



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 44 DEL 08/04/2021

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO D VALLE ALTANEA RELATIVA ALL'AMBITO DEI MACROLOTTI 11 E 12 E PIAZZA CENTRALE - ADOZIONE.

L'anno **2021** addì **8** del mese di **Aprile** alle ore 15.00 si è riunita nella solita sala del civico palazzo la Giunta Comunale composta dai Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
Avv. STRIULI Luciano	Sindaco	SI
COMISSO Giovanni	Vice Sindaco	SI
ZUSSO Alessandra	Componente della Giunta	SI
BARBARO Riccardo	Componente della Giunta	SI
BOATTO Giuseppe	Componente della Giunta	SI
BUOSO Arianna	Componente della Giunta	SI

Partecipa, con le funzioni di legge, il Vice Segretario Comunale Balossi Dott. Enrico.

Il Sindaco Avv. STRIULI Luciano assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO D VALLE ALTANEA RELATIVA ALL'AMBITO DEI MACROLOTTI 11 E 12 E PIAZZA CENTRALE - ADOZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con atto datato 13.04.1987, rep. n. 35870, del notaio Dott. Carlo Bordieri di Jesolo, trascritto a Venezia il 30.04.1987, ai n. 8763/6444, è stata stipulata con le ditte proprietarie SIDA s.p.a., Pra' delle Torri s.p.a. e Giove s.r.l. la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di lottizzazione del comparto "D" Valle Altanea, conseguentemente all'adozione della deliberazione consiliare n. 331 del 30.12.1985 di approvazione del menzionato Piano;
- con successivo atto datato 17.10.97, rep. n. 64876, sempre del notaio Dott. Carlo Bordieri di Jesolo, è stata stipulata tra le stesse parti un'appendice alla convenzione di cui sopra a seguito dell'approvazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 05.05.1997, del progetto di adeguamento del Piano di lottizzazione alle norme di P.R.G., nel frattempo entrato in vigore;
- con l'appendice di convenzione del 1997 venivano assunti impegni integrativi e aggiuntivi rispetto alla precedente convenzione, di seguito succintamente riassunti:
 - cessione, da parte dei Lottizzanti, al Comune di Caorle di via Altanea (dalla rotatoria della Strada Provinciale San Donà di Piave - Caorle in direzione Duna Verde), previo adeguamento e manutenzione della stessa (con allargamento del sedime fino alle medesime dimensioni della citata Strada Provinciale in direzione di Porto Santa Margherita);
 - obbligo per le ditte lottizzanti di modificare la viabilità interna alla lottizzazione, realizzando un unico innesto sulla Strada Provinciale;
 - impegno delle ditte lottizzanti a ridurre la cubatura realizzabile del 10%; pertanto la superficie utile realizzabile è di mq. 296.957 (a fronte dei 329.952 mq. di cui alla convenzione del 13 aprile 1987) cui corrispondono 1.187.828 mc.;
 - della volumetria realizzabile almeno il 10% deve essere destinato ad albergo e almeno il 60% deve essere destinato a villaggio residenziale turistico (connotato dalla presenza di strutture di tipo centralizzato a servizio delle singole unità immobiliari).
- con successive deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 111, 112 e 113 del 21.12.1999 si è provveduto a delineare le linee guida di attuazione del suddetto Piano, in conformità alle previsioni e agli obblighi delle convenzioni citate;
- in data 30.04.1999 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 528/98 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e successiva proroga, e le concessioni edilizie nn. 217/1999 e 319/1999 del 28.12.1999 relative alle opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nella sistemazione delle aree attrezzate a verde nonché successive varianti di completamento;
- in data 16.12.1999 con atto del notaio Dott. Carlo Bordieri, rep n. 70021, le società lottizzanti hanno costituito un consorzio denominato "Consorzio Altanea s.r.l.", avente lo scopo, in conformità alla convenzione del 1997, art. 6, di realizzare e gestire unitariamente i servizi che potranno essere previsti nelle aree attrezzate a verde e spiaggia e servizi connessi;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 23.05.2000 si è prorogato il termine di validità del Piano di lottizzazione per 10 anni, a cui ha fatto seguito la sottoscrizione;
- entro i termini di validità della lottizzazione, come sopra prorogata, le ditte hanno presentato istanza di variante di completamento del Piano attuativo; variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2011 cui fece seguito la sottoscrizione della convenzione con atto del notaio Dott. Carlo Bordieri n. rep. 90612 del 05.10.2011;
- la suddetta variante di completamento, oggi in vigore, prevede il completamento delle opere di urbanizzazione, disciplina le modalità di collaudo finale delle stesse e le disposizioni sulla gestione e manutenzione delle medesime opere. Con la variante avvenne un incremento della volumetria nel rispetto delle previsioni edificatorie massime previste dal P.R.G. vigente;
- le opere da completare con la variante 2011 sono la sistemazione delle zone contermini alla piazza e la piazza stessa, il cui disegno è espressione del permesso di costruire n. 324 del 12.10.2007, rinnovato con P.d.C. n. 126/2010, rilasciato conformemente alle disposizioni approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 08.04.2002;
- considerate le modifiche apportate alle aree contermini alla piazza con la variante al P.U.A. 2011, con deliberazione di Giunta Comunale n. 161 del 24.07.2015 venne approvato il nuovo planivolumetrico della zona e venne rilasciato un nuovo permesso di costruire, n. 134/2016 del 03.01.2017, del quale non venne mai dato corso ai relativi lavori;
- in attuazione degli impegni assunti dalle ditte con la convenzione vigente del 2011, a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, le stesse sono state date in concessione ai lottizzanti, i quali, ciascuno per quota di proprietà, stanno provvedendo alla manutenzione e gestione delle predette opere.

Tutto ciò premesso in data 06.11.2019 prot. n. 39007, in considerazione della necessità di rivedere il progetto della piazza centrale, in quanto non più aderente alle esigenze turistiche e di sviluppo immobiliare e del compendio, nonché dell'onerosità dei costi di manutenzione delle aree relative alle urbanizzazioni primarie che graverebbero, a partire dal 01.01.2020, totalmente sul Comune, le ditte lottizzanti GIOVE s.p.a., Sogepac s.p.a., Alì Immobiliare s.r.l., Turinvest S.p.a. e Caorle Riviera s.r.l. hanno depositato istanza di variante al Piano di lottizzazione in oggetto entro i termini previsti di Legge ovvero prima della scadenza naturale del Piano prevista per il 05.10.2021.

Nello specifico il progetto di Variante al P.U.A. prevede una nuova conformazione della piazza, più semplice, rappresentata da una Piazza Verde a sostituzione della piazza fatta di campi e campielli delimitati dai fabbricati dei macrolotti 11 e 12 che la costituivano. La nuova piazza è un sistema di piazza costituito da una ampia area a verde racchiusa da una quinta alberata, oltre la quale trovano posto i fabbricati, che si apre su uno spazio minore a "piazza", affacciato sullo specchio d'acqua del lago, lasciando lo sguardo fino al mare.

Nel ridisegnare la piazza vengono rivisti i perimetri dei macrolotti 11 e 12, che prima ne erano parte integrante e che oggi ne diventano i limiti fisici di contenimento, modificando le aree oggetto di cessione.

L'intervento non comporta alcuna variazione della possibilità edificatoria prevista nel Piano e nelle aree dei macrolotti e non incide sugli standards urbanistici previsti.

A seguito delle modifiche descritte il diverso disegno della piazza comporta un minore importo dei lavori rispetto al progetto precedentemente approvato, una minore superficie che sarà oggetto di

cessione (il nuovo progetto della piazza impegna circa 28.411 mq. a fronte dei 43.000 previsti nella variante del 2011). Inoltre, rispetto alle pattuizioni oggi in essere, viene previsto di non adempiere all'obbligo di cessione al Comune di "una superficie edificata da ubicarsi al piano terra della erigenda costruzione, prospiciente la piazza del centro organizzato (di cui ai macrolotti 11 e 12)" dell'estensione di circa 120 (centoventi) mq. netti, ciò in ragione della nuova forma della piazza stessa.

A fronte delle suddette modifiche tecniche ed economiche con la presente variante, in linea con quanto approvato con la variante di completamento del 2011, vengono concordati ulteriori 12 anni di manutenzione delle opere di urbanizzazione da parte delle ditte lottizzanti come da quadro economico allegato al Piano (allegato 1 Relazione e valutazione economico-finanziaria). Nello specifico la manutenzione a carico dei lottizzanti sarà in essere fino al 31.12.2030.

Contestualmente si propone altresì che sia prorogata la validità della variante al Piano attuativo del 2011 anch'essa al 31.12.2030, in ragione dei termini previsti per la manutenzione e in ragione dello stato di attuazione del Piano stesso. Infatti il Piano oggi vede i settori C e D ancora non completamente edificati.

A corredo della presente variante viene altresì approvato il progetto definitivo della *piazza verde*, che ne fa parte integrante, nonché il progetto planivolumetrico dei macrolotti 11 e 12, che delinea gli involuipi dei futuri fabbricati che delimitano la piazza verde.

Nello specifico il progetto definitivo, come depositato in data 09.02.2021 prot. n. 4587 a seguito di istruttoria tecnica degli uffici, è composto dai seguenti elaborati redatti in conformità alle disposizioni del Codice dei contratti:

RELAZIONE PROGETTO DEFINITIVO SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA NUOVA PIAZZA DI VALLE ALTANEA;

DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA VINCA (CON RIFERIMENTO ANCHE ALLA VARIANTE URBANISTICA);

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALL'ALLEGATO E;

ALLEGATO G;

TAV. 01 PROGETTO INQUADRAMENTO CATASTALE, SU C.T.R. E FOTO AEREA;

TAV. 02 INQUADRAMENTO URBANISTICO;

Tav. 03 ARCHITETTONICO GENERALE;

TAV. 04 ARCHITETTONICO CENTRO;

TAV. 05 PIANO DI PROGETTO;

TAV. 06 ASSETTO VEGETAZIONALE;

TAV. 07 IMPIANTO ILLUMINAZIONE;

TAV. 08 IMPIANTO ILLUMINAZIONE – STUDIO ILLUMINOTECNICO;

TAV 09 IMPIANTO DI IRRIGAZIONE COMPLESSIVO;

TAV. 10 IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ZONA SUD;

TAV. 11 IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ZONA NORD;

TAV. 12 SISTEMI TECNICI IDRAULICI ZONA CENTRALE;

TAV. 13 ASPETTI DIMENSIONALI;

TAV. 14 RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO;

TAV. 15 S PROGETTO STRUTTURALE – PORTALE MEZZERIA - PIANTA FONDAZIONI – PIANTA COPERTURA
- VISTE LATERALI;

TAV. 16 S PROGETTO STRUTTURALE – PORTALE DI TESTA - PIANTA FONDAZIONI – PIANTA COPERTURA –
VISTA LATERALE;

TAV. 17 S PROGETTO STRUTTURALE – PIANTA FONTANA - PARTICOLARE PERIMETRO;

TAV. 18 s PROGETTO STRUTTURALE – PLANIMETRIA;

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO SISTEMAZIONE
PAESAGGISTICA NUOVA PIAZZA DI VALLE ALTANEA;

RELAZIONE TECNICA DI CALCOLO.

Riscontrato che:

- quanto sopra relazionato è coerentemente rappresentato negli elaborati di progetto del Piano attuativo, depositati in formato cartaceo e digitale in data 06.11.2019 prot. n. 39007, 09.02.2021 prot. n. 4587 e 29.03.2021 prot. n. 11769, a seguito delle verifiche/modifiche richieste in sede di istruttoria da parte degli uffici e sotto elencati:
 - TAVOLA 1: INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA: PAT - ESTRATTI CARTE: VINCOLI, INVARIANTI, FRAGILITA' E TRASFORMABILITA' - P.I.: ZONIZZAZIONE (prot. n. 39007 – 06.11.2019);
 - TAVOLA 2: INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA: P.I. - ZONIZZAZIONE (prot. n. 39007 - 06.11.2019);
 - TAVOLA 3: INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA: CATASTALE E C.T.R. - INDIVIDUAZIONE AREE CEDUTE AL COMUNE E AREE SOGGETTE A CESSIONE (prot. n. 39007 - 06.11.2019);
 - TAVOLA 4: ZONIZZAZIONE - PROGETTO APPROVATO E VARIANTE (prot. n. 11769 -29.03.2021);
 - TAVOLA 5: REGIME DEI SUOLI - PROGETTO APPROVATO E VARIANTE AREE SOGGETTE A CESSIONE (prot. n. 39007 – 06.11.2019);
 - TAVOLA 6: RICOGNIZIONE CATASTALE AREE CEDUTE AL COMUNE E AREE SOGGETTE A CESSIONE (prot. n. 39007 – 06.11.2019);
 - TAVOLA 7: PLANIVOLUMETRICO UNITARIO DEI MACROLOTTI 11 E 12 (prot. n. 4587 – 09.02.2021);
 - ALLEGATO 1: RELAZIONE E VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA (prot. n. 4587 – 09.02.2021);
 - ALLEGATO 2: SCHEMA DI CONVENZIONE (prot. n. 11769 -29.03.2021);

- ALLEGATO 3: TABELLE ALLEGATE ALLE N.T.A. (prot. n. 4587 – 09.02.2021).
- i costi di gestione e gli oneri manutentivi stimati dalle ditte sono stati valutati positivamente dagli uffici comunali competenti, come riportati nell'elaborato "Allegato 1: RELAZIONE E VALUTAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA".

Valutato quindi che:

- la presente proposta di variante rispetta le disposizioni del P.R.G. vigente;
- la presente variante non incide sui parametri stereometrici del Piano ad oggi vigente ovvero non vi è un aumento della volumetria assentita e vengono garantiti gli standard di Piano;
- nella facoltà/potere delle Amministrazioni Pubbliche di convenzionarsi, il Comune di Caorle, con la sottoscrizione della convenzione proposta, sopporterà ad un carico di spesa sulle casse del Comune stesso sino al 2030 per le spese relative alla manutenzione di strade e del verde di rispetto, dell'illuminazione stradale, della segnaletica etc. delle opere di urbanizzazione primaria;
- con la sottoscrizione della convenzione proposta, la validità della convenzione per l'attuazione del P.d.L. Altanea, stipulata in data 05 ottobre 2011 rep. n. 90612 dal Notaio Dott. Carlo Bordieri e successive modificazioni, è prorogata al 31.12.2030 (salvo diverse disposizioni ivi contenute);
- con la presente variante non vengono modificati e variati i contenuti delle precedenti convenzioni ove non in contrasto.

Pertanto, per le valutazioni e le rilevanze sopra esposte,:

- si ritiene di recepire positivamente la proposta di variante di P.d.L. "Comparto D" in Valle Altanea;
- si ritiene di definire la scadenza/validità del Piano al 31.12.2030, in linea con l'obbligo delle manutenzioni, in considerazione dello stato di urbanizzazione delle aree che vedono i settori C e D ancora in fase di trasformazione;
- si ritiene di approvare il progetto definitivo della piazza allegato al Piano di lottizzazione, come da elaborati depositati in data 09.02.2021 prot. n. 4587 sopra citati.

Preso atto dello schema di convenzione, che stabilisce correttamente gli oneri e gli impegni che fanno carico ai lottizzanti e ai soggetti concessionari;

Visto il progetto definitivo della piazza, allegato e presentato contestualmente alla proposta di variante al P.U.A.;

Per quanto sopra riscontrato, rilevato e valutato;

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

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

Visto il D.L.vo n. 50/2016 e s.m.i.;

Visto il parere espresso dal Dirigente del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/00;

Acquisito, in sede di trattazione dell'argomento, il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 3, del Regolamento Generale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Con voti unanimi, palesi, favorevoli,

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che si intendono integralmente richiamate,

1. di adottare, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04, la proposta di variante al Piano di lottizzazione "Comparto D", relativa all'ambito dei macrolotti 11 e 12 e Piazza centrale, siti in Valle Altanea, depositata in data 06.11.2019 prot. n. 39007, 09.02.2021 prot. n. 4587 e 29.03.2021 prot. n. 11769 e composta dai seguenti elaborati, non materialmente allegati ad eccezione dello schema di convenzione e della relazione e valutazione economico-finanziaria,:
 - TAVOLA 1: INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA: PAT - ESTRATTI CARTE: VINCOLI, INVARIANTI, FRAGILITA' E TRASFORMABILITA' - P.I.: ZONIZZAZIONE (prot. n. 39007 - 06.11.2019);
 - TAVOLA 2: INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA: P.I. - ZONIZZAZIONE (prot. n. 39007 - 06.11.2019);
 - TAVOLA 3: INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA: CATASTALE E C.T.R. - INDIVIDUAZIONE AREE CEDUTE AL COMUNE E AREE SOGGETTE A CESSIONE (prot. n. 39007 - 06.11.2019);
 - TAVOLA 4: ZONIZZAZIONE - PROGETTO APPROVATO E VARIANTE (prot. n. 11769 - 29.03.2021);
 - TAVOLA 5: REGIME DEI SUOLI - PROGETTO APPROVATO E VARIANTE AREE SOGGETTE A CESSIONE (prot. n. 39007 - 06.11.2019);
 - TAVOLA 6: RICOGNIZIONE CATASTALE AREE CEDUTE AL COMUNE E AREE SOGGETTE A CESSIONE (prot. n. 39007 - 06.11.2019);
 - TAVOLA 7: PLANIVOLUMETRICO UNITARIO DEI MACROLOTTI 11 E 12 (prot. n. 4587 - 09.02.2021);
 - ALLEGATO 1: RELAZIONE E VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA (prot. n. 4587 - 09.02.2021) (allegato);
 - ALLEGATO 2: SCHEMA DI CONVENZIONE (prot. n. 11769 - 29.03.2021) (allegato);
 - ALLEGATO 3: TABELLE ALLEGATE ALLE N.T.A. (prot. n. 4587 - 09.02.2021).
2. di approvare altresì l'allegato progetto definitivo della Piazza verde costituito dai seguenti elaborati, depositati in data 09.02.2021 prot. n. 4587, in atti:
 - RELAZIONE PROGETTO DEFINITIVO SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA NUOVA PIAZZA DI VALLE ALTANEA;
 - DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA VINCA (CON RIFERIMENTO ANCHE ALLA VARIANTE URBANISTICA);

- RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALL'ALLEGATO E;
 - ALLEGATO G;
 - TAV. 01 PROGETTO INQUADRAMENTO CATASTALE , SU C.T.R. E FOTO AEREA;
 - TAV. 02 INQUADRAMENTO URBANISTICO;
 - Tav. 03 ARCHITETTONICO GENERALE;
 - TAV. 04 ARCHITETTONICO CENTRO;
 - TAV. 05 PIANO DI PROGETTO;
 - TAV. 06 ASSETTO VEGETAZIONALE;
 - TAV. 07 IMPIANTO ILLUMINAZIONE;
 - TAV. 08 IMPIANTO ILLUMINAZIONE – STUDIO ILLUMINOTECNICO;
 - TAV 09 IMPIANTO DI IRRIGAZIONE COMPLESSIVO;
 - TAV. 10 IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ZONA SUD;
 - TAV. 11 IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ZONA NORD;
 - TAV. 12 SISTEMI TECNICI IDRAULICI ZONA CENTRALE;
 - TAV. 13 ASPETTI DIMENSIONALI;
 - TAV. 14 RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO;
 - TAV. 15 S PROGETTO STRUTTURALE – PORTALE MEZZERIA - PIANTA FONDAZIONI – PIANTA COPERTURA - VISTE LATERALI;
 - TAV. 16 S PROGETTO STRUTTURALE – PORTALE DI TESTA - PIANTA FONDAZIONI – PIANTA COPERTURA – VISTA LATERALE;
 - TAV. 17 S PROGETTO STRUTTURALE – PIANTA FONTANA - PARTICOLARE PERIMETRO;
 - TAV. 18 s PROGETTO STRUTTURALE – PLANIMETRIA;
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA NUOVA PIAZZA DI VALLE ALTANEA;
 - RELAZIONE TECNICA DI CALCOLO.
3. di demandare ai competenti uffici comunali l'espletamento delle procedure di Legge a riguardo del deposito e delle relative pubblicazioni.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 64**

Ufficio Proponente: **Ufficio Politiche Territoriali e Sviluppo Economico**

Oggetto: **VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO D VALLE ALTANEA RELATIVA ALL' AMBITO DEI MACOLOTTI 11 E 12 E PIAZZA CENTRALE - ADOZIONE.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Politiche Territoriali e Sviluppo Economico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 07/04/2021

Il Responsabile di Settore

Vania Peretto

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere non necessario

Data 08/04/2021

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Enrico Balossi

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
Avv. STRIULI Luciano

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Balossi Dott. Enrico

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Caorle. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Balossi Enrico;1;135384943460919712976390309615887843349
STRIULI LUCIANO;2;155486