

OGGETTO: Variante alle NTA del Piano di Lottizzazione convenzionato "Comparto D" denominato Comparti centrali sito in loc. Altanea. Adozione

IL COMISSARIO STRAORDINARIO

Richiamato il Decreto del Presidente della Repubblica del 21.05.2015, con il quale il Vice Prefetto, dott.ssa Piera Bumma, è stato nominato Commissario Straordinario per la provvisoria amministrazione dell'Ente, con attribuzione dei poteri spettanti al Sindaco, alla Giunta Comunale ed al Consiglio Comunale;

Premesso che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2011 è stata approvata la variante e completamento del Piano di lottizzazione di iniziativa privata "Comparto D" denominato Comparti Centrali e sito in Caorle località Altanea, cui a fatto seguito la sottoscrizione della convenzione urbanistica n. rep 90612 del 05.10.2011 del Notaio Bordieri di Jesolo;
- il comune di Caorle con deliberazione del Commissario Straordinario n. 39 del 10 settembre 2015 ha adottato la variante n. 1 alle NTO del PI;
- la suddetta variante, tra l'altro, ha previsto alcune modifiche di carattere generale che riguardano la definizione di superfici utili e più precisamente stabilisce quanto segue:
 - "La superficie utile, inoltre non comprende:*
 - *la superficie destinata a posti macchina o garage, ivi compresa la superficie strettamente destinata a vie d'accesso e di distribuzione realizzata nei piani, interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre 0,50 ml, misurati all'intradosso del solaio;*
 - *la superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto o rientranti: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi, fino a una profondità massima di 2,50 ml, oltre si computa la parte eccedente;*
 - *i sottotetti non praticabili né agibili (in ogni caso il punto più basso non deve essere superiore a ml 0,50 e l'altezza media non deve essere superiore a ml 1,40 e non devono essere accessibili con scale fisse)."*
- nei termini di legge le ditte Alì Immobiliare SRL, Caorle Riviera SRL e Turinvest SRL hanno depositato, in data 11 novembre 2015 (prot. 37148), un'osservazione con la quale chiedevano di poter applicare direttamente, anche al compendio di Valle Altanea (PUA convenzionato in data 05.10.2011), le nuove disposizioni normative (in particolare con riferimento alle modalità di calcolo delle superfici utili di interrati, terrazze, logge e portici e alle relative distanze da confini e tra fabbricati) con le seguenti specificazioni:
 - *per quanto attiene la realizzazione di garage, posti auto e spazi di manovra interrati o seminterrati, considerato che l'impegno assunto con atto unilaterale del 2000 aveva lo scopo evidente di ridurre l'impatto volumetrico in un momento in cui, su tutto il territorio comunale, le superfici realizzate in interrato avevano un peso urbanistico, si chiede che: la superficie utile entro terra non ancora realizzata (residuo di 22.258 mq di SU) sia conteggiata solo nel caso in cui vengano realizzati cantine, magazzini e quant'altro non espressamente escluso dalla normativa generale, senza tuttavia che alcuna quota residua possa essere realizzata fuori terra;*

▪ per la determinazione della SU e delle distanze dai confini e tra fabbricati relativi a terrazze, logge e tettoie si applichi, fin da subito la normativa di cui alla Variante al PI. I volumi/SU (indicati nella precedente tabella) che con la variante al PUA convenzionata nel 2011 sono stati specificamente destinati alla realizzazione di terrazze eccedenti 1,5 ml di oggetto, per la parte non ancora utilizzata, siano destinati, in ragione del 50% alla realizzazione di edifici (aventi destinazione d'uso analoga a quella stabilita con la variante medesima), come peraltro era già stabilito dalla Variante 2011, per le sole porzioni residue.

- in sede di approvazione della variante n. 1 alle NTO di PI, giusta deliberazione n. 55 del 15.12.2015, tale osservazione è stata ritenuta accoglibile limitatamente alle future volumetrie a condizione che lo strumento attuativo sia oggetto di preventiva variante

Riscontrato che in data 15.04.2016 prot. n 12790 le ditte lottizzanti Giove Spa, Ali Immobiliare SRL, Caorle Riviera SRL e Turinvest SRL hanno depositato proposta di variante agli art. 2 e 5 delle Norme tecniche di attuazione del PUA di Valle Altanea, redatta da Arch. Bravin Gabriella e composta dei seguenti elaborati:

- Allegato A - Relazione Tecnica
- Allegato B – Norme Tecniche di Attuazione - Testo con revisione
- Allegato C – Norme Tecniche di attuazione - Variante

Dato atto che le modifiche introdotte con la presente deliberazione garantiscono il rispetto delle condizioni a suo tempo stabilite ed in particolare che non saranno trasferiti fuori terra le volumetrie previste negli interrati.

Dato atto che tali modifiche non alterano il carico urbanistico in quanto le volumetrie sono le medesime assegnate con la variante al PUA convenzionata del 2011

Dato atto che la variante non costituisce modifiche agli impegni assunti dai lottizzati e pertanto la presente variante non necessita della sottoscrizione di una nuova convenzione

Tutto quanto sopra premesso e rilevato;

Vista la L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il parere espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, reso ai sensi del D. Lgs n. 267/00;

Visto il parere del Segretario Generale reso ai sensi dell'art. 47, punto 3) del regolamento Generale sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi;

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 20 della LR 11/04, la variante agli art. 2 e 5 delle NTA del piano attuativo di iniziativa privata Comparto D presentato da Giove Spa, Ali Immobiliare SRL, Caorle Riviera SRL e Turinvest SRL, piano redatto dall'arch. Gabriella Bravin e composto dai seguenti elaborati:

- Allegato A - Relazione Tecnica

- Allegato B – Norme Tecniche di Attuazione - Testo con revisione
- Allegato C – Norme Tecniche di attuazione – Variante con le correzioni proposte dall'ufficio tecnico al fine di coordinare il testo e le tabelle dell'art. 5.

2. di demandare ai competenti uffici comunali l'espletamento delle procedure di Legge a riguardo del deposito e delle relative pubblicazioni;