocco

IL SEGRETARIO COMUNALE

Musto Dott. Andrea

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Caorle. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

MUSTO ANDREA;1;96274896330850955332832146894425418919  
MARCHESAN ROCCO;2;13773899