

OGGETTO: **Piano urbanistico attuativo ambito territoriale denominato "Altanea – Brian".** Ditte AGRICOLA ED IMMOBILIARE STRETTI s.s., SOCIETA' AGRICOLA NOGARA s.s., SOCIETA' AGRICOLA LAGUNA VERDE s.a.s.
ADOZIONE.

La Giunta Comunale

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- il Comune di Caorle è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2644 del 27.04.90 e vigente dal 01/07/1990;
- con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2639 del 07.08.2006 è stata approvata con modifiche Variante parziale al PRG denominata ambito Altanea Brian, oggi vigente;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 15.09.2012 è stato adottato il PAT oggi in salvaguardia;

Rilevato che

- in data 01.03.2010 le ditte AGRICOLA ED IMMOBILIARE STRETTI s.s., con sede legale a Jesolo (VE), Via Argine San Marco n. 17, P.Iva 03297300273 e C.F. 01263930388, SOCIETA' AGRICOLA NOGARA s.s., con sede legale a Jesolo, Via Argine San Marco n. 17/c, P.Iva e C.F. 01493040271, e la SOCIETA' AGRICOLA LAGUNA VERDE s.a.s., con sede legale a Tombolo (PD), Via Giotto n. 8, P.Iva e C.F. 02487290286, hanno presentato congiuntamente proposta di piano di lottizzazione delle aree interessate dalla Variante al PRG approvata con DGVR n. 2639/2006 sopra citata;
- che il piano comprende i seguenti mappali, di proprietà delle ditte proponenti:
 - SOCIETA' AGRICOLA NOGARA s.s
Fg. 38 - mapp. 210 , 4 -
 - Società AGRICOLA ED IMMOBILIARE STRETTI s.s.,
Fg. 38 mapp.le 29
Fg. 39 mapp.li 3, 4, 89, 90, 115, 116, 464, 507, 508 e relativo fabbricato, 2 (sub 1), 463, 353 (sub 3 e 5)
Fg. 40 -Mapp.li 1, 2, , 4, 5, 6, 7, 14, 25, 26, 27, 30, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504,
 - SOCIETA' AGRICOLA LAGUNA VERDE s.a.s.
Fg. 39 – mapp.li 9, 13, 96, 107, 108 , 471, 562 (ex 17 –manufatto) 470 (sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) ,

nonché i seguenti mappali:

- fg. 39 mapp 93 di proprietà del Consorzio Acquedotto Basso Piave su cui insiste impianto tecnologico
- fg. 39 mapp. 453 e 455 Comune di Caorle costituente viabilità esistente (rotatoria)
- fg. 39 mapp. 95 costituente viabilità esistente(strada provinciale s.p. san donà caorle)
- fg. 40 mapp. 1520 Provincia di Venezia costituente viabilità esistente (scarpata della strada provinciale s.p. san donà caorle in sovrappasso al Fiume Livenza)
- fg. 39 map 132 e fg. 40 mapp. 1522 ente urbano (manufatti ENEL);
- fg. 39 mapp 130 131 Regione Veneto

fig. 39, mapp. 47, 94, e fig. 40 mapp. 24, 289, 288 Demanio pubblico dello stato opere di bonifica e Demanio pubblico dello stato per opere idrauliche di 2° categoria. Aree lungo il canale Commensera e fiume livenza
Strade vicinali

- il predetto piano interessa un'area vasta di 293.1872 Ha che sarà oggetto di trasformazione, in conformità alla VPRG sopra citata, con finalità turistiche, commerciali e attività legata alla nautica attraverso la creazione di un centro nautico nelle aree più a est. La caratteristica del piano, il cui indice territoriale di 0.156 mc/mq, è quella di garantire una proposta turistica con una valenza ambientale anche attraverso la rinaturalizzazione e riforestazione di una vasta area centrale di 107 Ha circa, nonché un sistema di corridoi ecologici che circondano tutti gli assi viari di progetto ed esistenti. All'interno di ogni comparto inoltre è prevista una sistemazione di aree a verde privato in continuità con le aree pubbliche conferendo maggior respiro all'edificazione che si configura con corpi di fabbrica di limitata altezza (10 m e massimo 13 m per le strutture alberghiere).
- a seguito delle istruttorie tecniche condotte dagli uffici anche con i competenti uffici regionali in data 12.04.2012 prot. n. 12728 sono stati depositati nuovi elaborati, come di seguito specificati:
 1. Estratto del P.R.G. – scala 1:4000
 2. Planimetria catastale – scala 1:4000
 3. Estratto della C.T.R. con perimetrazione dell'ambito di intervento – scala 1:5000
 4. Planimetria dello stato di fatto – scala 1:2000
 5. Estratto del P.A.T. – scala 1:10000
 6. Zonizzazione – scala 1:2000
 - 6.1 Tavola di raffronto tra la zonizzazione di progetto e le previsioni del PAT – scala 1:4000
 7. Planimetria di struttura per l'attuazione dei singoli comparti – scala 1:4000
 8. Planimetria generale della distribuzione degli interventi edilizi – scala 1:2000
 9.
 - 9.1 Comparto attuativo n°1 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.2 Comparto attuativo n°2 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.3 Comparto attuativo n°3 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.3.1 Comparto attuativo n°3 – Planivolumetrico architettonico "A"
 - 9.3.2 Comparto attuativo n°3 – Relazione del planivolumetrico architettonico "A"
 - 9.4 Comparto attuativo n°4 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.4.1 Comparto attuativo n°4 – Planivolumetrico architettonico "B"
 - 9.4.2 Comparto attuativo n°4 – Relazione del planivolumetrico architettonico "B"
 - 9.5 Comparto attuativo n°5 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.6 Comparto attuativo n°6 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.7 Comparto attuativo n°7 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.7.1 Comparto attuativo n°7 – Planivolumetrico architettonico "C"
 - 9.7.2 Comparto attuativo n°7 – Relazione del planivolumetrico architettonico "C"
 10. Planimetria generale con perimetrazione dei comparti attuativi – scala 1:2000
 11. Viabilità generale – scala 1:2000
 12. Sezioni stradali tipo – scala 1:50
 13. Reti tecnologiche – scala 1:2000
 - 13.1 Reti tecnologiche esistenti – scala 1:200
 14. Particolari reti tecnologiche – 1:500
 15. Aree da cedere al Comune per comparti attuativi – scala 1:2000
 16. Comparto attuativo n°3 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica della residenza turistica con golf house
 17. Comparto attuativo n°4 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente aree attrezzate e di verde pubblico
 18. Comparto attuativo n°6 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica del centro
 19. Comparto attuativo n°3 – scala 1:500

- Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica del villaggio turistico con albergo
20. Comparto attuativo n°6 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica della residenza turistica “casoni”

Documentazione tecnica

21. Relazione illustrativa generale
22. Norme tecniche di attuazione
22.1 Allegati sub. A-B
22.2 Allegati sub. C-D
23. Relazione – indice destinazioni d'uso comparti attuativi n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
24. Relazione – indice e standards urbanistici n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
27. prontuario di mitigazione ambientale
28. relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica
29. valutazione di incidenza ambientale (screening)
30. Schema di Convezione
31. Schema di convezione comparto n°....
Rapporto Ambientale Preliminare ...

Dato atto che per il presente Piano è stata richiesta la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e che la stessa si è conclusa in data 03.08.2012 con parere n. 81 di non assoggettabilità con prescrizioni;

Considerato che:

- sul progetto depositato il 12.04.2012 e sopra citato è stata effettuata l'istruttoria tecnica da parte degli uffici. Inoltre si è reso necessario svolgere una serie di incontri con i rappresentanti delle ditte proponenti e di loro tecnici incaricati;
- in data 06.08.2013 prot. n. 25878, sono stati presentati grafici nuovi e sostitutivi, in adeguamento ai pareri espressi durante l'iter istruttorio da parte del Settore Urbanistica e del Settore Servizi Tecnici;
- che pertanto il progetto risulta essere composto dai seguenti elaborati depositati in data 12.04.2012 prot n. 12728 e 06.08.2013 prot. n. -25878:
 1. Estratto del P.R.G. – scala 1:4000
 2. Planimetria catastale – scala 1:4000
 3. Estratto della C.T.R. con perimetrazione dell'ambito di intervento – scala 1:5000
 4. Planimetria dello stato di fatto – scala 1:2000
 5. Estratto del P.A.T. – scala 1:10000
 6. Zonizzazione – scala 1:2000
 - 6.1 Tavola di raffronto tra la zonizzazione di progetto e le previsioni del PAT – scala 1:4000
 7. Planimetria di struttura per l'attuazione dei singoli comparti – scala 1:4000
 - 7i Opere di urbanizzazione di P.U.A. (Macro) - scala 1:4000
 - 7ii Opere di urbanizzazione di Comparto - scala 1:4000
 8. Planimetria generale della distribuzione degli interventi edilizi – scala 1:2000
 - 9.1 Comparto attuativo n°1 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.2 Comparto attuativo n°2 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.3 Comparto attuativo n°3 – Tavola compositiva – scala 1:1000

- 9.3.1 Comparto attuativo n°3 – Planivolumetrico architettonico “A”
- 9.3.2 Comparto attuativo n°3 – Relazione del planivolumetrico architettonico “A”
- 9.4 Comparto attuativo n°4 – Tavola compositiva – scala 1:1000
- 9.4.1 Comparto attuativo n°4 – Planivolumetrico architettonico “B”
- 9.4.2 Comparto attuativo n°4 – Relazione del planivolumetrico architettonico “B”
- 9.5 Comparto attuativo n°5 – Tavola compositiva – scala 1:1000
- 9.6 Comparto attuativo n°6 – Tavola compositiva – scala 1:1000
- 9.7 Comparto attuativo n°7 – Tavola compositiva – scala 1:1000
- 9.7.1 Comparto attuativo n°7 – Planivolumetrico architettonico “C”
- 9.7.2 Comparto attuativo n°7 – Relazione del planivolumetrico architettonico “C”
- 10. Planimetria generale con perimetrazione dei comparti attuativi – scala 1:2000
- 10.1 Planimetria generale con perimetrazione dei comparti e individuazione delle sottozone – scala 1:2000
- 11. Viabilità generale – scala 1:2000
- 12. Sezioni stradali tipo – scala 1:50
- 13. Reti tecnologiche – scala 1:2000
- 13.1 Reti tecnologiche esistenti – scala 1:200
- 14. Particolari reti tecnologiche – 1:500
- 15. Aree da cedere al Comune per comparti attuativi – scala 1:2000
- 16. Comparto attuativo n°3 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica della residenza turistica con golf house
- 17. Comparto attuativo n°4 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente aree attrezzate e di verde pubblico
- 18. Comparto attuativo n°6 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica del centro
- 19. Comparto attuativo n°3 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica del villaggio turistico con albergo
- 20. Comparto attuativo n°6 – scala 1:500
Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica della residenza turistica “casoni”

Documentazione tecnica

- 21. Relazione illustrativa generale
- 22. Norme tecniche di attuazione
 - 22.1 Allegati sub. A-B
 - 22.2 Allegati sub. C-D
- 23. Relazione – indice destinazioni d'uso comparti attuativi n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
- 24. Relazione – indice e standards urbanistici n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

25. Preventivo sommario di spesa
 26. Convenzione Generale
 27. Convenzioni di Comparto
 27. prontuario di mitigazione ambientale
 28. relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica
 29. valutazione di incidenza ambientale (screening)
- Rapporto Ambientale Preliminare ...

Considerato che il piano ha ottenuto i seguenti pareri:

1. Azienda Unità Locale Socio-Sanitaria n. 10 "Veneto Orientale" in data 15.12.2011 prot. n. 74217;
2. parere favorevole con prescrizione da parte del Consorzio di Bonifica comunicazione del 03.01.2012 prot. n.85,
3. parere di massima favorevole con prescrizioni del Genio Civile di Venezia comunicazione del 12.03.2012 prot. n. 101640;
4. parere con prescrizioni della Provincia di Venezia comunicazione del 26.01.2012 prot. n. 8856/2012;
5. parere di non assogetabilità a VAS con prescrizioni espresso dalla Commissione Regionale VAS - parere n. 81 del 03.08.2012;
6. parere favorevole con prescrizioni del Unità Periferica Servizio Forestale Regionale di Treviso e Venezia prot. n. 32997.60.02.06.04 del 12.07.2012 espresso e pervenuto nell'ambito del procedimento di verifica di assoggetabilità a VAS ed in esso richiamato;
7. parere favorevole con prescrizioni dell'ASI comunicazione del 22.12.2011 prot. n. 21622/20748
8. parere favorevole con prescrizioni degli ente erogatore ENEL comunicazione del 19.12.2011 n. 1976185
9. parere favorevole con prescrizioni dell' ente erogatore del gas "ITALGAS" comunicazione del 29.12.2011 n. 11363DEF0173;
10. parere favorevole con prescrizioni dell' ente erogatore linea telefonica "TELECOM ITALIA" comunicazione del 18.01.2012 N. 1174-P;

Ritenuto che il piano di lottizzazione così costituito sia idoneo a disciplinare lo sviluppo urbanistico – edilizio della zona interessata in quanto:

- Il dimensionamento delle quantità edilizie, in rapporto alle destinazioni d'uso previste nell'ambito, e degli standards è conforme a quanto indicato nelle NTA del P.R.G.;
- soddisfa la quantità degli standards a parcheggio come normati dall'art. 31 delle NTA del P.R.G. vigente;
- rispetta la quantità delle aree a standards come normato dalla L.R. 61/85;

Preso atto dello schema di convenzione generale, che stabilisce correttamente gli oneri e gli impegni che fanno carico ai lottizzanti in conformità alla normativa vigente;

Che le ditte lottizzanti costituiranno un consorzio urbanistico prima della sottoscrizione della convenzione sopra citata;

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;

Vista le relazione tecnica dell'ufficio urbanistica e il parere dell'ufficio tecnico del comune di Caorle;

Visti i pareri espressi dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata e dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici, resi 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;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di determinare nei termini indicati dalle cartografie allegate (tav. 2), ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 c. 2 della LR 61/85 e smi, il perimetro dell'area interessata dal PUA in argomento;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, il piano di lottizzazione denominato "Altanea Brian" presentato dalle ditte **AGRICOLA ED IMMOBILIARE STRETTI s.s.**, **SOCIETA' AGRICOLA NOGARA s.s.**, e **SOCIETA' AGRICOLA LAGUNA VERDE s.a.s.**, e composto dai seguenti elaborati
 1. Estratto del P.R.G. – scala 1:4000
 2. Planimetria catastale – scala 1:4000
 3. Estratto della C.T.R. con perimetrazione dell'ambito di intervento – scala 1:5000
 4. Planimetria dello stato di fatto – scala 1:2000
 5. Estratto del P.A.T. – scala 1:10000
 6. Zonizzazione – scala 1:2000
 - 6.1 Tavola di raffronto tra la zonizzazione di progetto e le previsioni del PAT – scala 1:4000
 7. Planimetria di struttura per l'attuazione dei singoli comparti – scala 1:4000
 - 7i Opere di urbanizzazione di P.U.A.
 - 7ii Opere di urbanizzazione di Comparto
 8. Planimetria generale della distribuzione degli interventi edilizi – scala 1:2000
 9.
 - 9.1 Comparto attuativo n°1 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.2 Comparto attuativo n°2 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.3 Comparto attuativo n°3 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.3.1 Comparto attuativo n°3 – Planivolumetrico architettonico "A"
 - 9.3.2 Comparto attuativo n°3 – Relazione del planivolumetrico architettonico "A"
 - 9.4 Comparto attuativo n°4 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.4.1 Comparto attuativo n°4 – Planivolumetrico architettonico "B"
 - 9.4.2 Comparto attuativo n°4 – Relazione del planivolumetrico architettonico "B"
 - 9.5 Comparto attuativo n°5 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.6 Comparto attuativo n°6 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.7 Comparto attuativo n°7 – Tavola compositiva – scala 1:1000
 - 9.7.1 Comparto attuativo n°7 – Planivolumetrico architettonico "C"
 - 9.7.2 Comparto attuativo n°7 – Relazione del planivolumetrico architettonico "C"

- 10. Planimetria generale con perimetrazione dei comparti attuativi – scala 1:2000
- 10.1 Planimetria generale con perimetrazione dei comparti e individuazione delle sottozone – scala 1:2000
- 11. Viabilità generale – scala 1:2000
- 12. Sezioni stradali tipo – scala 1:50
- 13. Reti tecnologiche – scala 1:2000
- 13.1 Reti tecnologiche esistenti – scala 1:200
- 14. Particolari reti tecnologiche – 1:500
- 15. Aree da cedere al Comune per comparti attuativi – scala 1:2000
- 16. Comparto attuativo n°3 – scala 1:500
 Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica della residenza turistica con golf house
- 17. Comparto attuativo n°4 – scala 1:500
 Planimetria esemplificativa concernente aree attrezzate e di verde pubblico
- 18. Comparto attuativo n°6 – scala 1:500
 Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica del centro
- 19. Comparto attuativo n°3 – scala 1:500
 Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica del villaggio turistico con albergo
- 20. Comparto attuativo n°6 – scala 1:500
 Planimetria esemplificativa concernente la distribuzione planivolumetrica della residenza turistica “casoni”

Documentazione tecnica

- 21. Relazione illustrativa generale
 - 22. Norme tecniche di attuazione
 - 22.1 Allegati sub. A-B
 - 22.2 Allegati sub. C-D
 - 23. Relazione – indice destinazioni d'uso comparti attuativi n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
 - 24. Relazione – indice e standards urbanistici n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
 - 25. Preventivo sommario di spesa
 - 26. Convenzione Generale
 - 27. Convenzioni di Comparto
 - 27. prontuario di mitigazione ambientale
 - 28. relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica
 - 29. valutazione di incidenza ambientale (screening)
- Rapporto preliminare ambientale

con le prescrizioni riportate nelle relazioni tecniche e pareri redatti dall'ufficio urbanistica e dall'ufficio servizi tecnici e nei pareri acquisiti in corso istruttorio e citati nel presente atto che

devono essere recepiti sia di sede di attuazione a mezzo dei comparti, sia in sede di redazione della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dei comparti;

3. di demandare ai competenti uffici comunali l'espletamento delle procedure di Legge a riguardo del deposito e delle relative pubblicazioni;
4. di dare atto che in sede di presentazione dei progetti sarà verificata la necessità di avviare la procedura di Valutazione di impatto ambientale VIA.