



# COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 09/05/2024

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 25: "DEFINIZIONE ALTEZZE MASSIME INDEROGABILI DEGLI EDIFICI AD USO RICETTIVO ALBERGHIERO NEL TERRITORIO COMUNALE".

L'anno **2024** addì **9** del mese di **Maggio**, 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 Trevisan Elisa, La Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Segretario Comunale Pavan Dott.ssa Patrizia ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Nominativo	Presenza	Nominativo	Presenza
Sarto Marco	SI	Guglielmini Pierino	SI
Montisano Vera	SI	Battistutta Diego	SI
Perissinotto Nicola	SI	Tamassia Evaristo	SI
Zia Paolo	SI	Marchesan Rocco	SI
Canta Elisa	NO	Buoso Arianna	SI
Di Vece Daniela	SI	Boatto Giuseppe	AG
Trevisan Elisa	SI	Miollo Carlo	SI
Bravin Rachele	SI	Baso Lino Antonio	SI
Finotto Alberto Fabio	AG		

Presenti: 14

Assenti: 3

Assessori Esterni	Presenza
Antelmo Luca	SI
Berardo Giampietro	SI
Doretto Katuscia	SI
Munerotto Mattia	SI

Scrutatori della seduta: Buoso Arianna, Baso Lino Antonio, Di Vece Daniela.

Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 25: "DEFINIZIONE ALTEZZE MASSIME INDEROGABILI DEGLI EDIFICI AD USO RICETTIVO ALBERGHIERO NEL TERRITORIO COMUNALE".

Il Consigliere delegato, Evaristo Tamassia, illustra l'argomento:

**La Consigliera Elisa Canta entra in aula.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'articolo 3 della L.R.V. n. 11/2004 stabilisce che la pianificazione comunale si articola in: «Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.) e Piano degli Interventi Comunali (P.I.) 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 deliberazione di Giunta Provinciale n. 7/2014 (oggi Città Metropolitana di Venezia), vigente dall'08.03.2014;
- ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004, e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano, ai sensi dell'art. 4 della L.R.V. n. 11/2004.

Verificato che, proprio al fine di adeguare le N.T.O. del P.I. alle disposizioni definite dall'art. 20, comma 8 ter, della L.R.V. n. 11/2004, introdotto dal comma 1 dell'art. 4 della L.R.V. n. 19/2021, per stabilire un quadro di riferimento univoco, si definiscono con un apposito articolo gli *Obiettivi e Criteri generali del P.I.* 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 P.A.T., 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."*

Verificato che ad oggi, alla luce delle norme vigenti e delle possibilità edificatorie legate agli incentivi regionali, diverse attività alberghiere stanno ristrutturando gli immobili ai fini di adeguarli ad uno standard qualitativo più alto e per incrementare l'offerta turistica, si presenta la necessità di stabilire un limite massimo all'altezza dei fabbricati in Z.T.O. D5, ora possibile in deroga anche pari a 25 metri.

Preso atto della necessità di definire un criterio generale di valutazione delle altezze degli alberghi, in riferimento al profilo del centro storico e delle sue emergenze monumentali, tenendo conto della vista da e verso il mare, a tal fine è stata redatta una "Tavola delle Altezze massime inderogabili", allegata alla presente deliberazione e alle N.T.O..

Tenuto conto che tale "**Tavola delle Altezze massime inderogabili**" è stata redatta tenendo conto della tutela paesaggistica definita ai sensi:

a) dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004:

- zone dell'antico borgo e canale dell'Orologio; del litorale dalla rotonda Chigiato alla punta Falconera e della Pineta (ex D.M. 06 aprile 1959);
- zona del comprensorio delle valli (ex D.M. 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.*

Preso atto che tale individuazione esclude l'ambito del Centro Storico, per i cui limiti inderogabili si rinvia al D.M. n. 1444/68, art. 8 e non interessa le aree classificate entro i siti Natura 2000.

Verificato di dare particolare rilievo all'ambito delimitato da Via Luigi Dal Moro e Via della Serenissima, in riferimento alla sua adiacenza al Centro Storico, e salvaguardare, invece, il resto del fronte edificato riguardo la vista a mare o verso il mare.

Visto che le attuali N.T.O. del P.I. prevedono la seguente disciplina delle altezze massime:

- Z.T.O. B: Z.T.O. B1= ml. 14; B2 = ml. 13; B3= ml. 11; B4 = ml. 10;
- Z.T.O. C: C1= ml. 10; C2 = valgono le norme dei P.U.A. (tra ml. 13,5 e 16,5);
- Z.T.O. D: D1= 8,50; D2= 8,50; D3= 8,50; D5= 15.

fatti salvi, tuttavia, alcuni ambiti con altezze massime maggiori e realizzati in virtù dell'applicazione di norme specifiche, come sopra detto e come oggi consentito nella Z.T.O. D5/005.

Verificato che questo quadro disciplinare relativo alle altezze massime è tuttavia reso incerto dalle disposizioni della L.R.V. n. 14/2019, art. 11, e della L.R.V. n. 55/2012, art. 4. Infatti, l'art. 11 della L.R.V. n. 14/2019 consente interventi di demolizione con ricostruzione in ampliamento e sopraelevazione in deroga ai parametri edilizi di altezza definiti dal P.I. 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.”*

Preso atto che il permesso di costruire convenzionato è regolato dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 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, del D.Lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Tenuto conto che 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, oltre che in applicazione di quanto sopra citato, anche nei confronti delle proposte di applicazione dell'art. 4 della L.R.V. n. 55/2012, che consente alle attività produttive (nella fattispecie prevalentemente ricettive e alberghiere) interventi edilizi in “Variante al P.I.” e dunque in variante ai parametri di altezza massima, applicabili soprattutto alle Z.T.O. D5;

Verificato che la presente definizione di limiti di altezza inderogabili consente al Comune di esprimersi in maniera coerente e uniforme con un indirizzo strategico generale, conforme al P.A.T., 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 Z.T.O. D5 sono quelle in cui la procedura SUAP in variante al P.I. trova maggiore applicazione;

Riportato qui testualmente il testo aggiunto alle N.T.O. del vigente P.I., numerato come art. 6-bis e contenuto nella Relazione Tecnica di Variante:

## 6 bis - Obiettivi e Criteri generali del P.I.

1. Si riportano di seguito gli ambiti in cui applicare le disposizioni di cui al comma 8 ter dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 in attuazione delle Direttive contenute nell'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.A.T. che conformano i criteri generali del P.I. di cui al successivo comma 2:
  - a) Aree di urbanizzazione consolidata definite ai sensi della L.R.V. n. 14/2017;
  - b) Aree idonee al miglioramento della qualità urbana individuate nella Tav 4 del P.A.T. – Carta della Trasformabilità;
  - c) Aree idonee al miglioramento della qualità territoriale individuate nella Tav 4 del P.A.T. – Carta della Trasformabilità;
  - d) Aree di riqualificazione a preminente riconversione individuate nella Tav 4 del P.A.T. – Carta della Trasformabilità;
  - e) Aree di riqualificazione a preminente ricomposizione individuate nella Tav 4 del P.A.T. – Carta della Trasformabilità.
2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 ter dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 si considerano coerenti con criteri generali del P.I. gli interventi mediante P.U.A. localizzati entro gli ambiti di cui al precedente comma 1 che prevedano l'attuazione degli obiettivi del P.A.T. come definiti nell'art. 15 delle N. di A. del P.A.T., 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 8 ter dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 è alternativa a quella delle disposizioni di cui agli art. 6, 7 e 11 della L.R.V. n. 14/2019.
4. In ogni caso nelle Z.T.O. D5 di cui al successivo Art. 21 in conformità all'art. 15 comma 21 delle N. di A. del P.A.T., 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 L.R.V. n. 55/2012 e della L.R.V. n. 14/2019) o mediante P.U.A. (compresi quelli in deroga o variante ai sensi dell'art. 20 commi 8 bis e 8 ter della L.R.V. n. 11/2004 e art. 11 della L.R.V. n. 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/zone significative" allegata alle N.T.O., 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 N.T.O. per ciascuna Z.T.O. 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 N.T.O. per ciascuna Z.T.O. 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 D.M. n. 1444/68. Gli ambiti di cui al precedente comma 4 non interessano le aree classificate entro i siti Natura 2000.
6. I procedimenti per il rilascio dei Permessi di Costruire, avviati prima della data di adozione della medesima Variante al P.I., saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

Visti gli elaborati di Variante al Piano degli Interventi n. 25, depositati agli atti in data 03.05.2024, prot. n. 17828, così composta:

### Documenti:

R.01 – Relazione Tecnica;

R.02 – Modello E D.G.R. 1400/2017 – Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale;

R.03 – Asseverazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

**Elaborati grafici di Variante:**

Tavola delle altezze massime inderogabili – Intero Territorio scala 1: 25.000;

Tavola delle altezze massime inderogabili – Zone significative scala 1: 5.000.

Dato atto che si provvederà alla trasmissione, alla competente struttura regionale, della Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale, ai sensi dell'art. 4 della L.R.V. n. 11/2004;

Precisato sin d'ora che in sede di approvazione della variante urbanistica descritta verranno recepite le eventuali prescrizioni che gli Enti su citati dovessero esprimere;

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

Dato atto che l'argomento è stato sottoposto all'esame della competente 2ª Commissione Consiliare in data 07.05.2024;

Visto il parere favorevole espresso, sotto il profilo tecnico, dal Responsabile del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

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

Con voti n. 11 favorevoli e n. 4 contrari (Marchesan, Buoso, Miollo e Baso), espressi per alzata di mano dai n. 15 Consiglieri presenti e votanti,

**DELIBERA**

1. di adottare, ai sensi dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004, la variante al Piano degli Interventi n. 25: "Definizione altezze massime inderogabili degli edifici ad uso ricettivo alberghiero nel territorio comunale", depositata agli atti del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico il 03/05/2024, prot. n. 17828, e composta dai seguenti elaborati:

**Documenti:**

R.01 – Relazione Tecnica;

R.02 – Modello E D.G.R. 1400/2017 – Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale;

R.03 – Asseverazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

**Elaborati grafici di Variante:**

Tavola delle altezze massime inderogabili – Intero Territorio scala 1: 25.000;

Tavola delle altezze massime inderogabili – Zone significative scala 1: 5.000.

2. 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.;
  - i procedimenti per il rilascio dei Permessi di Costruire presentati e avviati prima della data di adozione della presente Variante al P.I. saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

Sono fatte salve le istanze di Accordo di pianificazione presentate anteriormente la data di adozione della presente variante.

3. di dare atto altresì che, in sede di approvazione della suddetta variante urbanistica, verranno recepite le eventuali prescrizioni che giungessero a seguito dei pareri richiesti e richiamati nelle premesse;
4. 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.

MMXXIV-28



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 42**

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

Oggetto: **ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 25: DEFINIZIONE ALTEZZE MASSIME INDEROGABILI DEGLI EDIFICI AD USO RICETTIVO ALBERGHIERO NEL TERRITORIO COMUNALE.**

## 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 03/05/2024

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 -----.

Sintesi parere: Parere non necessario

Data 03/05/2024

Responsabile del Servizio Finanziario

Gianni Tonello

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

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Trevisan Elisa

IL SEGRETARIO COMUNALE

Pavan Dott.ssa Patrizia

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:

Trevisan Elisa in data 16/05/2024

PAVAN PATRIZIA in data 16/05/2024