

ALLEGATO

Allegato alla deliberazione di
CC-CC n° 94 del 13.12.17
IL SEGRETARIO GEN.LE
NOBILE dott. LINO

Comune di Caorle
Regione del Veneto
Città Metropolitana di Venezia



P.I.

Piano degli Interventi
del comune di Caorle

Variante n. 8 al P.I.

Riclassificazione urbanistica attività alberghiere -
recepimento accordi di pianificazione di cui all'art. 15 c. 4
e 32 delle NTA del PAT

Relazione Tecnica



IL DIRIGENTE
Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico
Arch. Giannino Furlanetto

PROGETTAZIONE
Ufficio Urbanistica

Dicembre 2017

10/10/2023 10:00

FACCIATA PRIVA DI
SCRITTURAZIONE

PREMESSA	4
DICHIARAZIONE DI PROCEDURA VAS	10

Premessa

La variante n. 8 al Piano degli Interventi, redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, costituisce una tappa significativa del processo di adeguamento del Piano degli Interventi del Comune di Caorle alla strategia del Piano di Assetto del Territorio, finalizzata in questo caso alla riqualificazione di ambiti puntuali compresi entro le aree di urbanizzazione consolidata, interessati da processi di dismissione e riconversione. Si tratta di un tema compreso nel documento del Sindaco presentato al Consiglio Comunale del 03.06.2014, in cui al punto 4) *I temi del piano degli interventi*, alla lettera f) si dichiarava la volontà di intervenire negli ambiti classificati come *Invarianti di natura architettonica (alberghi)* dal PAT, consentendo la variazione di destinazione d'uso con le modalità previste dai commi 4 e 32, art. 15 delle N.T. del Piano di Assetto del Territorio.

In quell'occasione infatti, il Sindaco metteva in evidenza come

Una delle esigenze che viene da più parti, da tempo manifestata, riguarda la possibilità di disapplicare il relativo vincolo alle piccole strutture alberghiere che, per evidenti motivi di natura economica, non riescono a mantenere la loro presenza all'interno dell'offerta turistica della città.

In molti casi queste strutture ricettive sono da tempo inopere ed alcune anche in avanzato stato di degrado, poco compatibile con l'immagine di un paese turistico. Le norme tecniche del P.A.T. prevedono che il Piano degli Interventi possa, secondo precise condizioni, consentire di eliminare il vincolo alberghiero per le strutture con potenzialità fino a 25 camere o 50 posti letto, autorizzando la trasformazione della destinazione d'uso esistente con altre compatibili.¹

Tale problematica è stata più volte affrontata e discussa nel corso del tempo ed ha trovato un momento di definizione nella disciplina del PAT, approvato in Conferenza dei servizi decisoria in data 11.11.2013 e ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 7 del 17.01.2014 (pubblicata nel BUR n. 21 del 21.02.2014) oggi vigente. Infatti, nella redazione del PAT, il *riconoscimento* del valore architettonico, ambientale ed economico per l'intero territorio del comune di Caorle delle strutture alberghiere e delle loro aree pertinenziali, classificate quali invarianti di natura architettonica e ambientale, è stato temperato dalla possibilità riservata al comune di disapplicare il vincolo alberghiero per le strutture con potenzialità fino a 25 camere o 50 posti letto, previo accordo di pianificazione ai sensi della LR 118/04 s.m.i. da recepire mediante idonea variante al Piano degli interventi. A maggior chiarezza si riportano di seguito le disposizioni delle Norme di Attuazione del PAT, art. 15, commi

«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.*

¹ Documento programmatico del Sindaco presentato al Consiglio Comunale del 03.06.2014, pag. 9

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 LR 33/2002, Art. 22, comma 5 e s.m.i.23; 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

AREE DI RIQUALIFICAZIONE A PREMINENTE RICOMPOSIZIONE

28. Il PAT individua le aree di riqualificazione a preminente ricomposizione, che corrispondono a 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.

Omissis

Prescrizioni

31. Nelle aree di riqualificazione a preminente ricomposizione, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 32, sono ammesse unicamente attrezzature turistiche alberghiere e, per gli edifici e loro pertinenze classificati come invarianti di natura architettonica e ambientale nella tav. 2 del PAT, ai sensi del precedente Art. 12 sono ammesse unicamente le attrezzature turistico alberghiere limitatamente alle tipologie «albergo» e «motel», fatto salvo quanto previsto dal comma successivo.

32. *Il PI può di ammettere destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma precedente unicamente per le aree ed attrezzature che alla data di adozione del PAT non siano utilizzate come attività alberghiere e non siano classificate come invarianti di natura architettonica e ambientale nella tav. 2 del PAT, ai sensi del precedente Art. 12. Per le attrezzature turistiche alberghiere con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT, classificate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, in conformità al precedente Art. 12 ma poste all'esterno di una fascia di ml 100 dal limite demaniale dell'arenile si applica il disposto di cui al precedente comma 4. »*

Va rilevato che nel Documento programmatico del Sindaco si precisava che «date le caratteristiche di flessibilità e di autonomia insite nelle nuove procedure, che l'Amministrazione Comunale potrà adottare ed approvare le varianti relative ai temi illustrati anche con provvedimenti separati.»

Con successiva 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. sulla base del documento programmatico citato, esprimendo la volontà di verificare la presenza di manifestazioni di interesse a richiedere la trasformazione urbanistica

di quelle strutture aventi i requisiti di PAT da attuarsi attraverso accordi di pianificazione.

In attuazione di tali direttive in data 24.10.2014 prot. n. 35030 è stato emesso avviso per la presentazione di proposte di trasformazione urbanistica delle attività alberghiere ai sensi dell'art. 15 c. 4 e 32 delle NTA del PAT finalizzate alla redazione della variante al piano degli interventi.

Entro i termini dell'avviso (27.11.2014) sono pervenute 41 proposte e a seguito di verifica dei contenuti in relazione ai requisiti previsti dalle NTA del PAT, con delibera di Giunta Comunale n. 70 del 02.04.2015 sono state individuate le attività aventi i requisiti per accedere ad un accordo di pianificazione ex art. 6 della LR 11/2004.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.11.2016 sono stati fornite le linee guida generali per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004; in tali linee guida l'amministrazione comunale si è riservata la facoltà di predisporre le tabelle dei valori immobiliari di riferimento sia delle aree che degli edifici, per valutare la congruità economica dell'interesse pubblico per la predisposizione delle varianti urbanistiche cui accedono le proposte di accordo;

Con successiva delibera 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 LR 11/04 con i soggetti titolari di attività alberghiere con i requisiti di cui all'art. 15 del PAT, con la quale sono state definite le tabelle contenenti i parametri per la determinazione della congruità economico – finanziaria da applicarsi negli interventi di trasformazione ovvero gli elementi per la definizione del beneficio pubblico a titolo perequativo derivante dalla trasformazione richiesta.

Successivamente all'approvazione dei criteri sono state invitate le ditte individuate con la DGC 70/2015, a presentare la proposta di accordo di pianificazione secondo lo schema approvato da questa amministrazione, indicando l'area e l'immobile oggetto di accordo, le caratteristiche dello stesso e le finalità future con indicazione degli eventuali elementi di riqualificazione ovvero dei fattori di riduzione previsti dalla delibera GC n. 29/2017 e finalizzati a promuovere la riqualificazione e rigenerazione del tessuto edilizio ed urbano, e consistenti in :

- la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti, ovvero interventi di ristrutturazione cosiddetta "pesante";
- la realizzazione dei garage e/o posti auto nell'edificio o nelle sue pertinenze;
- la realizzazione di edifici in classe energetica A2 e superiori;
- la realizzazione di abitazioni per residenza stabile, concesse in locazione a canone convenzionato o ceduto in proprietà a prezzo convenzionato, secondo la procedura dell'E.R.P., non inferiore al 25% della superficie utile oggetto di intervento
- tecniche costruttive di cui alla LR n. 4 del 09.03.2007

Delle proposte di accordo pervenute, a seguito dell'istruttoria effettuata dagli uffici comunali ed alla verifica della documentazione prodotta, sono state ammesse le seguenti undici proposte di variante puntuale mediante accordo di pianificazione:

- 1- ditta PROMENADE DUE (l.r. Veronica Arpi) relativa all'immobile denominato Villa Rita;
- 2- ditta TIPO spa relativa all'immobile denominato Apparthotel Antares;

- 3- ditta MTS spa relativa all'immobile denominato Hotel Bravin
- 4- ditta VIO ROBERTO relativa all'immobile denominato Hotel Rialto;
- 5- ditta CAPPELLETTO CESARE, FURLANETTO NADIA, CAPPELLETTO ANTONIO relativa all'immobile denominato Hotel Jole;
- 6- ditta GIMA SAS di LO MASSARO ANTONIO e C. (l.r. Lo Massaro Andrea) relativa all'immobile denominato Albergo Bortoluzz;
- 7- ditta SUSY SNC di PIVETTA ADRIANO e C. relativa all'immobile denominato Susy
- 8- Ditta BENATELLI DINO, BENATELLI ELENA, BENATELLI EMILIA, BENATELLI MARIA LISA, BENATELLI ROBERTO, DECARLI ERICA, DECARLI FLAVIA, DECARLI SILVIA, relativa all'immobile denominato Albergo Alla Scogliera;
- 9- ditta RITZ srl relativa all'immobile denominato Ritz;
- 10- ditta MENEGHELLO GINO relativa all'immobile denominato San Carlo;
- 11- ditta MOLENA ROMOLO e MOLENA ENZO relativa all'immobile denominato Ca Lunata.

Le proposte di variante prevedono la riclassificazione puntuale delle aree di pertinenza degli immobili ad uso alberghiero da zona D5 a Zona Territoriale omogenea diversa, 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 DGC 29/2017.

Con la presente variante n. 8 al piano degli interventi, ai sensi degli artt. 6 e 18 della LR 11/04, si recepiscono gli undici accordi di pianificazione, procedendo alla riclassificazione delle aree di pertinenza di tali strutture alberghiere, come individuate negli elaborati grafici allegati agli accordi, sostituendo la precedente Zona Territoriale Omogenea D5 con una nuova zona territoriale, che risulta essere generalmente di tipo B1 per omogeneità di contesto edilizio ed urbanistico, come di seguito indicato:

Ditte	Nome albergo	n. variante	ZTO PI vigente	ZTO Variante	ZTO prog.
PROMENADE DUE (l.r. Veronica Arpi)	Villa Rita	1	D5/91	B2	B2/11
TIPO spa	Antares	2	D5/88	B1	B1/26
MTS spa	Bravin	3	D5/66	B2	B2/11
VIO ROBERTO	Rialto	4	D5/82	B1	B1/23
CAPPELLETTO CESARE, FURLANETTO NADIA, CAPPELLETTO ANTONIO	Jole	5	D5/82	B1	B1/23
GIMA SAS di LO MASSARO ANTONIO E C. (l.r. Lo Massaro)	Bortoluzz	6	D5/43	B1	B1/21

Andrea)					
SUSY SNC di Pivetta Adriano e C	Susy	7	D5/78	B1	B1/26
Benatelli Dino, Benatelli Elena, Benatelli Emilia, Benatelli Maria Lisa, Benatelli Roberto, Decarli Erica, Decarli Flavia, Decarli Silvia	Scogliera	8	D5/69	A	A
RITZ srl	Ritz	9	D5/84	B1	B1/26
MENEGHELLO GINO	San Carlo	10	D5/88	B1	B1/26
MOLENA ROMOLO e MOLENA ENZO	Ca Lunata	11	D5/43	B1	B1/21



Inquadramento ambiti di Variante su base CTRM

Figura 1 Individuazione degli ambiti di variante su CTR

Gli elaborati costitutivi la presente variante sono:

- Relazione Tecnica;
- Dichiarazione di procedura VAS
- Dichiarazione di non necessità di VINCA
- Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica

- Repertorio delle Varianti Cartografiche

Dichiarazione di 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, relativa alla riclassificazione di undici aree di pertinenza di strutture alberghiere da zona D5 a zona B1, 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”.