



**REGIONE DEL VENETO**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11**  
**Comitato**  
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **626** in data **14.11.2007**

O M I S S I S

P A R E R E

**Oggetto:** Comune di Alano di Piave (BI)  
Piano Regolatore Generale  
Variante Parziale n. 12/2004 – Variante relativa alle attività produttive

**PREMESSE:**

- Il Comune di Alano di Piave (BI), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4476 in data 16.12.1997.
- Con deliberazione di Consiglio n. 53 in data 30.11.2004, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 1036 in data 25.02.2005, acquisita agli atti della Regione in data 25.02.2005.
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Belluno, la quale ha comunicato con nota prot. N. 791 del 18.01.2005 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale e
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa è pervenuta n. 1 osservazione, nei termini, alla quale il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 in data 16.02.2005.

A tal proposito si evidenzia, in riferimento alla nota prot. 1036 del 25.02.2005 con la quale veniva trasmesso lo strumento urbanistico in oggetto che :  
in data 21.03.2005 con nota degli uffici regionali prot. 204943 e 204962/47.01 avendo accertato che nell'adozione della variante era stata omessa l'indicazione degli elaborati che la compongono e ne costituiscono parte integrante, era stato invitato il Comune a provvedere ad effettuare opportune integrazioni nella sede competente;  
il Comune in risposta alla succitata nota regionale, ha inteso integrare alla richiesta con nota prot. 3770/10.9 del 09.06.2005 inviando le deliberazioni di C.C. n. 15 del 26.05.2005;

con la Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 26.05.2005 in accoglimento alla richiesta regionale, veniva pedissequamente riportato il testo delle deliberazioni originarie di adozione e il riferimento alla lettera con il quale si chiedeva l'integrazione degli atti.

Pertanto si ritiene che la Deliberazione adottata in data 26.05.2005 debba intendersi come integrazione degli atti originari. Si ritiene inoltre che per assolvere all'integrazione degli atti, come prescritto dalla normativa vigente, il Comune abbia scelto una integrazione formale prodotta dal medesimo organo che aveva redatto le deliberazioni originali.

### **Compatibilità idraulica**

- Con riferimento alla DGR n. 3637 del 13.12.2002 ed in particolare all'obbligatorietà di acquisire il nullaosta preventivo del Genio Civile in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata seguita dal Comune che in sede di adozione ha preso atto del citato parere.
- Il Genio Civile di Belluno con nota n. 772784 del 25.11.2004 ha espresso parere favorevole sotto il profilo geomorfologico, ai sensi dell'art. 89 del DPR 06.06.2001 n. 380 all'approvazione delle varianti al PRG contraddistinte dai numeri 1,2,3 e 6.  
Ha invece espresso parere non favorevole alle varianti contraddistinte dai numeri:
  - 4, in quanto la nuova zona edificabile ricade nei terreni classificati "pessimi" nella carta delle penalità allegata al P.R.G. e pertanto, ai sensi della D.G.R.V. n. 615/96, è da ritenersi in edificabile;
  - 5, in quanto la destinazione a campeggio, posto sulla destra orografica del torrente Tegorzo, si trova ad una quota tale da essere soggetto ad esondazioni ed inoltre, la morfologia dell'area evidenzia che la stessa può configurarsi come un'antica golena.

### **Valutazione di incidenza**

- Si sottolinea che sul territorio del Comune di Alano di Piave è stato individuato il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) che figura nell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1522 del 7.6.2002 ai sensi del DPR 8.9.1997 n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche." e con il D.M. 3 aprile 2000, allegato B) "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE "; più precisamente il SIC in argomento riguarda:  
**IT3230022 (SIC-ZPS).**  
A tal proposito è stata prodotta specifica Relazione di Incidenza.

### **VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:**

- La variante consiste nella schedatura di sei attività di tipo commerciale, artigianale e ricettivo, al fine di rispondere a sopravvenute esigenze delle categorie.

Visto il parere contrario espresso dagli uffici regionali del Genio Civile, L'Amministrazione Comunale ha ritenuto, in sede di adozione della Variante n. 12, di escludere le schede individuate con la numerazione 4 e 5.

**Scheda 1\_** La variazione consiste in un aumento volumetrico per la realizzazione di una tettoia, attualmente stagionale e l'ampliamento delle cucine, posteriormente al fabbricato,

per consentire all'attività commerciale di ristorazione di adeguare le strutture alle normative vigenti.

**Scheda 2\_** La variazione contenuta nella scheda consente un piccolo aumento volumetrico del piano terra, verso ovest, per ampliare l'attività di bar-gelateria.

**Scheda 3\_** La variazione consente un aumento volumetrico per l'ampliamento della cucina e dei servizi igienici, posteriormente al fabbricato, per consentire all'attività commerciale di ristorazione di adeguare le strutture alle normative vigenti.

**Scheda 4\_** esclusa in sede di adozione della variante

**Scheda 5\_** esclusa in sede di adozione della variante

**Scheda 6\_** La variante consente il potenziamento delle strutture di ristorazione e ricettive con operazioni di demolizione e ricostruzione.

L'ambito di intervento progettuale interessa la proprietà dell'Hotel "Tegorzo" in particolare l'area di proprietà a sud-ovest della struttura dell'Hotel su cui insistono tre edifici.

Nel dettaglio si prevede la demolizione:

Edificio 1 - bocciodromo per un totale di mc. 1650

Edificio 2 - residenza, non più abitata, in precarie condizioni igienico-sanitarie e statiche, per mc. 415,80;

Edificio 3 - residenza, con piano terra ad uso autoscuola, in stato di degrado igienico-sanitario e statico per mc. 2045,90;

Le demolizioni con recupero delle volumetrie ridisegnano l'accesso all'Hotel con lo spostamento più a sud dell'attuale ingresso, ora a ridosso dell'incrocio con la viabilità principale.

E' prevista la realizzazione di un tratto di marciapiede che affianca la viabilità principale come opera da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale a fronte di una volumetria di mc 500 che va a sommarsi alle volumetrie in demolizione.

Il volume edificabile di progetto (mc 4611) dovrebbe trovare collocazione sul fondo dell'area ed essere destinato a potenziare l'attuale attività alberghiera.

#### **VALUTAZIONI E PROPOSTE:**

Complessivamente si tratta di modifiche che non configurano l'ipotesi di variante generale poiché non incidono significativamente sul dimensionamento del Piano Regolatore Generale, né sui criteri informativi dello stesso.

E' opportuno precisare che sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal Consiglio Comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto, debitamente elencate e descritte nella presente relazione. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante.

Nel dettaglio i contenuti delle schede sono i seguenti:

**Scheda 1\_** l'aumento volumetrico per la trasformazione della tettoia ora provvisoria in una struttura permanente si verrebbe a collocare in adiacenza ed in parziale

continuità con un parte dell'edificio che già risulta avere caratteristiche di superfetazione. L'ampliamento infatti non viene considerato come occasione per ripensare l'intero fronte edilizio ma come mera operazione di trasformazione di un volume provvisorio in struttura permanente. In considerazione poi anche della tipologia degli edifici circostanti che mantengono un fronte arretrato rispetto al limite della piazza si ritiene che la proposta non sia meritevole di approvazione. Per quanto attiene l'ampliamento indicato nella parte retrostante l'edificio per ampliare le cucine ed adeguarle alle normative vigenti non si rilevano contrasti.

**Scheda 2\_** La variazione contenuta nella scheda consente un piccolo aumento volumetrico del piano terra, verso ovest, per ampliare l'attività di bar-gelateria. Non si rilevano contrasti all'accoglimento della proposta nel rispetto delle distanze dal corso d'acqua retrostante Torrente Formisel.

**Scheda 3\_** La richiesta di un aumento volumetrico per l'ampliamento della cucina e dei servizi igienici, posteriormente al fabbricato, non si ritiene possa essere accolta in quanto le informazioni contenute nella scheda inviata non corrispondono allo stato dei luoghi. In particolare un ampliamento risulta essere già realizzato addossato al lato lungo del fabbricato principale e non è dato di comprendere le eventuali relazioni con quanto previsto dalla scheda urbanistica in termini di destinazioni d'uso e di volumetrie complessive.

**Scheda 4\_** esclusa in sede di adozione della variante

**Scheda 5\_** esclusa in sede di adozione della variante

**Scheda 6\_** L'ambito di intervento è individuato da un perimetro in cui risulta compresa una zona C2.2 non interessata dalle modifiche proposte dalla scheda. Si prescrive di rettificare il perimetro dell'ambito di intervento escludendo il lotto C2.2 e non si ritiene di accogliere la proposta di incremento di 500 mc, da sommarsi alle volumetrie in demolizioni, in quanto non risulta una cessione o asservimento ad uso pubblico di aree ma una realizzazione di opere, marciapiedi e nuovo accesso a servizio dell'attività. Si raccomanda di limitare il più possibile lavori di scavo e sbancamento del pendio dove viene previsto il sedime dell'ampliamento, di localizzare, la rampa di accesso alla parte interrata, preferibilmente, lungo il lato corto dell'ampliamento, consentendo un accesso diretto dal parcheggio.

## OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE

In merito alle osservazioni controdedotte dal Comune si fornisce il seguente quadro:

N. OSS.	nominativo	descrizione	parere comune	parere regione
1	Immobiliare Marin Scheda n.4	Richiesta di recupero della volumetria esistente senza spostamento	Parere contrario all'accoglimento dell'osservazione sulla base del parere espresso da I Genio Civile.	Respinta: come da comune in quanto riferita ad una proposta già stralciata in sede di adozione della variante.

Visto il Verbale n. 68/07 del 10.04.2007 del gruppo di studio per l'espletamento delle procedure concernenti la valutazione di incidenza ambientale connessa alle istruttorie che, esaminata la relazione trasmessa dal Comune di Alano di Piave, considerato che dagli elaborati inviati si evince che le previsioni di variante riguardano interventi puntuali su edifici, prendono

atto della dichiarazione del tecnico redattore dello studio il quale afferma che *"con ragionevole certezza scientifica, si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000 "* e ritengono di prescrivere quanto segue:

- sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

### **E' DEL PARERE**

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Alano di Piave (BL) descritta in premessa, sia meritevole di approvazione con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985 e come composta da:

- fascicolo unico schede.

Va vistato n. 1 elaborato.

### **O M I S S I S**

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11  
Comitato  
previsto ai sensi del II comma dell'art 27  
copia conforme all'originale  
Consta di n. 3 fogli  
Venezia, lì 14.11.2007

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to Vincenzo Fabris