

Città metropolitana di Venezia
COMUNE di SPINEA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PIANO NORMA N° 22

(Approvato con deliberazione Giunta Comunale n.130 del 27.09.2018)

Prima Variante



TEMPO LIBERO s.r.l.
Via Rossignolo, 89/H
30038 SPINEA (VE)
P.IVA e C.F. 01825310277

PROPONENTI: Tempo Libero S.R.L.
Aspen S.R.L.

RELAZIONE
TECNICO - ILLUSTRATIVA
GENERALE

PROG. ELABORATO

A-01

CODICE ELABORATO

1013 00 U
CODICE COMMESSA OPERA FASE

021
PROGRESSIVO

0
SUB

0 G C
REV ARG DIV

3					
2					
1	7ª EMISSIONE - Integrazioni	Aprile '21	A. Gabatel	A. Gabatel	V. Granzotto
0	6ª EMISSIONE - Variante PUA	Febb '21	A. Gabatel	A. Gabatel	V. Granzotto
REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA: arch. Valter Granzotto
arch. Federico De Marzo
arch. Andrea Gabatel

specialistica:

PROTECO
engineering
www.protecoeng.com

PROTECO engineering s.r.l.
San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532
mail: protecoeng@protecoeng.com mail PEC: protecoengineering srl@legalmail.it P.I. 03952490278

SCALA: -

FILE: -

CTB: ARCHITETTURA.ctb

Comune di Spinea
Città metropolitana di Venezia

Variante al Piano Urbanistico Attuativo

“Piano Norma 22”

(Approvato con delibera Giunta Comunale n.130 del 27.09.2018)

Prima Variante

Relazione tecnica illustrativa generale



Il proponente

Tempo Libero s.r.l.

Aspen s.r.l.

Progettisti

Arch. Valter Granzotto

arch. Federico De Marzo



Settembre 2018

Variante Aprile 2021

Sommario

Premessa	2
Disciplina Urbanistica (1).....	2
Sulla traslazione della Snp (Superficie complessiva) a destinazione residenziale dal lotto 2.1 (zona C2-085) al lotto 3.1 (zona C2-086).	4
Sulla modifica del perimetro del Macrolotto 1 che viene ampliato per comprendere al suo interno la zona C2-085.	4
Sulla destinazione della sotto zona C2-085 a standards funzionali agli interventi previsti nel Macrolotto 1.	5
(1) <i>La presente nota è stata redatta dall'avvocato Antonio Cimino</i>	6
Carature urbanistiche	6
Parametri edilizi dei macrolotti e lotti edificabili	7
Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione	8

Premessa

Giunti alla fase realizzativa degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo del Progetto Norma 22 si rende necessario proporre all'Amministrazione Comunale di Spinea una variante allo strumento al fine di definire, come per altro previsto in fase di approvazione, gli interventi ipotizzati sul Macrolotto 2.1.

Il PUA "Piano Norma 22" è stato approvato con Delibera di Giunta comunale di Spinea n. 130 del 27 settembre 2018. Gli elaborati indicano il Macrolotto 2.1, coincidente con la zona C2-085 nel Piano degli Interventi, *"escluso dalla progettazione urbanistica del Piano Norma n 22"* in quanto la tipologia d'intervento (edifici a torre) ha trovato, in sede di valutazione da parte della competente Soprintendenza ai BB.AA. parere contrario per il contrasto che l'intervento avrebbe arrecato all'ambiente paesaggisticamente tutelato.

Ricordiamo che il PUA riguarda le aree urbanisticamente classificate dal P.I. Vigente come ZTO "D" e "C2" ricomprendendo anche aree per "servizi e impianti di interesse comune". A monte dello strumento attuativo era stato assunto un Accordo di Pianificazione, approvato con D.C.C. n°117 del 1/12/2014 e ss.mm.ii. con D.C.C. n°31 del 31/05/2017, che interveniva sulle aree censite al catasto terreni al foglio 9 mappali 6, 7, 2214, 2236, 2237, 2238, 2412, 2413, 2692, 2711, 2719 ora 2896, 2897, 2887, 2891, 2889, 2886, 6, 2878, 2876, 2877, 2898, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2874, 2875, 2886, 2894, 2895, 2711, 2890, 2892, 2893, 2899.

Le ragioni che giustificano l'odierna proposta di variante sono riconducibili:

- alla decisione della Soprintendenza di inibire la realizzazione della edificazione residenziale, come proposta, prevista nel lotto 2 per la tutela dei vincoli ex D.lgs. 42/2004;
- alla migliore e più puntuale definizione in sede di rilascio dei titoli edilizi degli standard effettivamente necessari per la realizzazione della SC (Superficie complessiva) a destinazione direzionale-alberghiero e commerciale prevista dal PUA.

Disciplina Urbanistica (1)

Sintesi della disciplina urbanistica presupposta:

= il PAT di Spinea individua l'ambito oggetto dell'attuale P.N. 22 (e le aree oggetto di cessione alla Regione Veneto in quanto a servizio del SFMR) come *"area idonea per il miglioramento della qualità territoriale"*.

Secondo l'art. 14, commi 16 e ss delle NTA del PAT *"all'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello jus ædificandi avviene mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori"*.

= la disciplina di P.I. dell'area in questione è data da:

- Accordo di pianificazione preliminare del 23 dicembre 2011;
- Variante n. 2 di P.I. approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 117 del 1° dicembre 2014;
- Accordo di pianificazione definitivo del 25 marzo 2015, n. rep. 2715;
- Atto d'obbligo del 12 novembre 2016;
- Variante generale di P.I. approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 8 del 6 aprile 2018

L'odierna variante al PUA prevede, in particolare, le seguenti modifiche alla disciplina approvata con la D.G.C. 130/2018 (vd. elaborato planimetrico comparativo allegato):

- traslazione della Snp (Superficie complessiva) a destinazione residenziale dal lotto residenziale 2.1 (zona C2-085) al lotto residenziale 3.1 (zona C2-086);
- modifica del perimetro del Macrolotto 1 che viene ampliato per comprendere al suo interno anche l'odierno lotto 2.1 (zona C2-085);
- destinazione della zona C2-085 a superficie a standard (verde) funzionale agli interventi previsti nel Macrolotto 1.

Le modifiche proposte al PUA risultano conformi alla disciplina di P.I., in particolare al complesso regolamentare relativo all'area che ci interessa dettato dai richiamati Accordi di pianificazione e dalla Variante n. 2 del P.I., oggi compresa nella disciplina di cui alla Variante generale al P.I. del 2018.

A tale proposito vediamo quanto segue:

Sulla traslazione della Snp (Superficie complessiva) a destinazione residenziale dal lotto 2.1 (zona C2-085) al lotto 3.1 (zona C2-086).

L'individuazione nelle tavole di P.I. delle zone C2-085 e C2-086 (vd. Elaborato 13.3.4 P.I. Zonizzazione Centro-Est) non prevede l'assegnazione vincolante, per ciascuna zona, di una cubatura specifica e determinata.

Inoltre, sia la Tabella n. 1 di cui all'art. 10 delle NTO del P.I. che l'Accordo di pianificazione (preliminare e definitivo) si limitano a prevedere una Snp (Superficie netta di pavimento) residenziale massima per il P.N. 22 senza dettare prescrizioni specifiche in ordine alla sua collocazione all'interno del piano attuativo. Ovvero senza fissare limiti e/o prescrizioni tesi a imporre la sua collocazione in uno specifico lotto residenziale piuttosto che in un altro. D'altro canto, la possibilità di spostare la Snp dal lotto 2.1 al lotto 3.1 è espressamente prevista dalla disciplina del PUA (vd. art. 8, comma 4 delle NTA del PUA).

Per tali ragioni la concentrazione della Snp residenziale del P.N. 22 all'interno del lotto 3.1 (zona C2-86) è compatibile con la disciplina di P.I. in quanto rispettosa della destinazione di zona (art. 5, comma 6 NTO del P.I.) e conforme alla disciplina dettata dall'art. 32 delle NTO del P.I., oltre ad essere coerente con le indicazioni della Soprintendenza (vedi parere Prot. 1040VE-Re del 17.01.2018).

Sulla modifica del perimetro del Macrolotto 1 che viene ampliato per comprendere al suo interno la zona C2-085.

La variante amplia il perimetro del Macrolotto 1 per comprendere al suo interno la zona C2-085 (ovvero l'attuale lotto 2.1).

Il Macrolotto 1, al pari del lotto 2 e 3, costituisce uno stralcio funzionale esecutivo previsto dal PUA.

La disciplina di P.I. individua il perimetro dell'ambito del P.N. 22 e le destinazioni di zona delle aree ivi comprese ma non detta alcuna prescrizione in ordine agli eventuali stralci funzionali interni al PUA (cfr. anche art. 10 NTO del P.I.).

Con riferimento alle opere costituenti "beneficio pubblico" l'Accordo di pianificazione prevede che *"in sede di PUA saranno individuati gli stralci delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli interventi edilizi, regolamentando conseguentemente l'esecuzione mediante la convenzione urbanistica"* (vd. art. 4.5 dell'Accordo del 25 marzo 2015).

Questa previsione è dettata dall'esigenza di *"garantire l'adempimento degli obblighi assunti dalla parte privata"* ed intende dare applicazione alla regola per cui "il rilascio dell'agibilità degli edifici (o il suo formarsi per silenzio assenso) potrà avvenire solo successivamente all'approvazione del collaudo e alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria autonomamente funzionali all'edificio o al complesso di edifici per cui si chiede il rilascio dell'agibilità".

La modifica del perimetro del Macrolotto 1 non incide sulle modalità di esecuzione delle opere costituenti "beneficio pubblico" e, in ogni caso, non si pone in contrasto con l'obbligo della parte privata di garantire l'adempimento degli impegni assunti mediante l'Accordo di pianificazione.

Alla luce di quanto sopra, dunque, la modifica del perimetro del Macrolotto 1 risulta compatibile con la disciplina di P.I. poiché non contrasta con quanto dallo stesso previsto e con quanto pattuito nell'Accordo di pianificazione.

Pertanto si sottolinea che la proposta è funzionale, da un lato, al reperimento di aree a standard (verde) per l'edificazione nel medesimo Macrolotto, e dall'altro lato al rispetto della decisione della Soprintendenza che esclude l'edificazione nella zona C2-085. Pertanto essa è volta a soddisfare delle esigenze sopravvenute ed è diretta ad assicurare una migliore sistemazione urbanistica dell'area.

Sulla destinazione della sotto zona C2-085 a standards funzionali agli interventi previsti nel Macrolotto 1.

L'area compresa nella zona C2-085, interna al Macrolotto 1, viene destinata a standards (verde) funzionali all'edificazione della Snp (Superficie complessiva) commerciale e direzionale-alberghiera della zona D (ovvero negli odierni lotti 1.1, 1.2 e 1.3). Tale previsione è compatibile con la disciplina di zona sotto un duplice profilo. Innanzitutto è noto il principio per cui le opere di urbanizzazione primaria, in quanto tali, risultano in generale compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica e, dunque, con ogni zona del territorio comunale.

In ogni caso, fermo quanto sopra, la collocazione nella zona C2-085 degli standards necessari per l'edificazione della zona D è comunque coerente con la disciplina di zona prevista dal P.I.

Si evidenzia infatti che l'articolo 37 delle NTO del P.I. ammette per le zone D specifiche destinazioni d'uso e precisamente: attività artigianali di produzione, industrie e terziario diffuso.

Nelle zone C2 l'articolo 32 delle NTO del P.I. ammette le seguenti destinazioni: residenze, terziario diffuso e quanto specificamente previsto dal PUA/Accordo di pianificazione.

L'identità (perlomeno per il terziario diffuso) delle destinazioni ammesse dal P.I. nelle zone C2 e D conferma ulteriormente la compatibilità della variante proposta con la disciplina di P.I., ovvero la conformità al P.I. della collocazione nella zona C2 degli standards funzionali alla edificazione nella zona D.

In ultimo si precisa che la variante proposta risulta rispettosa dell'art. 6.9 dell'Accordo di pianificazione del 25 marzo 2015.

Secondo tale disposizione *"le superfici destinate a realizzare i servizi (parcheggio e verde) relativi alle destinazioni non residenziali (direzionale, alberghiero e commerciale) dovranno essere reperite all'interno della superficie fondiaria del lotto d'intervento"*.

Questa previsione è volta a circoscrivere l'impatto delle aree a standard relative alle destinazioni commerciale e direzionale-alberghiero all'interno dei lotti d'intervento (rectius superficie fondiaria) piuttosto che nella superficie territoriale complessiva del PUA.

Anche nella variante proposta le aree a standard funzionali alla edificazione nel Macrolotto 1 vengono reperite all'interno della superficie fondiaria del medesimo lotto d'intervento, assicurando così il rispetto della prescrizione dettata dall'art. 6.9 citato.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerata la compatibilità della variante con la disciplina di P.I. (e con i presupposti Accordi di pianificazione), si ritiene che per la sua approvazione sia applicabile la disciplina prevista dall'art. 20, comma 13 della L.R. 11/2004, ai sensi del quale *"le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo"*. Pertanto la variante potrà essere adottata e approvata dalla Giunta comunale col procedimento previsto dai commi 1 e ss. del medesimo articolo 20.

(1) LA PRESENTE NOTA È STATA REDATTA DALL'AVVOCATO ANTONIO CIMINO

Carature urbanistiche

Per le considerazioni sopra riportate la presente proposta di variante allo Strumento Attutivo si sintetizza nello spostamento dell'edificazione, ad uso residen-

ziale, prevista nel macrolotto 2.1 sul macrolotto 3.1, liberando il primo per destinarlo a servizi (verde) allo scopo di garantire gli standard per gli interventi commerciale e direzionale-alberghiero. Le carature urbanistiche sono così modificate:

TAB 1 - Carature urbanistiche PUA "PN22 - SPINEA"		
	P.U.A.	Variante P.U.A.
	mq (da rilievo)	mq (da rilievo)
Superficie Ambito territoriale Accordo di Pianificazione	86.755,00	-
Superficie area da cedere a beneficio pubblico (parcheggio SFMR)	22.918,00	-
Superficie ambito d'intervento PUA	63.554,00	63.554,00
Superficie fondiaria	33.570,00	33.570,00
<i>di cui a destinazione residenziale</i>	11.625,00	7.865,00
<i>di cui a destinazione servizi (Verde)</i>	-	3.760,00
<i>di cui a destinazione commerciale / direzionale / alberghiero¹</i>	21.945,00	21.945,00
SC (Superficie Complessiva) a destinazione residenziale	10.875,00	10.875,00
SC (Superficie Complessiva) a destinazione direzionale-alberghiero	5.250,00	5.250,00
SC (Superficie Complessiva) a destinazione commerciale	6.000,00	6.000,00
<i>sommano</i>	22.125,00	22.125,00
SC (Superficie Complessiva) per strutture di interesse pubblico (sport, gioco, benessere e tempo libero-piscina)	2.500,00	2.500,00
Superficie interessata per servizi pubblici	30.000,00	30.000,00
<i>- di cui standard a parcheggio pubblico</i>	3.242,00	3.718,00
<i>- di cui standard a verde pubblico</i>	5.020,00	5.020,00
<i>- di cui standard a piazza pubblica</i>	1.340,00	1.340,00
<i>- di cui ad impianto sportivo/natatorio</i>	7.000,00	7.000,00
<i>- di cui per servizi tecnologici (impianto trigenerazione/cabine enel/torre)</i>	761,00	218,00
<i>- di cui viaria (compresi marciapiedi, piste ciclopedonali ed aiuole)</i>	10.047,00	10.114,00
<i>- di cui a bacino di raccolta per le acque piovane</i>	2.590,00	2.590,00
¹ Superficie per servizi ad uso pubblico interna al lotto fondiario (parcheggi e verde)	6.816,00	6.816,00
¹ Superficie per servizi ad uso pubblico interna al lotto fondiario (verde)	-	3.760,00

*In sede di approvazione del PUA la Snp (superficie netta di pavimento) prevista dall'Accordo di Pianificazione è stata convertita in SC (Superficie Complessiva) utilizzando i seguenti parametri: Superficie Complessiva a destinazione residenziale = S.n.p. x 1,5; Superficie Complessiva a destinazione non residenziale = S.n.p. x 1,0.

Parametri edilizi dei macrolotti e lotti edificabili

Come previsto dal PUA approvato l'edificazione avviene per macrolotti. Con la presente variante i macrolotti sono stati limitati a tre: uno a destinazione d'uso commerciale-direzionale/alberghiero (Macrolotto 1), il secondo a destinazione d'uso residenziale (Macrolotto 3). Il terzo Macrolotto (ex Macrolotto 2 ora 1.4) non sarà più edificabile bensì destinato ad ospitare i servizi (verde) necessari a soddisfare il fabbisogno dovuto per l'intervento commerciale e direzionale/alberghiero previsto nel contiguo Macrolotto 1, per tal motivo indicato come

parte dello stesso Macrolotto. Nel Macrolotto 4 è prevista la realizzazione della piscina.

Lo spostamento della volumetria residenziale nel Macrolotto 3 rende necessario adeguare l'altezza massima consentita da mt 10 previsti (3 piani fuori terra) a mt. 13 e la superficie coperta da 35% a 40%.

I parametri edilizi prescrittivi dei Macrolotti relativi a Sc (Superficie Complessiva) massima realizzabile, altezze degli edifici, e rapporto di copertura, sono contenuti nella seguente tabella:

TAB 3 - Parametri edilizi - Macrolotti edificabili

macrolotto	lotto	superficie (mq)	destinazione d'uso	SC - superficie complessiva (mq)	h max	R.C
1	1.1	16.805	commerciale	3.600	10 mt	60%
	1.2	3.930	commerciale	2.000	32 mt	
			direzionale/alberghiero	5.250		
	1.3	1.210	commerciale	400	10 mt	
	1.4	3.760	servizi	0	0 mt	0%
2*	1	3.760	residenziale	4.800	32 mt	50%
3	1	7.865	residenziale	10.875	13 mt	40%
		33.570	sommano	22.125		

Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione

Al fine di allineare gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione del PUA alla presente Variante vengono sostituiti le seguenti tavole:

Progetto

- Tav. 06 Progetto: Planivolumetrico (modificato)
- Tav. 08 Progetto: Zonizzazione, limite di massimo inviluppo, individuazione stralci funzionali OO.UU (modificato)
- Tav. 08.1 Progetto: Carature urbanistiche - verifica aree a standard (modificato)
- Tav. 09 Progetto: Individuazione macrolotti e destinazioni d'uso (modificato)
- Tav. 10 Progetto: Individuazione aree da cedere e/o vincolare all'uso pubblico (modificato)
- Tav. 10.1 Progetto: quantificazione aree da cedere (modificato)

- Tav. 11 Progetto: schema reti tecnologiche, Elettrica, illuminazione pubblica, telefonica (modificato)
- Tav. 12 Progetto: schema reti tecnologiche, gas, idrica, teleriscaldamento (modificato)
- Tav. 13 Progetto: schema reti tecnologiche- fognatura acque bianche e acque nere (modificato)
- Tav. 14 Progetto: viabilità e segnaletica – verifica visibilità delle immissioni (modificato)
- Tav.15: Progetto: sezioni stradali tipo (modificato)
- Tav.16: Progetto: sezioni stradali tipo (modificato)
- Tav.19 Progetto: planimetria generale accessibilità disabili (modificato)

Elaborati fascicolati

- A1: Relazione tecnico-illustrativa generale (modificato)
- A2: Norme tecniche di attuazione (modificato)
- A3: Schema di convenzione per l'attuazione Piano Attuativo
- A4: Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione (modificato)

Dichiarazione di non necessità di VINCA

Ai sensi della D.G.R. 2299 del 9 dicembre 2014 non è necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 2299 del 09 dicembre 2014 al punto 2 e al terzo capoverso alla frase "...ai sensi del... art 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

Valutazione Ambientale Strategica

Lo strumento Urbanistico Attuativo è stato sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS con parere espresso n° 34 del 20/03/2018, senza valutare l'intervento stralciato, previsto nel macrolotto 2.1.

La Regione Veneto ha nel frattempo introdotto la verifica facilitata di sostenibilità ambientale per "PUA e relative Varianti che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i 3 ha e non interessano un'area tra quelle indicata all'art 6 comma 2 del D.Lgs. 152/06". Si allega pertanto scheda di verifica.

Il progettista