



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 03-04-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 27 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

L'anno **duemilaventicinque** addì **tre** del mese di **aprile**, 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 Generale, Pavan Dott.ssa Patrizia, ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

	Presente/Assente
Sarto Marco	Presente
Montisano Vera	Presente
Perissinotto Nicola	Presente
Zia Paolo	Presente
Canta Elisa	Presente
Di Vece Daniela	Presente
Trevisan Elisa	Presente
Bravin Rachele	Assente
Finotto Alberto Fabio	Assente

	Presente/Assente
Guglielmini Pierino	Presente
Battistutta Diego	Presente
Tamassia Evaristo	Presente
Marchesan Rocco	Presente
Buoso Arianna	Presente
Boatto Giuseppe	Presente
Miollo Carlo	Presente
Baso Lino Antonio	Presente

Presenti 15 Assenti 2

Assessori Esterni	Presente/Assente
Antelmo Luca	Presente
Berardo Giampietro	Presente
Doretto Katiuscia	Assente
Munerotto Mattia	Presente

Scrutatori della seduta: Tamassia Evaristo, Buoso Arianna, Baso Lino Antonio,
Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 27 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

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

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.;
- 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 Piano Interventi, 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.

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, commi 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, comma 4, del P.A.T.;
- questa Amministrazione, in sede di approvazione della Variante al P.I. n. 8, ha dato atto che le destinazioni alberghiere non ricomprese nella variante stessa 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 recepimento con successivo provvedimento consiliare.

Tutto ciò premesso, in data 22.01.2024 prot. n. 2773, la ditta SCHIAVON LAURA (C.F. SCHLRA49P52B642C), SCHIAVON GLORIANA (C.F. SCHGNR55P69B642B), SCHIAVON MONJA (C.F. SCHMNJ69B45H823S) proprietarie dell'immobile ad uso alberghiero denominato "Albergo Schiavon", ubicato in Caorle, Via Isonzo, e censito al catasto terreno fg.41 mapp. 125 e al catasto fabbricati fg. 41 mappale 125 sub 3 (sub1 e 2 scoperti), ha depositato proposta di Accordo di pianificazione finalizzata alla modifica della zona territoriale omogenea da D5 a B1 al fine di realizzare, a variante

approvata e vigente, un fabbricato ad uso residenziale attraverso un intervento di riqualificazione del volume esistente con applicazione anche della L.R.V. n. 14/2019, cosiddetta Veneto 2025.

Con istruttoria dell'istanza, dopo iniziali integrazioni e sostituzioni alla stessa, la ditta in data 26/11/2024 prot. n. 44087 e in data 16/01/2025 prot. n. 1745 ha perfezionato l'istanza di Accordo depositando agli atti la seguente documentazione:

- 1 ESTRATTI VARI;
- 2 DOC. FOTOGRAFICA;
- 3 PIANTE APPROVATE;
- 4 PROG. ASSENTITO PROSPETTI E SEZIONI;
- 5 PIANTE RILEVATO;
- 6 SDF RILEVATO PROSPETTI E SEZIONE;
- 7 SDF e PROG PLANIVOLUM e SKYLINE;
- 8 RILIEVO CON SOTTOSERVIZI;
- 9 CALCOLO VOLUME VPP;
- A1 – PROCURA;
- A4a – RELAZIONE ECONOMICA;
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO;
- RELAZIONE TECNICA;
- RICEVUTA VERSAMENTO 10% BENEFICIO.

A corredo della documentazione è stato versato il 10% del beneficio pubblico, stimato secondo i criteri dettati dalle deliberazioni comunali citate nelle premesse, con nota prot. n. 1745 del 16/01/2025.

Dato atto che la proposta dell'Accordo di pianificazione prevede la riclassificazione puntuale dell'area, individuata dal Piano degli Interventi vigente, 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 Z.T.O., a fronte di un beneficio pubblico stimato adottando i valori tabellari approvati con D.G.C. n. 29/2017, tutto ciò al fine di realizzare un fabbricato ad uso residenziale.

La proposta dell'Accordo sopra descritta, richiamati gli artt. 18 e 20 delle N.T.A. del P.A.T., è in linea con i contenuti del P.A.T. e la pianificazione sovraordinata e pertanto meritevole di accoglimento, ai sensi degli artt. 6 e 18 della L.R.V. n. 11/2004, verrà quindi recepita in apposita variante urbanistica.

A tal fine, a seguito di conferimento di incarico esterno, lo studio PROTECO Engineering s.r.l., di San Donà di Piave, ha redatto e depositato in data 18/02/2025, prot. n. 6054, i seguenti elaborati costituenti la variante n. 27 al Piano degli Interventi:

- Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e Variante alle Norme Tecniche Operative (N.T.A.);
- Confronto tra il P.I. vigente e la Variante n. 27 al P.I. (repertorio cartografico alle scale 1:2000 e 1:5000);
- Valutazione di compatibilità idraulica.

Richiamate le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 86/2016 e di Giunta Comunale n. 29/2017 recanti gli indirizzi per la presentazione e la valutazione delle proposte di

Accordi pubblici privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., finalizzati alla riclassificazione delle zone alberghiere ove gli edifici ne presentassero i requisiti.

Vista la proposta di Accordo di pianificazione depositata e sopra citata, comprensiva altresì di copia di avvenuto versamento del 10% del beneficio pubblico.

Dato atto che:

- la proposta risponde ai criteri e agli indirizzi presi da questa Amministrazione, finalizzati anche alla riqualificazione del tessuto urbano;
- con la variante verrà aggiornata la cartografia di P.I. attraverso la riclassificazione dell'area perimetrata dal Piano degli interventi vigente in zona D5 "Zona per alberghi" a zona B1 "Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento";
- a titolo perequativo, di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.A.T., l'interesse pubblico avviene attraverso l'obiettivo di soddisfare esigenze abitative residenziali di qualità architettonica nei futuri interventi;
- il beneficio a titolo perequativo è calcolato al netto degli oneri concessori che in sede di rilascio del titolo edilizio saranno dovuti, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e delle disposizioni comunali vigenti.

Dato atto che l'ambito di variante è compreso entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti in conformità a quanto previsto dalla L.R.V. n. 14/2017 e recepiti nella 1° variante al P.A.T., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 18/12/2019, e quindi la variante n. 27 al P.I. non comporta consumo di suolo.

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 di 12 mesi dall'approvazione della variante 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'approvazione della variante;
- a corrispondere il 90% del beneficio pubblico dovuto attraverso la rateizzazione dello stesso come segue:
 - versando il 30% del valore al Comune, contestualmente alla sottoscrizione e registrazione dell'atto d'obbligo, depositando altresì adeguata polizza fideiussoria per il valore residuo;
 - versamento del 30% per il rilascio del titolo edilizio;
 - il 30% a saldo alla fine dei lavori e comunque entro 3 anni dal loro inizio;
- a presentare, entro i successivi 6 mesi dalla registrazione dell'atto d'obbligo, l'istanza del titolo edilizio abilitativo dell'intervento pena la decadenza della variante urbanistica.

Dato atto, altresì, che la richiedente è edotta che il mancato rispetto degli obblighi previsti nell'atto d'obbligo depositato, di cui parte sopra esposta, comporta la decadenza della variante urbanistica in oggetto;

Vista la variante n. 27 al P.I. di recepimento dell'Accordo di pianificazione di cui all'art. 6 L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. - redatta dallo studio PROTECO Engineering s.r.l. di San Donà di Piave, pervenuta in data 18/02/2025, prot. n. 6054, così composta:

- Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e Variante alle Norme Tecniche Operative (N.T.A.);

- Confronto tra il P.I. vigente e la Variante n. 27 al P.I. (repertorio cartografico alle scale 1:2000 e 1:5000);
- Valutazione di compatibilità idraulica.

Dato atto che si è provveduto alla trasmissione, alla competente struttura regionale e al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, della relazione di valutazione di compatibilità idraulica prevista dalla D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009;

Dato atto che, ai sensi della L.R.V. n. 12 del 27/05/2024 e nello specifico del Regolamento regionale, attuativo in materia di VAS, n. 3 del 09.01.2025 art. 5, comma 4, la presente variante non rientra nell'ambito di applicazione della VAS o della VA in quanto trattasi della trasformazione di una zona D5 per insediamenti alberghieri in una nuova zona B1 a destinazione residenziale all'interno di un tessuto consolidato non soggetto alla necessità di interventi di bonifiche ed avente una superficie molto inferiore ai tre ettari (l'area d'intervento è di circa 386 mq.);

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. 11/2004 e s.m.i.;

Dato atto che l'argomento è stato sottoposto all'esame della competente Commissione Consiliare in data 01.04.2025.

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, in merito alla presente proposta di deliberazione;

Con voti unanimi, favorevoli, espressi per alzata di mano dai n. 15 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. di approvare l'Accordo di pianificazione, ai sensi dell'ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, promosso dalla ditta SCHIAVON LAURA, SCHIAVON GLORIANA, SCHIAVON MONJA, presentato e depositato nella sua stesura finale in data 26.11.2024 prot. n. 44087 e in data 16.01.2025 prot. n. 1745, costituito da:

- 1 ESTRATTI VARI;
- 2 DOC. FOTOGRAFICA;
- 3 PIANTE APPROVATE;
- 4 PROG. ASSENTITO PROSPETTI E SEZIONI;
- 5 PIANTE RILEVATO;
- 6 SDF RILEVATO PROSPETTI E SEZIONE;
- 7 SDF e PROG PLANIVOLUM e SKYLINE;
- 8 RILIEVO CON SOTTOSERVIZI;
- 9 CALCOLO VOLUME VPP;
- A1 – PROCURA;
- A4a – RELAZIONE ECONOMICA;
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO;
- RELAZIONE TECNICA;
- RICEVUTA VERSAMENTO 10% BENEFICIO.

agli atti dell'ufficio urbanistica;

2. di adottare, ai sensi dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004, la Variante n. 27 al Piano degli Interventi di recepimento dell'Accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., e composta dei seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e Variante alle Norme Tecniche Operative (N.T.A.);
 - Confronto tra il P.I. vigente e la Variante n. 27 al P.I. (repertorio cartografico alle scale 1:2000 e 1:5000);
 - Valutazione di compatibilità idraulica.
3. di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti dall'Accordo di pianificazione comporta la decadenza della variante urbanistica in oggetto;
4. di dare atto 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 senza che questo pregiudichi l'Accordo che mantiene la sua validità anche nel caso in cui vengano introdotte variazioni o modifiche a seguito di pareri necessari per legge, senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali;
5. di dare atto che, in sede di presentazione del progetto edilizio in fase di attuazione della variante al P.I. qui adottata, saranno acquisiti i pareri necessari;
6. di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo di pianificazione, dei tempi previsti o 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;
7. 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. n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i.;
8. 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.

MMXXV-9

Il presente verbale viene letto, firmato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Trevisan Elisa

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.

IL Segretario Generale
Dott.ssa Pavan Patrizia

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Proposta Nr. 11 del 13-02-2025

Ufficio proponente: **UFFICIO POLITICHE TERRITORIALI E SVILUPPO ECONOMICO**

Oggetto: **APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. EADOZIONE DELLA VARIANTE N. 27 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Regolarità tecnica

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

Eventuali annotazioni parere:

Data 25-03-2025

Il Responsabile del servizio
Peretto Vania

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.; e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Proposta Nr. 11 del 13-02-2025

Ufficio proponente: **UFFICIO POLITICHE TERRITORIALI E SVILUPPO ECONOMICO**

Oggetto: **APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. EADOZIONE DELLA VARIANTE N. 27 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Regolarità contabile

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

Eventuali annotazioni parere:

Data 25-03-2025

Il Responsabile del servizio
Tonello Gianni

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.; e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 9 del 03-04-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. EADOZIONE DELLA VARIANTE N. 27 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione fino al 11-05-2025 con numero di registrazione all'albo on-line 717.

Comune di Caorle li 11-04-2025

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
Elena Sassano

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.