

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2011, sono stati approvati la variante ed il completamento del Piano di lottizzazione di iniziativa privata "Comparto D", denominato Comparti Centrali, e sito in Caorle, località Altanea, cui ha fatto seguito la sottoscrizione della convenzione urbanistica rep. n. 90612 del 05.10.2011 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo;
- il Comune di Caorle, con deliberazione di Consiglio comunale del Commissario Straordinario n. 39 del 10 settembre 2015, ha adottato la variante n. 1 alle NTO del Piano degli Interventi;
- la suddetta variante, tra l'altro, ha previsto alcune modifiche di carattere generale che riguardano la definizione di superficie utile 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 oggetto 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 S.R.L., Caorle Riviera S.R.L. e Turinvest S.R.L. hanno depositato, in data 11 novembre 2015 (prot. n. 37148), un'osservazione con la quale chiedevano di poter applicare direttamente, anche al compendio di Valle Altanea (P.U.A. 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 ed 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 esclusi dalla normativa generale, senza tuttavia che alcuna quota residua possa essere realizzata fuori terra;*

▪ *per la determinazione della superficie utile 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 P.I.. I volumi/SU (indicati nella precedente tabella), che con la variante al P.U.A. 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 stato stabilito dalla Variante 2011, per le sole porzioni residue.*

- in sede di approvazione della variante n. 1 alle NTO di P.I., giusta deliberazione propria di Consiglio comunale n. 52 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 S.p.a., Alì Immobiliare S.R.L., Caorle Riviera S.R.L. e Turinvest S.R.L. hanno depositato proposta di variante agli art. nn. 2 e 5 delle Norme tecniche di attuazione del P.U.A. di Valle Altanea, redatta dall'Arch. Gabriella Bravin e composta dai seguenti elaborati:

- Allegato A - Relazione Tecnica;
- Allegato B – Norme Tecniche di Attuazione - Testo con revisioni;
- 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 e, in particolare, che non saranno trasferite fuori terra le volumetrie previste negli interrati;

tali modifiche non alterano il carico urbanistico, in quanto le volumetrie sono le medesime assegnate con la variante al P.U.A. convenzionata del 2011;

che la variante non costituisce modifiche agli impegni assunti dai lottizzanti e, pertanto, la presente variante non necessita della sottoscrizione di una nuova convenzione;

Riscontrato che per quanto sopra detto la suddetta variante è stata adottata con delibera del Commissario Straordinario n. 131 del 17.05.2016 di cui si richiamano i contenuti;

Constatato che :

- la procedura di pubblicazione ha avuto corso in conformità alla normativa urbanistica vigente;
- nei termini di presentazione previsti dalla legge regionale, non risultano pervenute osservazioni;

Tutto quanto sopra premesso e rilevato;

Dato atto che lo schema del presente provvedimento è stato preventivamente pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, sul sito dell'Ente

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

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

Visto il parere espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/00 e dell'art. 3 del Regolamento dei controlli interni;

Visto il parere del Segretario Generale reso ai sensi dell'art. 49, punto 3), del Regolamento Generale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

DELIBERA

1. Di dare atto che avverso la variante agli art. nn. 2 e 5 delle NTA del piano attuativo di iniziativa privata "Comparto D", denominato Comparti Centrali, non sono state presentate, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, opposizioni e/o osservazioni di sorta;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/04, la variante agli art. nn. 2 e 5 delle NTA del piano attuativo di iniziativa privata "Comparto D", denominato Comparti Centrali, presentato da Giove S.p.a., Alì Immobiliare S.R.L., Caorle Riviera S.R.L. e Turinvest S.R.L., piano redatto dall'arch. Gabriella Bravin e composto dai seguenti elaborati:
 - Allegato A - Relazione Tecnica;
 - Allegato B – Norme Tecniche di Attuazione - Testo con revisioni;
 - Allegato C – Norme Tecniche di Attuazione – Variante;

con le correzioni proposte dall'Ufficio Tecnico, inserite nell'ultimo elaborato su specificato Allegato C, al fine di coordinare il testo e le tabelle dell'art. 5 dell'elaborato stesso;

3. di dare atto che, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, la suddetta variante al piano acquisterà efficacia decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione all'Albo pretorio on-line del Comune.