



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 7/2009 del 14/01/2009

Oggetto: ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PROGETTO NORMA 3

L'anno DUEMILANOVE il giorno QUATTORDICI del mese di GENNAIO alle ore 11:30, nella Sala Giunta del Municipio, regolarmente convocata, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle persone dei Signori:

TESSARI CLAUDIO	Sindaco	assente
PIAZZI EDMONDO	Vicesindaco	presente
SIMIONATO MARIO	Assessore	presente
DA LIO GIOVANNI	Assessore	presente
RUGGERI CARMELO	Assessore	presente
PADOVAN FABIO	Assessore	assente
STRANO DELIA	Assessore	presente
ARMELAO MAURO	Assessore	presente

Partecipa alla seduta il Dott. Guido Piras Segretario Generale del Comune di Spinea
Il Sig. Edmondo Piazzì nella sua qualità di Vicesindaco assume la presidenza della Giunta e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL VICESINDACO
Sig. Edmondo Piazzì

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Guido Piras

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(artt. 124 -125 D.Lgs.267/2000)

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 19/02/2009 e contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari.

Spinea, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Guido Piras

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente Deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune in data 19/02/2009, senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa È DIVENUTA ESECUTIVA in data 01/03/2009.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Guido Piras

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 2140 del 7 luglio 2000 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Spinea;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 30 gennaio 2004 veniva approvato l'ambito di intervento del Piano di lottizzazione del Progetto Norma n. 3 ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 07 aprile 2004 veniva approvato il Piano di Lottizzazione del P.N. 3 ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61;
- per tale Piano Urbanistico Attuativo non è mai stata rilasciato alcun Permesso di Costruire e di conseguenza i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione hanno mai avuto inizio

CONSIDERATO CHE

- in data 17 ottobre 2007 prot. N. 30781 e successive integrazioni le seguenti ditte: Sig.ra Stevanato Grazielle, Business Plain S.r.l., Prati S.r.l., Soc. Spina S.r.l., Coben S.a.s, Sig. Garbin Luca e Garbin Vito hanno presentato una nuova domanda di approvazione del piano di lottizzazione P.N. 3 composto dai seguenti elaborati agli atti del Settore Urbanistica:

DOCUMENTI:

All. AA	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
All. BA	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
All. C	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
All. D	NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
All. E	ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'
All. F	SCHEMA DI CONVENZIONE
All. G	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
All. H	RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA
All. I	RELAZIONE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

ELABORATI GRAFICI:

All. 1A	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
	Planimetria	1:5.000
All. 2A	PLANIMETRIE	
	P.A.L.A.V	1:10.000
	U.T.E.	1: 2.000
	P.R.G.	1: 2.000
	Aerofotogrammetria	1: 2.000
3	STATO ATTUALE	
All. 3.1A	RILIEVO PLANIALTIMETRICO E DENDROLOGICO	
	Planimetria	1: 500
All. 3.2.1	RETI TECNOLOGICHE	
	Schema fognatura nera	1: 500
	Schema fognatura bianca	1: 500
	Schema acquedotto	1: 500
All. 3.2.2	RETI TECNOLOGICHE	
	Schema rete distribuzione gas	1: 500
	Schema rete telefonica	1: 500
	Schema rete ENEL	1: 500
	Schema illuminazione pubblica	1: 500
4	PROGETTO URBANISTICO	
All. 4.1 A	INSERIMENTO P.N.3 NEL P.R.G.	
	Planimetria P.R.G. con inserimento P.N.3	1:2.000
	Planimetria generale	1: 500

All. 4.2A	TIPI ED USO DEL SUOLO (tavola degli standard) Planimetri	1: 500
All. 4.3 A	COMPARTI ED AMBITO DI MASSIMA EDIFICABILITA' Planimetria	1: 500
All. 4.4 A	PARCHEGGI Planimetria	1: 500
All. 4.5 A	SISTEMAZIONE ESTERNA CON ARREDO Planimetria	1: 500
4.6	TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA INDICATIVA	
All.	Planimetria piano terra	1: 500
4.6.1A		
All.	Planimetria piano tipo	1: 500
4.6.2A		
All. 4.7 A	SEGNALETICA STRADALE	
-	Planimetria	1: 500
All. 4.8A	PIAZZOLE R.S.U. Planimetria	1: 500
5	PROGETTO RETI TECNOLOGICHE	
5.1	FOGNATURA NERA	
All.	Planimetria	1: 500
5.1.1A		
All.	Profili longitudinali	1:500-1:100
5.1.2A		
All. 5.1.3	Manufatti tipo e particolari costruttivi	
5.2	FOGNATURA BIANCA	
All.	Planimetria	1: 500
5.2.1A		
All.	Profili longitudinali	1:500-1:100
5.2.2A		
All. 5.2.3	Manufatti tipo e particolari costruttivi	
All.	Sezione bacino di laminazione	1: 25
5.2.4A		
5.3	ACQUEDOTTO	
All.	Planimetria	1: 500
5.3.1A		
All.	Planimetria U.T.E.	1:2000-1:1000
5.3.2A		
	Particolari costruttivi	
All. 5.4 A	GAS Planimetria	1: 500
All. 5.5 A	RETE TELEFONICA Planimetria	1: 500
5.6	ENERGIA ELETTRICA	
All.	Planimetria	1: 500
5.6.1A		
All. 5.6.2	Cabina elettrica	1: 25
All.	Manufatti tipo e disposizioni costruttive	
5.6.3A		
5.7	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
All.	Planimetria	1: 500
5.7.1A		
All.	Manufatti tipo e disposizioni costruttive	
5.7.2A		
All. 5.7.3	Relazione tecnica - Calcolo illuminotecnici	
6	PROGETTO STRADE	
All. 6.1 A	Planimetria con quote plano-altimetriche	1: 500
All. 6.2 A	Sezioni- Particolari	1: 50

All. 6.3 B Particolari incrocio via Rossignago

7 PARERI ENTI E ALTRI DOCUMENTI

Rete Telecom

Rete Gas- ENEL GAS

Rete energia elettrica- ENEL

Rete acquedotto- ACM VERITAS

Rete Nera - ACM VERITAS

Parere Genio Civile- per compatibilità Idraulica contenente il parere del consorzio Sinistro Medio Brenta

Relazione Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica

- la nuova domanda è stata sottoscritta non da tutti aventi titolo, bensì da parte dei proprietari, cioè la nuova istanza è stata presentata dai soggetti che rappresentano il 92,33 % della proprietà e del 94,2% dell'imponibile catastale;
- Il progetto in esame, come si evince dalla relazione e dagli elaborati grafici, prevede:
 1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti:
 - a. strade e marciapiedi di pertinenza;
 - b. marciapiedi e spazi pedonali;
 - c. spazi di sosta e di parcheggio;
 - d. segnaletica stradale verticale e orizzontale;
 - e. fognature;
 - f. rete di approvvigionamento idrico;
 - g. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - h. rete di distribuzione telefonica;
 - i. rete di distribuzione del gas;
 - j. pubblica illuminazione;
 - k. verde attrezzato
 - l. rotatoria in via Rossignago all'accesso del Piano Attuativo
 - m. bacino di laminazione sull'area a verde pubblico lungo via Gioberti
 - n. isola ecologica interrata lungo via Gioberti
 2. La realizzazione di 15 lotti residenziali di cui 3 (B1-B2-B3) dedicati alla Edilizia Residenziale Pubblica; e che tali fabbricati hanno un'altezza massima di ml 13, così come previsto dal PRG vigente
- L'intervento previsto dal presente Piano di Lottizzazione non contiene precise disposizioni, di cui all'art. 22, comma 3°, del D.P.R. 380/2001, e pertanto non potrà essere realizzato tramite Denuncia Inizio Attività
- Gli elaborati grafici sono stati forniti, risultano conformi al vigente P.R.G.

RILEVATO CHE ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2003 n. 11 il procedimento di adozione dei piani di iniziativa privata e pubblica è di competenza della Giunta Comunale e che l'approvazione è di competenza del Consiglio Comunale;

RITENUTO opportuno procedere all'adozione del Piano di lottizzazione denominato Piano Norma 3;

VISTI

- l'istruttoria, del progetto PUA PN3, che fa parte integrante del presente provvedimento, da parte del settore urbanistico conclusosi con il parere tecnico favorevole con prescrizioni e ritenuto il progetto presentato meritevole di approvazione, con le modifiche di cui alle prescrizioni dell'istruttoria succitata
- i pareri degli uffici competenti comunali allegati alla relazione d'istruttoria
- i pareri di: Telecom, ENEL GAS, ENEL, ACM VERITAS e Genio Civile- per la compatibilità Idraulica contenente anche il parere del consorzio Sinistro Medio Brenta
- la Legge Regionale 23 aprile 2003 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni.
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali
- Gli articoli 32 e 122 del Decreto Legislativo 163/2006
- il vigente Statuto Comunale
- il provvedimento sindacale n. 348 del 01 giugno 2006 con il quale è stato nominato il dirigente del Settore Urbanistica;

- il parere favorevole di regolarità tecnica con le prescrizioni riportate nell'istruttoria allegata alla presente delibera espresso dal dirigente del settore urbanistica ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

CON VOTI unanimi resi in forma palese

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'articolo 20, della Legge Regionale 23. aprile 2004 n. 11, il Piano di lottizzazione denominato Piano Norma 3 con le prescrizioni riportate nella relazione istruttoria del settore urbanistica allegata alla presente;
2. **DI DEROGARE** alle disposizioni riportate nella delibera della Giunta Comunale n. 187/2007 del 29/08/2007 relativa all'Atto d'Indirizzo riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei Piani Norma;
3. **DI CONCORDARE** sulla cessione al demanio comunale, da parte dei soggetti attuatori di un appezzamento del terreno (mappale 1107 Fg. 6 - verde pubblico) quale area standard del PN3;
4. **DI DARE ATTO** :
 - che il presente Piano Urbanistico Attuativo, agli atti dell'Ufficio Urbanistica, è composto dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI:

AB	All. AA	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
BB	All. BA	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	
	All. C	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO	
CA	All. D	NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	
	All. E	ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'	
CB	All. F	SCHEMA DI CONVENZIONE	
	All. G	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	All. H	RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA	
	All. I	RELAZIONE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	

ELABORATI GRAFICI:

1B	All. 1A	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
		Planimetria	1:5.000
	All. 2A	PLANIMETRIE	
		P.A.L.A.V	1:10.000
		U.T.E.	1: 2.000
		P.R.G.	1: 2.000
		Aerofotogrammetria	1: 2.000
	3	STATO ATTUALE	
	All. 3.1A	RILIEVO PLANIALTIMETRICO E DENDROLOGICO	
		Planimetria	1: 500
	All. 3.2.1	RETI TECNOLOGICHE	
		Schema fognatura nera	1: 500
		Schema fognatura bianca	1: 500
		Schema acquedotto	1: 500
	All. 3.2.2	RETI TECNOLOGICHE	
		Schema rete distribuzione gas	1: 500
		Schema rete telefonica	1: 500
		Schema rete ENEL	1: 500
		Schema illuminazione pubblica	1: 500
	4	PROGETTO URBANISTICO	
213	All. 4.1 A	INSERIMENTO P.N.3 NEL P.R.G.	

	Planimetria P.R.G. con inserimento P.N.3	1:2.000
	Planimetria generale	1: 500
12.9	All. 4.2A	TIPI ED USO DEL SUOLO (tavola degli standard)
	Planimetri	1: 500
038	All. 4.3 A	COMPARTI ED AMBITO DI MASSIMA EDIFICABILITA'
	Planimetria	1: 500
	All. 4.4 A	PARCHEGGI
	Planimetria	1: 500
	All. 4.5 A	SISTEMAZIONE ESTERNA CON ARREDO
	Planimetria	1: 500
	4.6	TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA INDICATIVA
	All.	Planimetria piano terra
	4.6.1A	Planimetria piano tipo
	4.6.2A	Planimetria piano tipo
	All. 4.7 A	SEGNALETICA STRADALE
	-	Planimetria
	All. 4.8A	PIAZZOLE R.S.U.
	Planimetria	1: 500
	5	PROGETTO RETI TECNOLOGICHE
	5.1	FOGNATURA NERA
	All.	Planimetria
	5.1.1A	Profili longitudinali
	5.1.2A	Manufatti tipo e particolari costruttivi
	All. 5.1.3	Manufatti tipo e particolari costruttivi
	5.2	FOGNATURA BIANCA
	All.	Planimetria
	5.2.1A	Profili longitudinali
	5.2.2A	Manufatti tipo e particolari costruttivi
	All. 5.2.3	Manufatti tipo e particolari costruttivi
	All.	Sezione bacino di laminazione
	5.2.4A	Manufatti tipo e particolari costruttivi
	5.3	ACQUEDOTTO
	All.	Planimetria
	5.3.1A	Manufatti tipo e particolari costruttivi
	All.	Planimetria U.T.E.
	5.3.2A	Particolari costruttivi
	All. 5.4 A	GAS
	Planimetria	1: 500
	All. 5.5 A	RETE TELEFONICA
	Planimetria	1: 500
	5.6	ENERGIA ELETTRICA
	All.	Planimetria
	5.6.1A	Manufatti tipo e disposizioni costruttive
	All. 5.6.2	Cabina elettrica
	All.	Manufatti tipo e disposizioni costruttive
	5.6.3A	Manufatti tipo e disposizioni costruttive
	5.7	ILLUMINAZIONE PUBBLICA
	All.	Planimetria
	5.7.1A	Manufatti tipo e disposizioni costruttive
	All.	Manufatti tipo e disposizioni costruttive
	5.7.2A	Manufatti tipo e disposizioni costruttive
	All. 5.7.3	Relazione tecnica - Calcolo illuminotecnici
	6	PROGETTO STRADE

All. 6.1 A	Planimetria con quote plano-altimetriche	1: 500
All. 6.2 A	Sezioni- Particolari	1: 50
All. 6.3 B	Particolari incrocio via Rossignago	1: 200-1:100

7 PARERI ENTI E ALTRI DOCUMENTI

Rete Telecom

Rete Gas- ENEL GAS

Rete energia elettrica- ENEL

Rete acquedotto- ACM VERITAS

Rete Nera - ACM VERITAS

Parere Genio Civile- per compatibilità Idraulica contenute il parere del consorzio Sinistro Medio Brenta

Relazione Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica

- che Il Piano Urbanistico Attuativo adottato sarà depositato presso la segreteria comunale a disposizione del pubblico per 10 gg. consecutivi, così come previsto dell'art. 20, della Legge Regionale 23 aprile 2003 n.11;
 - che dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo comunale e mediante l'affissione di manifesti;
 - che decorso il periodo di deposito, ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2003 n. 11, nei successivi 20 gg. chiunque potrà formulare osservazioni sul Piano Attuativo adottato;
 - che l'Amministrazione si esprimerà sulle osservazioni e segnalazioni che perverranno a seguito della procedura di adozione, con apposita deliberazione;
 - che in seguito all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo , la parte attuatrice per la scelta dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo ai sensi Dlgs 163/2006 dovrà adottare le procedure previste dagli articoli 32 e 122 del succitato Decreto Legislativo riguardante le opere di urbanizzazione sottosoglia
5. **DI ADOTTARE** l'ulteriore seguente indirizzo : al fine di garantire un adeguato standard di sicurezza alla intersezione stradale con Via Gioberti, i concessionari dovranno realizzare una mini-rotatoria. Pertanto prima della pubblicazione del Piano e del successivo iter procedurale, i concessionari dovranno adeguare cartografie e computi metrici del piano stesso e depositarli presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ente.
6. **DI DEMANDARE** al dirigente del settore urbanistica i successivi adempimenti procedurali, così come previsti dall'articolo 20 della Legge Regionale 23 aprile 2003 n.11.

Con successiva separata votazione unanime e palese:

LA GIUNTA COMUNALE

delibera di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA
Settore Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA PROGETTO PIANO NORMA 3

Prof. 0030781-2007
Pratica N° PUA2008-002

Data 10/12/2008
Pratica Precedente P2003-0436

Richiedente: Soc. SPINA srl e altri
Via XX settembre 20/6
30038 Spinea - VE

Progettista: Studio associato Archidea
Via Roma 285/1
30038 Spinea VE

Oggetto: Progetto Piano Attuativo Piano Norma 3

Ubicazione: Via Gioberti – Via Rossignago

L'intervento riguarda il progetto di Piano Attuativo Piano Norma 3 sito in Spinea nell'area tra Via Gioberti e Via Rossignago. L'area, catastalmente, è così individuata:

Foglio	Mappali
3	119-163-183-196
6	788-952-953-176parte-1107parte-12 - 319parte

Si precisa che in data 11.04.2005 Rep. N. 47987 è stata firmata, in base ad una precedente istanza, la convenzione per la lottizzazione del P.N. 3, da tutti gli aventi diritto, alla quale non è mai stato dato seguito con rilascio di alcun permesso di costruire e pertanto non è mai stato dato inizio a nessun tipo di lavoro per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In data 17 ottobre 2007 è stata presentata una nuova richiesta di variante riguardante il progetto di Piano Attuativo Piano Norma 3, che di fatto risulta nuova istanza per l'urbanizzazione dell'area in oggetto, cioè in considerazione che non era mai stata data attuazione alla convenzione del 2005, non erano mai iniziati lavori, soprattutto il nuovo progetto di Piano di Lottizzazione modifica sostanzialmente il precedente progetto, inoltre la nuova istanza è stata presentata dai soggetti che rappresentano il 92,33 % della proprietà e del 94,2% dell'imponibile catastale;

In seguito all'istruttoria del settore urbanistica e' stata integrata la documentazione allegata alla domanda del permesso di costruire. Alla luce di tali integrazioni gli elaborati del Piano Urbanistico Attivo di cui all'articolo 19 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 sono completi, tuttavia si precisa che le integrazioni non sono state sottoscritte dai committenti, tali elaborati sono firmati solo dai progettisti del PUA.

Inoltre si precisa che sono stati acquisiti i pareri previsti dagli enti erogatori dei servizi competenti quali Telecom, Enel, Enel gas, Veritas ACM per la rete dell'acquedotto e quello dell'isola ecologia interrata lungo via Gioberti

In merito ai pareri di competenza di altri ufficio comunali appare opportuno sottolineare che sono



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA
Settore Urbanistica

stati acquisiti i pareri di competenza dei Settori Lavori Pubblici , Viabilità e Ambiente e che detti pareri, fanno parte integrante della presente relazione istruttoria.

In merito al progetto presentato si evidenzia :

1. aree standard

Le quantità delle aree standard sono quelle previste dal PRG per il Progetto Norma PN3 ; tuttavia nel conteggio delle aree verdi (vedi tavola 4.2A) sono state computate tutte le aiuole e le "aree di risulta" e ciò in contrasto all'Atto d'Indirizzo riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei Piani Norma emanato con Delibera di Giunta n. 187/2007 del 29/08/2007, in quanto non vanno computate nel calcolo della superficie a verde pubblico. Inoltre , si fa presente, che una quota parte del mappale 1107 Fg. 6 (verde pubblico) oggetto di cessione al Comune è gravato da servitù di passaggio; appare importante che l'Amministrazione Comunale valuti tale situazione.

2. lotti edificabili

I lotti edificabili previsti dal Piano di Lottizzazione sono di n. 15 di cui 12 per l'edificazione dei fabbricati residenziali privati e n. 3 per l'edificazione dei fabbricati residenziali destinati ad ERP che vengono posizionati al nord dell'area di PUA .

Le distanze del limite massimo d'involuppo dalle strade nei lotti edificabili sono inferiori a m. 7.50 (distanza prevista dal PRG vigente). È pur vero che le NTA di PRG vigente prevedono distanze minori a m. 7.50 nel caso di Piani Attuativi, tuttavia non appare corretto e opportuno permettere la realizzazione dei fabbricati a distanza inferiore di ml 7.50 dalle strade e ciò anche in rapporto alla realizzazione dei passi carrai che nel caso di realizzazione dei fabbricati a distanza di ml 5.00 non permettono la realizzazione di uno spazio adeguato di sosta per autoveicoli al momento di entrata e uscita dai lotti. A tal fine appare piu' opportuno che la deroga alla distanza di m. 7.50 per i fabbricati sia prevista nei casi di impossibilità di realizzare il volume previsto e non come norma generale. Inoltre nelle NTA del Piano attuativo è prevista la possibilità di trasferimento di volume fra i lotti nel limite massimo del 20% . Pur comprendendo che tale possibilità di scelta comporta, al momento di realizzazione dei fabbricati , una maggiore flessibilità in termini economici per i lottizzanti, non appare corretto che tale possibilità generi modifiche agli assetti dei lotti, in altre parole il trasferimento del volume non deve comportare variante planimetrica al PUA.

Alla luce di quanto sopra si propone che :

- la distanza di 7.50 ml sia prevista per i fabbricati lungo la nuova viabilità di collegamento della via Gioberti con la via Rossignago mentre il restante dei lotti, potrà essere mantenuta la distanza di ml. 5.00 dalla strada pubblica.
- sia prevista la possibilità di trasferimento di volume nel limite del 20% tra i lotti senza che ciò comporti la variante all'assetto planimetrico (modifica delle dimensioni dei lotti) del Piano Attuativo, in quanto nel caso contrario viene a mancare la prerogativa dell'Amministrazione Comunale a cui spetta la pianificazione urbanistica del Territorio

3. viabilità pubblica

Il progetto dell'assetto delle infrastrutture del Piano di Lottizzazione è conforme a quanto previsto dal PRG vigente e comunque rispetta le prescrizioni riportate nel parere del settore di Viabilità.

In seguito all'incontro tenutosi tra i progettisti del Piano Attuativo, il Sindaco e il segretario comunale, è emerso che i soggetti attuatori non hanno intenzione di realizzare la rotatoria, prevista, negli elaborati grafici, all'ingresso del Piano di Lottizzazione. Appare opportuno sottolineare che tale rotatoria, opera di urbanizzazione primaria, pur essendo fuori ambito è funzionalmente connessa al Piano attuativo in oggetto , in altre parole la rotatoria è una soluzione sicura di innesto della viabilità di progetto a quella esistente e cioè la rotatoria serve perché viene realizzata una nuova zona residenziale. Tuttavia se i soggetti attuatori hanno



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

Settore Urbanistica

intenzione di proporre un'altra soluzione altrettanto sicura per l'innesto della viabilità di progetto, alla viabilità esistente, appare corretto che tale soluzione sia proposta al settore viabilità del comune di Spinea per l'ottenimento del parere di competenza, fermo restando che l'onere di realizzazione di qualsiasi tipo d'innesto (incrocio o rotatoria) grava sui soggetti attuatori del PN3 in quanto tale opere sono strettamente connesse e funzionali alla realizzazione dell'insediamento residenziale.

4. Opere di urbanizzazione -scomputo degli oneri di urbanizzazione e la modalità di realizzazione

In merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PN3, in seguito all'entrata in vigore del terzo decreto correttivo al DLGS 163/2006 (codice degli appalti), è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei piani attuativi da parte dei titolari del premesso di costruire che deve obbligatoriamente avvenire mediante una gara ad evidenza pubblica per la scelta del contraente.

Nel caso specifico, considerato che l'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è inferiore alla soglia comunitaria, appare opportuno, sia per i soggetti attuatori, sia per il Comune, che la procedura di gara per la scelta del contraente sia esperita dagli stessi privati attuatori del Piano Attuativo.

A tale riguardo è importante che gli elaborati grafici per la pubblicazione del presente Piano Urbanistico Attuativo siano integrati con :

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con i contenuti di cui al DPR 445/2000;
2. La dichiarazione da parte dei soggetti attuatori con la quale si obbligano all'esecuzione del procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire

Il progetto esecutivo deve essere controllato dai settori LLPP, Viabilità e Ambiente al fine di acquisire il parere favorevole dei suddetti settori.

Il procedimento di gara è autonomo rispetto al permesso di costruire, seppure funzionalmente collegato, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio che conterrà la necessaria clausola dello svolgimento della gara per il reperimento della ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione.

Ad affidamento concluso dovrà essere prodotta la **dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata** sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso; il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

La delibera di adozione, di approvazione e la convenzione del PUA dovranno riportare gli obblighi e la procedura succitata.

Per quanto riguarda lo scomputo delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione secondaria, si precisa che da una lettura contestuale dell'articolo 12 delle NTA e dell'articolo 10 del Regolamento edilizio, approvato successivamente al succitato articolo 12, si desume che il 50% del contributo per gli oneri secondari deve essere comunque versato sia in caso di realizzazione delle opere chieste dall'amministrazione in accordo con i privati, sia nel caso della cessione delle aree standard di "parco gioco e sport" eccedenti al 9 mq.

Rimane il fatto che fino all'entrata in vigore del PAT vanno applicati gli articoli 25 e 26 della Legge Regionale 61/85 , per quanto riguarda il dimensionamento e gli standard urbanistici e non l'articolo 31 della L.R. 11/2004 (allegato "d" dell'atto d'indirizzo della giunta regionale per la redazione del PAT) e l'articolo 86 della stessa legge per quanto riguarda lo scomputo degli oneri (articolo non revocato dalla Legge Regionale 11/2004).

Per quanto riguarda il costo delle aree verdi eccedenti 9 mq, si ritiene doveroso precisare che non è possibile applicare il regolamento approvato con delibera di consiglio comunale n. 103 del 22 dicembre 2003, in quanto tale regolamento fa riferimento alle aree destinate al parcheggio nelle aree centrali di Spinea, che esclude esplicitamente l'applicazione di tale



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA
Settore Urbanistica

regolamento per i PIANI NORMA; pertanto appare opportuno e congruo trovare un meccanismo diverso, al fine dello scomputo, per la valutazione economica delle aree verdi eccedenti al 9 mq.

5. Norme Tecniche di Attuazione

In merito alle NTA del Piano Attuativo è necessario apportare le seguenti modifiche:

- o Art.2 aggiungere la documentazione mancante (elaborati riguardanti, pareri e elaborati del progetto esecutivo)
- o Art.4 sostituire la frase

“La sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico è indicata negli elaborati grafici di progetto, ma non costituisce prescrizione atteso che comunque il progetto esecutivo dovrà essere equipollente rispetto al progetto attuativo urbanistico. I percorsi pedonali indicati nelle aree a verde pubblico sono indicativi e le sezioni dei viali potranno essere di dimensioni diverse e destinati anche a pista ciclabile nel qual caso avranno un'adeguata sezione.”

con

“La sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico è indicata negli elaborati grafici di progetto. Tali indicazioni sono prescrittive atteso che agli elaborati grafici del Piano Attuativo è allegato anche il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

sostituire la frase

“Nella specificità del presente Piano Norma 3, all'interno del perimetro, è prevista la cessione al Comune delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie”

con

“Nella specificità del presente Piano Norma 3, all'interno del perimetro, è prevista la cessione al Comune delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie”

aggiungere il seguente testo

“Le indicazioni riportate nella TAV 4.3 A, riguardante la sagoma dei fabbricati, sono indicative, mentre i limiti massimi d'involuppo sono prescrittivi.”

- o Art.6 sostituire la frase

“In sede di richiesta di Permesso di Costruire la S.n.p. può essere travasata da un lotto all'altro, nel limite del 20% della S.n.p. complessiva dei 2 lotti; è pure ammessa l'aggregazione da un lotto ad un altro, di una parte della Superficie Fondiaria sempre nel limite del 20% della Superficie Fondiaria Complessiva dei lotti interessati; è inoltre possibile la divisione dei 3 macrolotti: (A4-A5-A6), (A7-A8-A9-A10) e (A11-A12) in due o più lotti; in ogni caso deve essere sempre garantito il lotto minimo di mq.600; mentre la S.N.P. relativa non è vincolante.

Con

“In sede di richiesta di Permesso di Costruire la S.n.p. può essere travasata da un lotto all'altro, purché ciò non comporti modifiche alle dimensioni dei lotti e /o varianti planimetriche al PUA, nel limite del 20% della S.n.p. complessiva dei 2 lotti;”

Stralciare dal”Per tutto quanto premesso le ditte aventi titolo alla realizzazione del P.N.3, per la proprietà in?” fino alla fine dell'articolo 6 in quanto irrilevante ai fini della convenzione. Tali dati vanno riportati in un apposito elaborato grafico del PUA.

- o Art.6 aggiungere la frase :

“La distanza minima tra pareti finestrate di edifici, sia interno al perimetro del Piano e sia esterno al perimetro, devono essere pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In tutti i casi è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

CITTA' DI SPINEA

PIAZZA DEL MUNICIPIO 1 – 30038 SPINEA (VE)

Tel. 041.5071111 Fax 041.5411201– Sito: www.comune.spinea.ve.it – E-MAIL urbanistica@comune.spinea.ve.it



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

Settore Urbanistica

6. Convenzione di PUA

In merito alla convenzione del Piano Attuativo si propone di adottare la convenzione proposta dal settore urbanistica



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA
Settore Urbanistica

Sono stati acquisiti i seguenti pareri degli uffici interni
Parere Ufficio LL.PP.

Mohammad Taliehnoori

Da: Claudio Vianello
Inviato: venerdì 28 novembre 2008 9.46
A: Mohammad Taliehnoori
Oggetto: R: Parare PN3 e PN8
Riservatezza: Riservato

In relazione ai progetti delle opere di urbanizzazione dei PN in oggetto, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole.
Saluti, C.Vianello

Da: Mohammad Taliehnoori
Inviato: martedì 25 novembre 2008 9.35
A: Claudio Vianello
Cc: Guido Piras
Oggetto: Parare PN3 e PN8
Priorità: Alta
Riservatezza: Riservato

Caro Claudio

In riferimento a quanto in oggetto, Ti comunico che in data 13 giugno, al fine di acquisire il parere di competenza, Ti ho inviato la documentazione riguardanti PN3 e PN8.
Ti chiedo cortesemente di inviarmi, urgentemente, anche via e-mail il parere di competenza riguardante i suddetti Progetti Norma.

Saluti
mamad

Mohammad Taliehnoori
SETTORE URBANISTICA
Città di Spinea
30038 - Spinea (VE) Italia
Tel. +39 041 5071357
Fax +39 041 8420088
cell +39 3043518160

Il presente messaggio, conecdato del destinatario allegati contiene informazioni da considerarsi strettamente riservate, ed è destinato esclusivamente al destinatario sopra indicato, il quale è tenuto ad usarlo, copiarlo e, sotto la propria responsabilità, diffonderlo. Chiunque ricevesse questo messaggio per errore o comunque lo legge senza essere legittimato è avvertito che trattenuto, copiarlo, divulgarlo, distribuirlo a persone diverse dal destinatario è severamente proibito, ed è pregato di rinviare immediatamente al mittente distruggendo l'originale.

This message, together with its annexes, contains information to be deemed strictly confidential and is destined only to the addressee (s) identified above who only may use, copy and, under his/her responsibility, further disseminate it. If anyone received this message by mistake or reads it without entitlement is forewarned that keeping, copying, disseminating or distributing this message to persons other than the addressee (s) is strictly forbidden and is asked to transmit it immediately to the sender and to erase the original message received.



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

Settore Urbanistica

Parere Servizio Viabilità

facendo seguito al parere espresso in data 13.06.2008 ed alle valutazioni tecniche effettuate sulla base della disponibilità delle aree limitrofe si esprime **parere favorevole** a quanto presentato in variante al progetto iniziale con protocollo 21366 del 15.07.2008.

Si segnala che in fase di progettazione esecutiva si dovrà provvedere a creare un'unica corsia nella corona centrale garantendo i due margini laterali da 50 cm. e si dovrà indirizzare i veicoli in immissione da sud verso una traiettoria meno tangente e più diretta all'isola centrale riducendo l'isola spartitraffico in entrata (come raccomandato dal Decreto del 19.04.2006 al paragrafo 4.5.3)



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA
Settore Urbanistica

Parere Ufficio ambiente

Le caratteristiche tecniche e di dimensionamento dell'isola ecologica sotterranea andranno concordate con ACM- Veritas, ente di gestione del ciclo dei rifiuti per il nostro comune. Si ritiene idonea la posizione indicata in via Gioberti. La piazzola B, esistente in via Rossignago, è fuori dall'ambito del Piano. La piazzola A dovrà essere raggiungibile anche dall'interno del Piano, attraverso l'area verde.

Relativamente all'abbattimento degli alberi dovrà essere mantenuto tutto il filare, di circa 50 alberature, esistente lungo il confine lato est dell'area a suo tempo adibita ad ecocentro. Si dovrà altresì prevedere un intervento di manutenzione straordinaria delle piante con lieve del secco, pulizia, eliminazione degli eventuali rami morti ed eventuali potature finalizzate al miglioramento ed al recupero della vitalità e della sicurezza di ogni esemplare.

Relativamente all'area verde ed alla sua fruibilità, dovrà essere presentata una proposta globale della sistemazione della stessa, intesa come luogo di incontro e area ludica, con descrizione dettagliata dell'arredo, dei materiali, delle dimensioni e allestimenti, del posizionamento ed infine dell'accessibilità che tenga conto dei seguenti criteri:

- sicurezza
- rispetto delle norme EN 1176- 1177
- modularità degli elementi
- facilità di manutenzione



CITTA' DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

Settore Urbanistica

Tuttocio' premesso e visti gli elaborati grafici e i pareri degli altri uffici competenti comunali, si esprime parere di regolarità tecnica favorevole all'adozione del Piano Urbanistico in oggetto con le eseguenti prescrizioni:

- L'Amministrazione Comunale nell'adozione del PUA espliciti :
 1. la volontà di derogare alle indicazioni riportate nella delibera di Giunta Comunale n. 187/2007 del 29/08/2007 relativa all'Atto d'Indirizzo riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei Piani Norma, in quanto la sistemazione delle aree verdi e' in contrasto con le indicazioni emanate dallo stesso atto d'indirizzo.
 2. di accettare come area standard soggetta a cessione, un appezzamento che è gravato da servitù (mappale 1107 Fg. 6 - verde pubblico)
- Gli elaborati del Piano devono essere adeguati alle indicazioni riportate nel punto 2 dell'istruttoria
- In merito allo scomputo degli oneri di urbanizzazione si precisa che il 50% degli oneri secondari devono essere comunque versati, anche nel caso di realizzazione della rotatoria che funzionalmente è connessa al Piano Attuativo in oggetto. Nel caso l'Amministrazione Comunale optasse per una soluzione alternativa alla rotatoria, essa deve essere vagliata e approvata dai competenti uffici di viabilità e dei LLPP
- Le norme Tecniche di attuazione devono essere corrette così come previsto al punto 5 dell'istruttoria
- La Bozza di convenzione proposta dall'Ufficio Urbanistica deve essere sottoscritta dalla parte attuatrice prima della pubblicazione del PUA.
- Deve essere prodotto, per la pubblicazione del PUA, l'atto di proprietà del mappale 1107 Fg. 6
- Tutti gli elaborati devono essere adeguati ai pareri degli enti e Uffici competenti
- Tutti gli elaborati integrativi già prodotti in data 10/06/2008 ed in data 15/07/2008 dovranno essere firmati dai proprietari richiedenti;
- Per l'approvazione del PUA dovranno essere prodotti gli elaborati esecutivi ai sensi del DPR 544/99 di tutte le opere di urbanizzazione;

Il Responsabile del settore urbanistico

PARERI DI COMPETENZA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000

Il sottoscritto esprime parere Favorevole in ordine alla REGOLARITÀ TECNICA del presente provvedimento.

Il Responsabile del Settore Urbanistica
Arch. Mohammad Taliehnouri
