

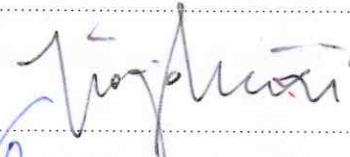




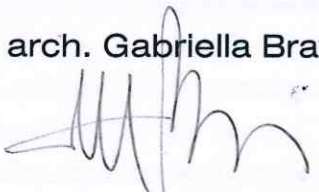
COMMITTENTI	GIOVE S.p.A Via Arcangelo Sommariva, 20, Portogruaro (VE)	
	ALI' IMMOBILIARE S.r.l. Via Olanda, 2, Padova	
	CAORLE RIVIERA S.r.l. Viale Trieste, 18/D, San Stino di Livenza (VE)	
	TURINVEST S.r.l. Via del Bersagliere, 1, Pordenone (PN)	
PROGETTO	VARIANTE AGLI ARTICOLI 2 E 5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA DI VALLE ALTANEA	000 12790
ALLEGATO	RELAZIONE TECNICA	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>CITTA' DI CAORLE UFF. PROTOCOLLO GENERALE</p> <p>15 APR. 2016</p> <p>VISTO ARRIVARE</p> </div>



FILE
DATA
Marzo 2016
REV.



arch. Gabriella Bravin



ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO

GABRIELLA BRAVIN n° 2346 sezione A settore architettura

ARCHITETTO

Via Tenente Andrea Millevoi, 19, 31057 SILEA (TV) - Tele Fax 0422/580583
C.F. e P.I. 03903650269 - e-mail signumtreviso@virgilio.it

ALLEGATO

A

RELAZIONE TECNICA

DELLA VARIANTE NORMATIVA PARZIALE

AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VALLE ALTANEA (2011)

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 39 del 10 settembre 2015 è stata adottata la variante n. 1 al PI, recante modifiche alle NTO.

In particolare, risulta di interesse, ai fini della presente relazione, allegata all'istanza di variante parziale alle NTA del PUA di Valle Altanea, la modifica relativa alla determinazione degli indici edilizi, come di seguito riportata:

“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).”*

Storicamente il Piano Attuativo di Valle Altanea non ha mai goduto di una normativa tecnica propria e speciale relativa al calcolo della Superficie Utile: per i progetti insistenti in tale ambito territoriale, la SU si è sempre calcolata con riferimento alla normativa generale di Piano.

Pertanto, dovrebbe andar da sé che ogni variante alla Normativa Tecnica che abbia ad oggetto la determinazione della SU e abbia carattere generale, ricada anche sull'ambito in oggetto come su tutto il rimanente territorio comunale: infatti, non si è mai inteso né voluto gestire il Piano Attuativo di Valle Altanea in modo che non fosse congruo ed equiparato al restante territorio comunale (e ne sono prova i numerosi impegni di natura economica che i lottizzanti hanno, ad oggi, preso e onorato nei confronti dell'Amministrazione).

Tuttavia,

- in parte per effetto dell'impegno assunto nell'atto unilaterale del 2000, circa la realizzazione del 14% della SU entro terra e,
- in parte per effetto dell'ultima variante al Piano Attuativo del 2011, circa la destinazione di una specifica quota di volumetria per la realizzazione di terrazze eccedenti i ml 1,50 di aggetto;

di cui si specificherà diffusamente di seguito, si potrebbe determinare una situazione di parziale inapplicabilità della norma generale all'ambito in oggetto.

Con riferimento al primo punto si ricorda che:

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 21 dicembre 1999, sono stati approvati l'atto unilaterale d'obbligo e le planimetrie unitarie di edificabilità del Piano Attuativo di Valle Altanea. In tale deliberazione (e nelle tabelle recanti i volumi edificabili in ciascun macrolotto) è specificato che, allo scopo di ridurre l'impatto volumetrico sul territorio, il 14% della SU edificabile sarebbe stato realizzato entro terra.

Il 21 luglio 2000 le ditte lottizzanti, Società Immobiliare Duna Azzurra (SIDA SpA) e Giove srl, hanno sottoscritto, presso il notaio Bordieri di Jesolo (rep. 71315) un'impegnativa unilaterale con la quale si impegnano, tra l'altro, per sé e propri aventi causa, nei confronti del comune di Caorle a:

- *rispettare le previsioni contenute nelle planimetrie di zonizzazione allegate all'atto medesimo: tali planimetrie recano una suddivisione delle ZTO C2.3 e C2.4 in macrolotti e zone e stabiliscono, mediante allegate tabelle, per ciascun*

macrolotto e/o zona, le destinazioni d'uso e le rispettive volumetrie consentite, compreso l'impegno alla realizzazione del 14% della SU entro terra.

Va da sé che tale impegno ha senso fintantoché la superficie realizzata entro terra ha un peso urbanistico. Nel momento in cui si stabilisce che garage e spazi di manovra realizzati entro terra non generano SU, tale impegno, preso dalle lottizzanti oltre 15 anni fa, sottopone il solo ambito del Piano Attuativo di Valle Altanea al calcolo della SU degli interrati secondo una logica che, nella stessa relazione tecnica di variante al PI, viene definita non più confacente alle esigenze correnti.

Con riferimento al secondo punto, riprendendo la relazione tecnica collegata alla variante al PI convenzionata nel 2011, si ricorda che:

Le ditte lottizzanti, ciascuna per quanto di propria competenza, stanno provvedendo (dal primo gennaio 2005 (per i settori A e B e dal primo gennaio 2006 per i settori C e D) alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria...

Sulla base dell'esperienza condotta in questi anni e delle spese documentate, il Comune di Caorle e le Ditte convengono che gli oneri, relativi alle voci di spesa sottoriportate, siano di circa € 450.000,0 (quattrocentocinquantamila/00) annui:

- oneri di gestione e manutenzione di strade, parcheggi, piste ciclabili;
- oneri di potatura, messa a dimora invernale, sostituzione delle piante ammalorate del verde,
- irrigazione del verde e la manutenzione dell'impianto di irrigazione;
- spese per l'illuminazione pubblica;
- disinfezione e la bonifica sanitaria di pozzetti e caditoie;
- e tutto quant'altro precisato nel capitolato oneri redatto a cura del Comune di Caorle.

Tale onere è convenzionalmente ripartito in € 210.000,00 (duecentodiecimila/00) annui relativi ai settori "A" e "B", e in € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) annui per i settori "C" e "D".

....

La gestione e le manutenzioni di tale opere e aree saranno assunte dalle Ditte Lottizzanti fino al 31.12.2018.

Inoltre, con riferimento ai soli settori C e D, le Ditte Alì Immobiliare Srl, Turinvest SpA e Caorle Riviera Srl, si assumo, ciascuna per quanto di propria competenza, ogni onere relativo alla gestione della piscina, esonerandone totalmente il Comune di Caorle e questo, dal 1° ottobre 2009 a tutto il 31.12.2023.

La spesa annua che le lottizzanti si impegnano ad assumere nel corso di 14 anni (da tutto il 2010 al 2023) è di € 60.000,00 (sessantamila/00), come convenzionalmente riconosciuto anche dal Comune di Caorle.

A parziale compensazione di tali oneri assunti dalle lottizzanti è concesso, alle ditte medesime, un ulteriore volume di mc 30.000, cui corrisponde una superficie utile di mq 7.500, che potranno essere utilizzati per la realizzazione di terrazze, portici, logge o elementi similari la cui profondità ecceda 1,50 ml, siano essi collegati a nuovi progetti o a varianti di progetti già realizzati, aventi ciascuna delle destinazioni d'uso consentite.

Il volume aggiuntivo è ripartito, tra le ditte lottizzanti, secondo le quantità e le destinazioni d'uso indicate dalla tabella che segue.

DITTA	RES. TUR. mc	ALBERGO	VILL. RES. TUR. mc	VOLUME TOT. mc
GIOVE SPA	4.976		8.962	13.938
ALÌ IMMOB. SRL	1.775	887	6.215	8.877
TURIVEST SPA	774	387	2.710	3.871
CAORLE RIV. SRL	663	332	2.319	3.314
TOTALI	8.188	1.606	20.206	30.000

I volumi residui che non venissero utilizzati per la realizzazione di terrazze (e logge o portici), ridotti del 50%, potranno essere utilizzati per la realizzazione di edifici (o ampliamenti di edifici già esistenti) aventi medesima destinazione d'uso, così come indicato all'art. 5 delle N.T.A. del PdL.

La metodologia di calcolo delle SU generate da terrazze, portici e logge è la seguente:

- le terrazze con sbalzo fino a 1,5 ml non generano SU;
- le terrazze con sbalzo superiore a 1,5 ml generano una SU pari al 60% della superficie totale della terrazza;
- portici e logge generano sempre una SU pari al 60% della loro superficie geometrica, indipendentemente dalla loro dimensione di profondità."

Chiaramente, la SU ulteriore concessa per la realizzazione di terrazze e similari deriva dalla compensazione di impegni economici assunti dalle ditte lottizzanti a vantaggio della collettività.

Inoltre, la modalità di calcolo delle superfici, così come sopra descritta, è riportata nelle Norme Tecniche specifiche del Piano Attuativo: tale modalità di calcolo era esattamente quella utilizzata su tutto il territorio comunale (seppur non normata, ma derivante dalla consuetudine).

Ovviamente, la nuova normativa genera una disparità di trattamento in quanto le lottizzanti si sono impegnate economicamente, per poter avere ciò che oggi è concesso a tutti (ovvero realizzare terrazze e altri elementi architettonici aggettanti o rientranti - fino a 2,50 metri - senza "consumo" di SU).

L'intendimento delle richiedenti, pertanto, è quello di applicare anche nel compendio di Valle Altanea la stessa normativa prevista dalla variante al PI in materia di aggetti e rientranze, non computando tali elementi, ai fini della determinazione della SU, fino alla concorrenza di 2,50 metri di profondità e computandoli, invece, al 60% nel caso eccedano tale profondità. Chiaramente, le superfici acquisite per la realizzazione di aggetti e rientranze eccedenti 1,50 ml di profondità, non avendo più ragione di essere, potranno essere destinate ad altro come, peraltro, già previsto dalla stessa normativa del PUA.

Come già accennato, le ditte Ali Immobiliare SRL, Caorle Riviera SRL e Turinvest SRL hanno depositato, in data 11 novembre 2015 (prot. 37148), un'osservazione (i cui contenuti sono i medesimi sopra riportati) con la quale chiedevano di poter applicare direttamente, anche al compendio di Valle Altanea, 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). Si riporta di seguito, per completezza, il contenuto del dispositivo finale dell'osservazione:

*allo scopo di mantenere l'uniformità dell'applicazione delle norme relative alla determinazione della SU, delle distanze da confini e tra fabbricati, su tutto il territorio comunale, **si applichi direttamente la variante normativa ... anche al compendio del Piano Attuativo di Valle Altanea, 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 superficie 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 aggetto, **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.***

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 52 del 15 dicembre 2015, è stata approvata la variante n. 1 al PI e, al contempo, sono state controdedotte le osservazioni ricevute.

In particolare, per l'osservazione di interesse, è stata rilevata la possibilità di accoglimento, per le sole volumetrie residue e a condizione che le variazioni richieste, seppur in linea con la strumentazione urbanistica generale, siano introdotte nella disciplina urbanistica specifica del PdL mediante apposita variante.

Il testo delle NTA del PUA allegato alla presente istanza, contiene nel dettaglio le proposte di modifica allineate all'osservazione già proposta e valutata.

Con solo riferimento al punto riguardante i volumi/superfici utili destinati a terrazze e alla tabella più su riportata, così come ripresa dal testo delle NTA del PUA 2011, si specifica che la ditta Giove SPA risulta aver già fruito di una superficie di mq 1.635 pari a mc 6.541 (di cui 541 destinati a residenza turistica e 6.000 destinati a villaggio residenziale turistico). Le ditte Alì Immobiliare SRL, Turinvest SRL e Caorle Riviera SRL, invece, non hanno ancora attinto dalla quantità volumetrica di cui dispongono.

Pertanto, vista la quantità utilizzata da Giove SPA, la tabella presente nel testo delle NTA modificato deriva dai dati seguenti, dove:

- in nero è riportato il volume residuo relativo alla realizzazione di terrazze (come da variante al PdL 2011);
- in rosso è riportato il corrispondente volume utilizzabile per la realizzazione di edifici (pari al 50% del primo).

DISTINTA VOLUMI RESIDUI PER TERRAZZE _ CONVERTITI IN VOLUMI PER EDIFICI

SETTORI	RES. TURISTICA mc	ALBERGO	VILL. RES. TUR. mc	TOT. SETTORI mc
SETTORI A-B	4.435		2.962	7.397
	2.217,5		1.481	3.698,5
SETTORI C-D	3.212	1.606	11.244	16.062
	1.606	803	5.622	8.031
TOTALI	7.647	1.606	14.206	23.459
	3.823,5	803	7.103	11.729,5

E, infine, la tabella relativa a ciascuna proprietà, redatta con il medesimo principio.

DITTA	RES. TUR. mc	ALBERGO	VILL. RES. TUR. mc	VOLUME TOT. mc
GIOVE SPA	4.435		2.962	7.397
	2.217,5		1.481	3.698,5
ALÌ IMMOB. SRL	1.775	887	6.215	8.877
	887,5	443,5	3.107,5	4.438,5
TURIVEST SPA	774	387	2.710	3.871
	387	193,5	1.355	1.935,5
CAORLE RIV. SRL	663	332	2.319	3.314
	331,5	166	1.159,5	1.657
TOTALI	7.647	1.606	14.206	23.459
	3.823,5	803	7.103	11.729,5