



# COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 77 DEL 10/06/2021

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

L'anno **2021** addì **10** del mese di **Giugno** 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 Segretario Comunale Musto Dott. Andrea.

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 - APPROVAZIONE.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in località Valle Altanea è in corso di attuazione il Piano attuativo Comparto D, denominato anche Comparti Centrali, in attuazione della variante di completamento approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2011, giusta convenzione tra il Comune di Caorle e le ditte Giove s.p.a., Ali Immobiliare, Turinvest, Caorle Riviera e Consorzio Altanea (soggetto intervenuto in quanto manutentore delle opere di urbanizzazione), sottoscritta di fronte al notaio Dott. Carlo Bordieri n. rep. 90612 del 05.10.2011;
- tale Piano attuativo, 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;
- le opere da completare con la suddetta variante 2011 sono la sistemazione delle zone contermini alla piazza e la piazza stessa,
- 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;
- in corso di validità della suddetta variante in data 06.11.2019 prot. n. 39007, le ditte lottizzanti GIOVE s.p.a., Sogepac s.p.a., Ali 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, ciò in considerazione della necessità di rivedere il progetto della piazza centrale, in quanto non più aderente alle esigenze turistiche e di sviluppo immobiliare del compendio, nonché dell'onerosità dei costi di manutenzione delle aree relative alle urbanizzazioni primarie che sarebbero gravate, a partire dal 01.01.2020, totalmente sul Comune;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 08.04.2021, di cui si richiamano integralmente i contenuti, è stata adottata la variante al piano di lottizzazione relativa all'ambito dei macrolotti 11 e 12 e Piazza centrale nonché il progetto definitivo della stessa piazza e il progetto planivolumetrico dei macrolotti 11 e 12.

Considerato che la variante così adottata è composta dai seguenti elaborati:

- 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).

Visto il progetto definitivo della *piazza verde*, che fa parte integrante del piano, come depositato in data 09.02.2021 prot. n. 4587 a seguito di istruttoria tecnica degli uffici, 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.

Constatato che:

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

Dato atto che:

- la presente variante rispetta le disposizioni del P.R.G. vigente e 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;
- 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;
- con la sottoscrizione della convenzione proposta, la validità della convenzione per l'attuazione del Piano di Lotizzazione 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);
- riscontrato che la proposta del Piano è stata perfezionata nel 2020, il termine pattuito per la manutenzione delle opere di urbanizzazione da parte dei lottizzanti risulta effettivamente di dieci anni e che gli importi delle polizze a garanzie degli impegni presi sono di:
  - una polizza dell'importo di € 2.100.000,00, oltre l'IVA di Legge, relativa ai settori A e B, fornita dalla ditta GIOVE S.p.A.; di tale polizza verrà svincolato, ogni anno, un importo di € 210.000,00 (duecentodiecimila/00), oltre l'IVA di Legge, corrispondente all'onere di manutenzione e gestione annuo delle opere di urbanizzazione primaria e degli altri obblighi meglio indicati nella convenzione per la manutenzione;
  - una polizza dell'importo di € 2.400.000,00, oltre l'IVA di Legge, relativa ai settori C e D, fornita dalle ditte ALÍ IMMOBILIARE S.r.l., TURINVEST S.r.l., CAORLE RIVIERA S.r.l. (ognuna per la propria

quota); di tale polizza verrà svincolato, ogni anno, un importo di € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00), oltre l'IVA di Legge, corrispondente all'onere di manutenzione e gestione annuo delle opere di urbanizzazione primaria e degli altri obblighi che sono meglio indicati nella convenzione per la manutenzione.

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 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 prendere atto che nei termini di Legge non sono pervenute osservazioni;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04, la variante al Piano di lottizzazione "Comparto D", relativa all'ambito dei macrolotti 11 e 12 e Piazza centrale, sito 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, agli atti:
  - 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).
3. di prendere atto altresì del 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.
4. di demandare al Dirigente del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico l'espletamento delle procedure di Legge successive e la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

MMXXI-77



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 116**

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

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

## 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 09/06/2021

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 FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/06/2021

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 SEGRETARIO COMUNALE  
Musto Dott. Andrea

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:

MUSTO ANDREA;1;66486477039178638269539205829760003342  
STRIULI LUCIANO;2;155486