

**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.  
APPROVAZIONE.**

### La Giunta Comunale

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;
- 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 mapp. 132 e fg. 40 mapp. 1522 ente urbano (manufatti ENEL);
  - fg. 39 mapp 130 131 Regione Veneto
  - fg. 39, mapp. 47, 94, e fg. 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 e in data 06.08.2013 prot. n. 25878 le ditte hanno provveduto a integrare il piano che risulta pertanto composto e costituito 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. (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 con delibera di Giunta Comunale n. 184 del 13.08.2013, di cui si richiamano i contenuti, il piano sopra descritto è stato adottato con prescrizioni;

Rilevato che tra le prescrizioni impartite in sede di adozione configurava l'obbligo di adeguare i grafici alle prescrizioni tecniche di cui alla relazione istruttoria integrativa allegata alla medesima delibera di adozione

Constatato che :

- in data 17.09.2013 prot. n. 29684 le ditte proponenti hanno depositato i grafici e relazioni adeguati alla suddetta relazione istruttoria integrativa. Nello specifico sono stati aggiornate:
  - Tavole grafiche
  - 7ii Opere di urbanizzazione di Comparto
  - 15. Aree da cedere al Comune – scala 1:2000
- Elaborati
  - 22. Norme tecniche di attuazione
  - 23. Relazione – indice destinazioni d'uso comparti urbanistici 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
- che tali elaborati sono adeguati correttamente alle sole disposizioni previste della relazione tecnica istruttoria integrativa allegata alle delibera ;

Constatato altresì 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 constatato;

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

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

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 approvare, 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 – - adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di adozione n. 184/2013 (ovvero al documento tecnico allegato alla delibera);
  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 - adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di adozione n. 184/2013 (ovvero al documento tecnico allegato alla delibera);
- 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 - adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di adozione n. 184/2013 (ovvero al documento tecnico allegato alla delibera);
  - 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 -- adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di adozione n. 184/2013 (ovvero al documento tecnico allegato alla delibera);

24. Relazione – indice e standards urbanistici n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 - adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di adozione n. 184/2013 (ovvero al documento tecnico allegato alla delibera);

25. Preventivo sommario di spesa - adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di adozione n. 184/2013 (ovvero al documento tecnico allegato alla delibera);

26. Convenzione Generale - adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di adozione n. 184/2013 (ovvero al documento tecnico allegato alla delibera);

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, espressi e citati nella delibera di adozione del piano, e nei pareri acquisiti in corso istruttorio che devono essere recepiti sia in sede di attuazione a mezzo dei comparti, sia in sede di redazione della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dei comparti;

2. di demandare al dirigente del settore urbanistica ed edilizia privata l'espletamento delle procedure di Legge successive ovvero alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.