



Comune di Ponzano Veneto

Provincia di Treviso

Area 7^ "Edilizia, Urbanistica, Ambiente"

Prot. Interno.

Ponzano Veneto, 03/05/2024

Al Responsabile dell'Ufficio SUAP
- Sede.

Oggetto: Verifica dei presupposti per l'ampliamento del complesso conosciuto come "Relais Monaco" in variante al P.I. mediante procedura di Sportello Unico di cui all'art. 8 del D.P.R. 07.09.2010 n.160 e ss.mm.ii. e all'art.4 della L.R. 31.12.2012 n.55 e ss.mm.ii. - Ditta: QUARTA S.r.l.
Codice Pratica SUAP: 05412220260-21032024-1509 – Prot. n. 0102330 del 04/04/2024
Pratica n. 13179.

Vista la richiesta trasmessa in data 04/04/2024 con Codice Pratica "05412220260-21032024-1509" e Protocollo SUAP "REP_PROV_TV/TV-SUPRO/0106080" dalla ditta Quarta S.r.l. per l'attivazione della procedura dello sportello unico di cui all'art. 8 del D.P.R. 07.09.2010 n.160 ss.mm.ii. e dell'art.4 della L.R. 31.12.2012 n.55 ss.mm.ii., al fine di valutare la possibilità di pervenire alla variante urbanistica per l'ampliamento del centro benessere esistente e manutenzione straordinaria dell'hotel in oggetto indicato;

Visti gli elaborati allegati alla citata richiesta assunti al protocollo comunale ai nn. dal 6245 al n. 6258 compreso in data 04/04/2024, al n. 6514 in data 09/04/2024 e successive integrazioni / aggiornamenti prot. nn. 8149-8152-8153-8154 del 03/05/2024;

Richiamato il D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii. che all'art. 8 comma 1 consente la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della L. 241/90 quando un progetto, in contrasto con lo strumento urbanistico, sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;

Vista la L. 241/90 e ss.mm.ii. in materia di conferenza di servizi;

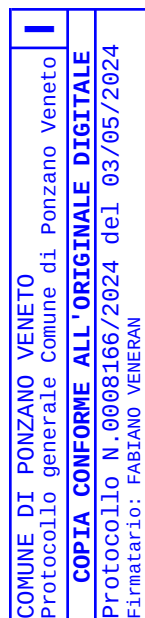
Vista la L.R. 55/2012 che individua le procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e, in particolare, l'art. 4;

Verificato quanto segue:

- **Legittimità dei fabbricati**

L'azienda QUARTA SRL ha presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) un'istanza intesa ad ottenere un Permesso di costruire per il progetto di rifunzionalizzazione e ampliamento del complesso turistico-ricettivo Country Hotel & SPA sito nel territorio comunale di Ponzano Veneto in via Postumia n. 63.

L'area in oggetto è censita al Catasto Terreni del Comune di Ponzano Veneto, al Foglio 17, Mappali 104, 49, 379, 48, 631, 55 (porz.), 384, 385, 386, 387. Mentre il complesso edilizio è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5, mappale 55, sub. 3. La proprietà dell'intero compendio è della società QUARTA SRL con sede legale in Piazza del Duomo, 19 – 31100 – Treviso (TV), Partita Iva: 05412220260.



Dalla documentazione presentata si evince che l'attuale complesso è il risultato di lavori che l'hanno trasformato negli anni e che i riferimenti amministrativi delle più recenti pratiche edilizie agli atti di questo Comune sono i seguenti:

- C.E. n. 3829 del 12/02/1998 e relative varianti C.E. del 11/11/1999 e del 02/12/1999 (pratica n. 3829);
- D.I.A. prot. n. 2904 del 20/02/2004 (pratica n. 6201);
- D.I.A. prot. n. 10036 del 14/06/2006 (pratica n. 7085);
- D.I.A. prot. n. 10108 del 15/06/2006 (pratica n. 7087);
- D.I.A. prot. n. 12108 del 18/07/2006 (pratica n. 7128);
- D.I.A. prot. n. 8776 del 14/05/2007 (pratica n. 7401);
- D.I.A. prot. n. 6819 del 11/04/2008 (pratica n. 7686);
- D.I.A. prot. n. 22028 del 12/12/2008 (pratica n. 7891);
- P.D.C. n. 10204 del 02/11/2015 (pratica n. 10204);
- S.C.I.A. prot. n. 13528 del 04/09/2015 (pratica n. 10326)
- S.C.I.A. prot. n. 24231 del 20/12/2018 (pratica n. 11346)
- S.C.I.A. prot. n. 19514 del 22/12/2015 (pratica n. 10428)
- S.C.I.A. prot. n. 10983 del 06/07/2020 (pratica n. 11799).

• ***Destinazione urbanistica vigente***

a) Previsioni di P.A.T.

Carta dei Vincoli: La parte originaria della Villa, costituita dal corpo centrale e dalle due Barchesse, ossia la porzione di fabbricato posta più ad ovest, è soggetta a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Parte II. Per l'immobile sottoposto a vincolo monumentale, dovranno essere osservate le prescrizioni del decreto di vincolo n. 129 del 16/01/1964.

Carta delle Invarianti: L'area di intervento è in parte interessata da Invarianti di natura storico-monumentale definite "Ambiti" dal PAT. Nel caso specifico, per l'ambito SUAP del "Relais Monaco", il PAT prevede che vengano osservate le disposizioni relative all'immobile soggetto a vincolo monumentale.

Carta delle Fragilità: L'ambito oggetto di SUAP ricade in area classificata idonea sotto il profilo geologico ed è ricompreso tra le "aree di interesse storico, ambientale e artistico", secondo quanto riportato nella Tavola 3 della Fragilità del PAT. Nel caso specifico, non vi sono particolari prescrizioni per le aree idonee ai fini geologici, se non quelle di Legge riguardanti l'invarianza idraulica nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche. Per le aree di interesse storico, ambientale e artistico il PAT non stabilisce una norma specifica, rimandando al Piano degli Interventi.

Carta delle Trasformabilità: Il complesso edilizio ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 4 "Monaco", caratterizzato dalla presenza di "aree agricole con poco edificato diffuso e rilevante concentrazioni di servizi turistico-ricettivi".

L'area di intervento:

- è ricompresa in un ambito prevalentemente agricolo;
- ricade parzialmente all'interno della Rete ecologica (articolo 23.9 delle NT del PAT), le cui componenti sono rappresentate da corridoi ecologici principali e secondari, fasce tampone e isole ad elevata naturalità;
- ricade parzialmente all'interno delle pertinenze scoperte da tutelare e dei contesti figurativi dei complessi monumentali.

L'edificio è altresì individuato come Villa Veneta (Istituto Regionale per le Ville venete) e edificio di valore monumentale-testimoniale.

b) Previsioni di P.I.

L'ambito SUAP è classificato dal Piano degli Interventi in Zona Territoriale Omogenea "E" (zona agricola); è inoltre compreso tra le aree classificate come "Rete ecologica o ambito integro" e, in parte, tra le aree classificate a "parco privato". La parte originaria della Villa rientra tra gli edifici vincolati

ex D.Lgs 42/2004 (articolo 37 delle norme tecniche operative).

L'area di intervento è compresa nella rete ecologica comunale, ed in particolare ricade nelle aree definite come "isole ad elevata naturalità".

c) Stato di fatto - Progetto

L'immobile attualmente ospita un albergo di n°79 camere ed una serie di servizi legati all'attività alberghiera come un'area dedicata alle conferenze di circa 550mq, una SPA collocata al piano interrato e ad altri servizi come ristorante, bar e piscina esterna.

Di seguito si riassumono gli interventi principali previsti a progetto che trovano fondamento sulla conversione dell'attuale centro congressi in favore di una più ampia SPA sempre in affiancamento dell'attività alberghiera:

- Ampliamento area SPA interrata. Ottenuta tramite la conversione dell'attuale centro congressi presente al piano interrato in area SPA ed ampliamento di superficie interrata di 183mq.
- Nuove sale riunioni e meeting al piano terra della barchessa est, ottenute tramite la conversione di n°3 camere d'albergo oggi presenti.
- Nuova area massaggi al piano terra. Ottenuta tramite la conversione di n°4 camere d'albergo oggi presenti. Questo intervento non è oggetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti.
- Inserimenti di una nuova area SPA interna al piano terra, ottenuta tramite la conversione di alcune camere d'albergo oggi presenti.
- Ampliamento area SPA in esterno e valorizzazione del parco con inserimento di attività coperte e chiuse (saune ed aree relax) a servizio degli utenti della SPA per un totale di 156 mq. Queste strutture saranno integrate e opportunamente mascherate nel verde, riducendo al minimo il loro impatto visivo attraverso il parco.
- Adeguamento aree parcheggi parco privato antistante la villa.

Dalla documentazione presentata si evince quanto riportato nella tabella che segue:

STATO DI FATTO
Superficie fondiaria catastale = 60.500 mq
Superficie coperta esistente = 4.335 mq
Superficie lorda di pavimento esistente = 8.880 mq
Volume esistente = 24.496 mc
PROGETTO
Superficie coperta di progetto = 4.491 mq (4.335 mq + 156 mq)
Superficie lorda di pavimento = 9.220 mq (8.880 mq + 183 mq + 156mq)
Volume di progetto = 24.964 mc (24.496 mc + 468 mc)

L'intervento conferma il carico urbanistico attuale (non si prevede un aggravio dal punto di vista della capienza massima di persone che la struttura ospita attualmente), con una complessiva riqualificazione dell'immobile esistente, della dotazione di parcheggi pertinenziali e dell'area a parco retrostante.

d) Breve descrizione dei punti di contrasto con la strumentazione urbanistica comunale

L'ambito SUAP è classificato dal PI in ZTO "E" (zone agricole); è inoltre compreso tra le aree classificate come "Rete ecologica o ambito integro" e, in parte, tra le aree classificate a "parco privato".

Stante queste classificazioni e date le norme tecniche operative del PI inerenti all'area in oggetto, l'intervento si pone in variante al vigente PI poiché prevede:

- un ampliamento pari a 156 mq della superficie coperta esistente, corrispondente ad un incremento percentuale della superficie coperta esistente pari al 3,6%;

- un corrispondente ampliamento pari a 468mc del volume esistente, corrispondente ad un incremento percentuale del volume esistente pari al 1,9%;
- prevede la riduzione della superficie permeabile (realizzazione strutture lignee nella parte retrostante e realizzazione di alcuni nuovi parcheggi pertinenziali nell'area antistante).

Specifiche valutazioni su:

- V.Inc.A.;
- verifica standards urbanistici;
- Piano acustico comunale;
- presenza di impianti a Rischio di Incidente Rilevante;
- compatibilità idraulica -sismica;
- rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- V.A.S. - motivazioni per l'eventuale esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità;
- valutazione di Incidenza Ambientale;
- quant'altro ritenuto necessario;

saranno apportate in fase di istruttoria approfondita dell'ufficio e riportate in conferenza dei servizi.

CONCLUSIONI CON VALUTAZIONE SULL'OPPORTUNITA' DI ACCOGLIMENTO DELLA RICHIESTA

Breve relazione dell'immobile oggetto della richiesta

L'area in oggetto ricade all'interno del territorio comunale di Ponzano Veneto (TV). L'ambito è posizionato nel quadrante nord-ovest del territorio comunale delimitato a sud dalla Strada Provinciale n. 102 "Postumia", ad ovest da via Volpago Nord e ad est da via Camalò. Nell'ambito insiste il complesso edilizio "Relais Monaco" (Villa Guarnieri). Gli edifici sono posizionati nella porzione centrale dell'area e sono raggiungibili mediante un viale carrabile privato. La parte settentrionale dell'ambito di intervento è destinata a parco privato.

Breve relazione sul tipo di attività e sul suo ciclo produttivo

L'edificio ospita un'importante struttura ricettiva destinata ad albergo con annessa sede congressuale, SPA ed area ristorazione. Nella documentazione presentata è stato indicato che attualmente gli unici servizi che trovano domanda dal mercato sono quella di attività alberghiera e servizi SPA e si segnala che il mercato del turismo congressuale negli ultimi anni ha registrato un forte calo di domanda che ha costretto a ripensare gli spazi per offrire ai clienti nuove attività turistico-ricettive.

Breve descrizione dell'ambito urbanistico in cui è insediata l'attività che intende ampliarsi, ovvero, nel caso di nuova attività, dell'ambito in cui intende collocarsi e della dotazione infrastrutturale

Il contesto territoriale dell'area oggetto di variante è classificato dal Piano degli Interventi in Zona Territoriale Omogenea "E". L'area di intervento è compresa nella rete ecologica comunale, ed in particolare ricade nelle aree definite come "isole ad elevata naturalità".

Breve descrizione delle necessità di realizzazione dell'intervento

Gli interventi risultano necessari per consentire la conversione del centro congressi attuale in una più ampia SPA secondo modalità più efficaci e maggiormente rispondenti alle attuali richieste del mercato. La rifunzionalizzazione e l'ampliamento dell'immobile e della sua area di pertinenza esterna, oltre ad evitare la delocalizzazione dell'attività turistico-ricettiva, determina la riorganizzazione e riqualificazione di un ambito edificato esistente senza compromettere nuove risorse territoriali.

Verifica del requisito della "insufficienza" delle aree

L'area nella quale si colloca l'attuale albergo, SPA e centro congressi è l'unica del territorio comunale in disponibilità del soggetto attuatore.

Vista la L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;
Visto il D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii.;
Vista la L.R.55/2012 e ss.mm.ii.;
Vista la L. 241/90 e ss.mm.ii.
Vista la decisione della Giunta comunale n. 5 del 30/04/2024;

Verificato quanto sopra, si ritiene ammissibile il ricorso alla procedura del combinato disposto dell'art. 8 del D.P.R. n.160/2010 e s.m.i. e dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e ss.mm.ii., per la formazione di una variante urbanistica al P.I., con decisione da assumere mediante l'indizione di una Conferenza di Servizi con modalità semplificata e asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e ss.mm.ii., in quanto:

- vi è una insufficienza di aree idonee ad ospitare l'attività produttiva in argomento, considerato che la variante richiesta si prefigge di ristrutturare e rifunzionalizzare l'intero immobile mediante conversione di parte adibita a centro congressi in favore di una più ampia SPA, in affiancamento all'attività alberghiera esistente. Ciò anche al fine di mantenere gli alti standard qualitativi caratterizzanti l'attuale struttura. L'area in questione, infatti, essendo già dotata di una porzione dedicata a centro benessere, risulta più consona e maggiormente rispondente ad essere individuata come lo spazio per la riqualificazione e ampliamento della struttura ricettiva esistente.
- l'estensione dell'area interessata dal progetto non sembra eccedere le esigenze produttive prospettate nel medesimo progetto.
- l'intervento è oggetto di convenzionamento, previa corresponsione di un contributo straordinario e del Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- sono previsti interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.
- il progetto non appare in contrasto con la disciplina igienico-sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce.
- il progetto non occupa aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Il Responsabile dell'Area 7^
geom. Fabiano Veneran
Documento firmato digitalmente
ai sensi del Capo II D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.