

# RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA A RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “VIA  
DELLE INDUSTRIE”

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2016

## Sommario

CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI COLLEGATI AL PUA “Via delle Industrie” .....	1
DITTE RICHIEDENTI .....	2
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA’ COMPRESI ALL’INTERNO DEL PERIMETRO DEL P.U.A. ....	3
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA’ ESTERNI AL PERIMETRO DEL P.U.A. ....	4
TITOLI DI PROPRIETA’ .....	4
OPERE OGGETTO DI VARIANTE .....	4
PREVISIONI DI PROGETTO .....	5

## CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI COLLEGATI AL PUA “Via delle Industrie”.

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 64/2008 del 29/09/2008** per l’approvazione della variante n° 72 al PRG vigente riguardante modifiche alle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico attuativo tra via delle Industrie e via Martiri adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 22/07/2008

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 158/2009 del 04/06/2009** per l’adozione del piano di lottizzazione denominato “via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 59/2010 del 16/03/2010** per la ri-adozione del piano di lottizzazione denominato “via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 86/2008 del 11/08/2010** per l’approvazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato “Via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

Presentazione di Superdia protocollo n° 11418/2001 del 21/04/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- Comunicazione da parte del Comune di Spinea protocollo n° **15124/2011** del **25/05/2011** con efficacia della DIA a decorrere dal **24/06/2011**
- In data **25/03/2011** gara d’appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con protocollo **12114/2011 del 29/04/2011**
- In data **30/08/2013** protocollo **25508/2013** per la disdetta delle ditte e comunicazione di una nuova gara d’appalto

- **11/09/2013** seconda gara d'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con protocollo n° **29086/2013 del 01/10/2013**.
- Richiesta di proroga della fine lavori con protocollo n° **16062/2014 del 27/05/2014** e successiva presa d'atto protocollo n° **4298 del 11/02/2016**.
- Comunicazione di cambio ditta con protocollo n° **13376 del 28/04/2016**  
Scadenza dei termini il giorno **24/06/2016**; attualmente i lavori sono in corso di realizzazione

Presentazione di Superdia con protocollo n° 11420/2011 del 21/04/2011 per la costruzione dei fabbricati

- Richiesta di versamento degli oneri da parte del Comune di Spinea con protocollo n° **23012/2011 del 09/08/2011**
- Richiesta di archiviazione della Superdia con protocollo n° **24465/20112 del 29/08/2011**
- Comunicazione da parte del comune di Spinea di avvenuta archiviazione della pratica con protocollo n° **25901/2011 del 14/09/2011**

Richiesta di Permesso a Costruire protocollo n° **14928/2014 del 15/05/2014** per la costruzione dei fabbricati

- Invito al ritiro protocollo n° **29488/2014 del 02/10/2014**
- Comunicazione pratica archiviata da parte del Comune protocollo n° **5656/20156 del 04/03/2015**

Convenzione stipulata in data **31/01/2011** con scadenza **31/01/2016**

- Richiesta di proroga presentata con protocollo n° **38586 del 09/12/2015**
- Presa d'atto protocollo **4304/2016 del 11/02/2016** e protocollo n° **4511/2016 del 12/02/2016**.

**La scadenza della convenzione è il 31/01/2019**

In data **28/04/2016** è stata presentata una Segnalazione certificata di inizio attività con protocollo n° **13424** per la demolizione del fabbricato residenziale insistente sul mappale **488** del foglio **7** del Comune di Spinea, già prevista dal Piano Urbanistico Attuativo approvato.

**DITTE RICHIEDENTI**

**DITTA N° 1**

**BONSO ANNAMARIA** nata a **Spinea** il **29.04.1947** e residente a **Spinea**, via **delle industrie n° 5** codice fiscale **BNS NMR 47D69 I908P**

**DITTA N° 2**

**CESTARO RENZO** nato a **Favaro Veneto** il **28.01.1946** e residente a **Spinea**, via **delle industrie n° 5**  
codice fiscale **CST RNZ 46A28 L736A**

**DITTA N° 3**

**BONSO BRUNO** nato a **Spinea** il **22.08.1943** residente a **Spinea**, via **Roma n° 403 int. 2** codice fiscale  
**BNS BRN 43M22 I908C**

**DITTA N° 4**

**MILAN ERMENEGILDA** nata a **Mirano** il **12.09.1921** residente a **Spinea**, via **Roma n° 403 int. 2** codice  
fiscale **MLN RNG 21P52 F241V**

**UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA' COMPRESI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL P.U.A.**

**PROPRIETA' DITTA 1**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>488</b> ente urbano di mq <b>610</b>	(proprietà 1/2)
	mappale <b>1267</b> terreno di mq <b>418</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

**PROPRIETA' DITTA 2**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>488</b> ente urbano di mq <b>610</b>	(proprietà 1/2)

**PROPRIETA' DITTA 3**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

**PROPRIETA' DITTA 4**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

## **UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA' ESTERNI AL PERIMETRO DEL P.U.A.**

### **PROPRIETA' DITTA 1**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1685</b> seminativo di mq <b>891</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1687</b> prato di mq <b>222</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

### **PROPRIETA' DITTA 3**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

### **PROPRIETA' DITTA 4**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

## **TITOLI DI PROPRIETA'**

Mappale **1267** – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Repertorio n° **40310** del **20/04/2001** del Notaio **Rasulo Giuseppe**

Mappale **488** – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Repertorio n° **53157** del **04/10/1971** del Notaio **Lamagna Agostino**

Mappali **1431-1432-1676** derivanti da frazionamento del **18/09/2006** n° **156967.1/2006** in atti dal **18/09/2006** – **DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI BONSO LODOVICO ANGELO** deceduto a **Mirano** il **12.03.1985**.

Mappali **1685, 1687, 1428**- **ATTO DI PERMUTA** del **18/06/2009** Trascrizione n . **14657 .1/2009** in atti dal **07/07/2009** Repertorio n° **2559** Rogante: **COMUNE DI SPINEA** Sede: **SPINEA**

## **OPERE OGGETTO DI VARIANTE**

Il progetto approvato prevedeva anche la progettazione architettonica dei fabbricati da realizzare per consentire la successiva presentazione della SUPERDIA.

Il progetto in variante prevede la modifica delle previsioni planivolumetriche del piano urbanistico approvato e, in particolare:

l'eliminazione delle autorimesse al piano interrato e, di conseguenza della rampa.

La realizzazione di n° 3 edifici a due o tre piani fuoriterra con tipologia a schiera, bifamigliare e singola in alternativa ai due edifici con tipologia "condominio" previsti dal Piano Urbanistico approvato, per un totale di 11 unità residenziali. Questa previsione progettuale comporta anche la modifica del limite di inviluppo dei nuovi fabbricati che prevede una distanza dal perimetro del piano a Nord inferiore a ml 5,00 e, in particolare:

- a Nord Ovest pari a ml 4,10 salvaguardando la distanza dall'edificio a Nord pari a ml 10,64 > di ml 10,00 e precisando che il mappale 127 è in proprietà a due delle ditte richiedenti.
- a Nord-Est pari a ml 3,13, precisando che il mappale 1685 è in proprietà ad una delle ditte richiedenti.
- Ad Est pari a ml 3,00, precisando che il mappale 1428 è in proprietà ad una delle ditte richiedenti.

Tali modifiche planivolumetriche comportano alcune modeste varianti agli accessi dalla nuova viabilità di piano e, in particolare:

- la realizzazione di una viabilità privata per l'accesso ad alcuni degli edifici
- la realizzazione di due accessi carrai e pedonali a servizio di uno dei fabbricati, direttamente sulla viabilità di piano.

Rimane inalterata la superficie coperta di progetto, all'interno dei parametri delle NTA del piano.

Viene ridotta la superficie impermeabile non essendo più presente il piano interrato previsto nel progetto autorizzato, pertanto si ritiene che il volume di invaso previsto dalle opere di invarianza idraulica del progetto approvato sia sufficiente anche per le nuove previsioni planivolumetriche.

## **PREVISIONI DI PROGETTO**

Rimangono inalterate le seguenti previsioni di progetto del Piano Urbanistico attuativo e, in particolare:

1. la realizzazione del nuovo tratto di viabilità (insistente sul mappale 1432), con il raccordo alla Via delle Industrie in direzione Est; questa nuova viabilità è uno stralcio della strada prevista dal Piano degli Interventi per il collegamento fra la via delle Industrie e la via Martiri della Liberà. Il progetto prevede, per l'innesto con la nuova strada, l'adeguamento della viabilità nei pressi della rotonda esistente su Via delle Industrie.

Le caratteristiche della strada di progetto saranno pertanto le seguenti:

- due carreggiate per il transito dei veicoli di larghezza pari a ml 3.50 ciascuna.
  - un marciapiede per i pedoni a Nord della larghezza ml 1.20 con pavimentazione in masselli autobloccanti con le medesime caratteristiche di quelli del marciapiede su via delle industrie.
  - un percorso ciclabile a Sud con larghezza pari a ml 2.00 che si svilupperà in futuro verso Est con pavimentazione in masselli autobloccanti con le medesime caratteristiche di quelli esistenti su via delle industrie; è prevista la realizzazione di un attraversamento pedonale su Via delle Industrie che consentirà ai pedoni e ai cicli di raggiungere la zona commerciale ad Ovest.
2. La formazione, a Sud della strada di piano di un'area ad uso pubblico destinata a:

1. parcheggio e spazi di manovra per 7 posti auto, di cui 1 destinato alle persone con ridotta capacità motoria.

La viabilità e l'area a parcheggio pubblico saranno dotati di illuminazione con punti luce aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti sulla via delle Industrie (vedi immagine 1)

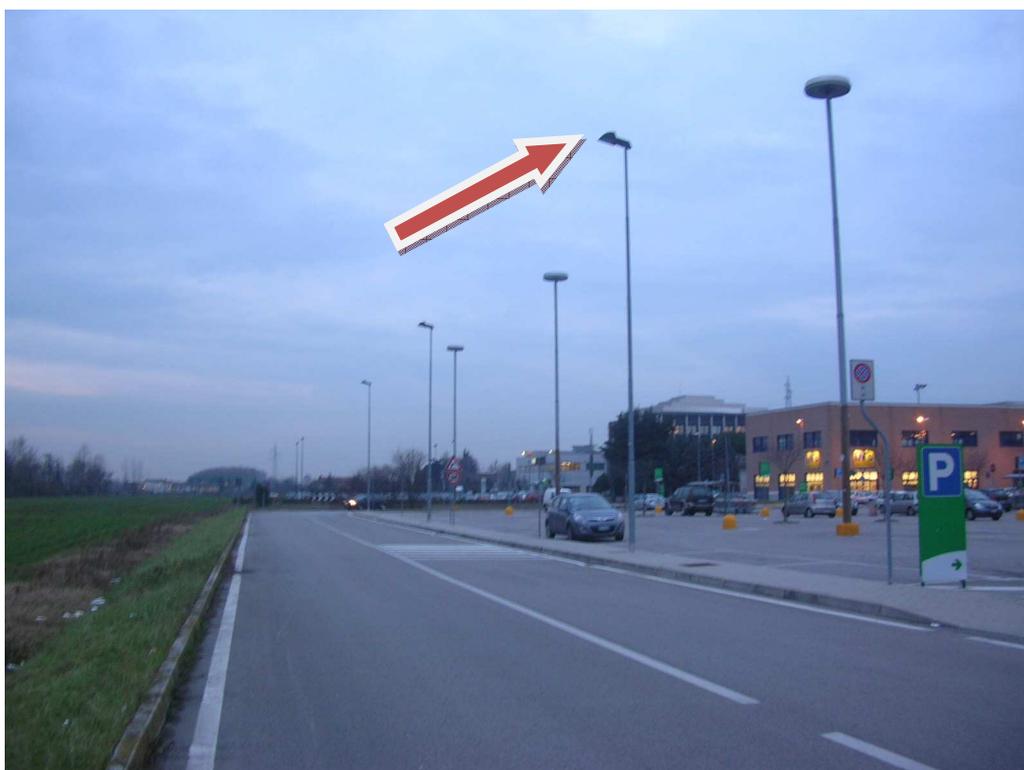


Figura 1: lampione esistente su via delle industrie

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area a Nord della nuova strada di lottizzazione e, in particolare:
- Interramento del fossato a Nord, attualmente privo di qualsiasi funzione idraulica e di un tratto del fossato ad Est, fino al limite Sud dell'area su cui sorgeranno i futuri fabbricati.
  - Pulizia del fossato ad Est che prosegue verso Sud per creare un volume di invaso come richiesto dal Genio Civile di Venezia con Comunicazione protocollo 22810/57.16 del 15.01.2008 allegata alla Variante Parziale al P.R.G. n° 14
  - Realizzazione di una recinzione in muretta e rete plastificata sulle linee di confine a Nord, Est e Sud con eventuale manutenzione della recinzione esistente ad Ovest.
4. La realizzazione sull'area a Sud della nuova viabilità di un'area a parcheggio privato per complessivi 16 posti auto.

Per entrambi i parcheggi, sull'area a Sud e sull'area a Nord della nuova viabilità è prevista la posa in opera di pavimentazione in masselli auto bloccanti del tipo "drenante" allo scopo di diminuire l'impermeabilità dei piazzali e consentire lo sgrondo delle acque meteoriche.

Per le nuove opere di urbanizzazione verranno realizzate due reti indipendenti, una per le aree pubbliche e una per le aree private, per lo sgrondo delle acque meteoriche che verranno convogliate nel fossato a Sud – Est dell'ambito di intervento.

Verranno apportate **le seguenti** modifiche al progetto del Piano Urbanistico attuativo in attuazione delle richieste dei vari settori comunale (ufficio urbanistica, ufficio ambiente, ... ) e, in particolare:

- A. Modifica dei modelli delle strutture ludiche da posizionare sull'area "parco giochi" con il posizionamento degli elementi realizzati con plastiche riciclate di alta qualità prodotte dalla ditta Preco System di seguito indicati:
- n. 1 castello a torre piccolo con realizzazione di pavimentazione antitrauma;
  - n. 1 gioco altalena con realizzazione di pavimentazione antitrauma;
  - n. 3 cestini modello rondine capacità lt. 55;
  - n. 3 panchine modello milano;
  - n. 1 dispenser per sacchetti per cani.
- B. Modifica della specie delle essenze arboree da piantumare:
- nell'area a verde con Acero Riccio (Acer Platanoide);
  - lungo la nuova strada di lottizzazione Lagestroemia Indica, piantumata in alternanza di varietà rosa e bianca.
- C. Ad ovest dei parcheggi pubblici, modifica delle dimensioni dell'area ad uso isola ecologica di superficie pari a mq 40.00 a servizio delle unità abitative di futura realizzazione nell'area privata a Nord dell'ambito di lottizzazione.
- D. Realizzazione della pavimentazione degli stalli a parcheggio sia pubblici che privati con elementi quadri carrabili "greenblock" in calcestruzzo.
- E. La parte terminale della nuova strada, fuori dall'ambito del PUA e su area comunale, vedrà la realizzazione di uno spazio "culdesac" per permettere la manovra di inversione di marcia alle autovetture.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla lettura degli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

Elaborati grafici allegati:

Tavola 1: Estratto di mappa, estratto dal Piano degli interventi, planimetrie dello stato di fatto.

- Tavola 2: Planimetria approvata, sovrapposizione fra la planimetria approvata e la planimetria di variante con le annotazioni delle opere oggetto di variante.
- Tavola 3: Planimetrie dello stato di variante
- Tavola 4: Sezione stato di fatto, stato di variante e comparativa fra lo stato di fatto e lo stato di variante.
- Tavola 5: Sezioni di progetto
- Tavola 6: Planimetrie e sezioni con la rete delle acque meteoriche.
- Tavola 7: Planimetria con l'indicazione della segnaletica orizzontale e verticale e con l'indicazione dei percorsi per persone con disabilità
- Tavola 8: Particolari della planimetria di progetto

Spinea, li ottobre 2016

Ciascuno per le specifiche competenze

Ing. Rigo Piero \_\_\_\_\_

Geom. Bonso Fulvio \_\_\_\_\_

# RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA A RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “VIA  
DELLE INDUSTRIE”

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2016

## Sommario

CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI COLLEGATI AL PUA “Via delle Industrie” .....	1
DITTE RICHIEDENTI .....	2
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA’ COMPRESI ALL’INTERNO DEL PERIMETRO DEL P.U.A. ....	3
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA’ ESTERNI AL PERIMETRO DEL P.U.A. ....	4
TITOLI DI PROPRIETA’ .....	4
OPERE OGGETTO DI VARIANTE .....	4
PREVISIONI DI PROGETTO .....	5

## CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI COLLEGATI AL PUA “Via delle Industrie”.

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 64/2008 del 29/09/2008** per l’approvazione della variante n° 72 al PRG vigente riguardante modifiche alle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico attuativo tra via delle Industrie e via Martiri adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 22/07/2008

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 158/2009 del 04/06/2009** per l’adozione del piano di lottizzazione denominato “via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 59/2010 del 16/03/2010** per la ri-adozione del piano di lottizzazione denominato “via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 86/2008 del 11/08/2010** per l’approvazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato “Via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

Presentazione di Superdia protocollo n° 11418/2001 del 21/04/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- Comunicazione da parte del Comune di Spinea protocollo n° **15124/2011** del **25/05/2011** con efficacia della DIA a decorrere dal **24/06/2011**
- In data **25/03/2011** gara d’appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con protocollo **12114/2011 del 29/04/2011**
- In data **30/08/2013** protocollo **25508/2013** per la disdetta delle ditte e comunicazione di una nuova gara d’appalto

- **11/09/2013** seconda gara d'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con protocollo n° **29086/2013 del 01/10/2013**.
- Richiesta di proroga della fine lavori con protocollo n° **16062/2014 del 27/05/2014** e successiva presa d'atto protocollo n° **4298 del 11/02/2016**.
- Comunicazione di cambio ditta con protocollo n° **13376 del 28/04/2016**  
Scadenza dei termini il giorno **24/06/2016**; attualmente i lavori sono in corso di realizzazione

Presentazione di Superdia con protocollo n° 11420/2011 del 21/04/2011 per la costruzione dei fabbricati

- Richiesta di versamento degli oneri da parte del Comune di Spinea con protocollo n° **23012/2011 del 09/08/2011**
- Richiesta di archiviazione della Superdia con protocollo n° **24465/20112 del 29/08/2011**
- Comunicazione da parte del comune di Spinea di avvenuta archiviazione della pratica con protocollo n° **25901/2011 del 14/09/2011**

Richiesta di Permesso a Costruire protocollo n° **14928/2014 del 15/05/2014** per la costruzione dei fabbricati

- Invito al ritiro protocollo n° **29488/2014 del 02/10/2014**
- Comunicazione pratica archiviata da parte del Comune protocollo n° **5656/20156 del 04/03/2015**

Convenzione stipulata in data **31/01/2011** con scadenza **31/01/2016**

- Richiesta di proroga presentata con protocollo n° **38586 del 09/12/2015**
- Presa d'atto protocollo **4304/2016 del 11/02/2016** e protocollo n° **4511/2016 del 12/02/2016**.

**La scadenza della convenzione è il 31/01/2019**

In data **28/04/2016** è stata presentata una Segnalazione certificata di inizio attività con protocollo n° **13424** per la demolizione del fabbricato residenziale insistente sul mappale **488** del foglio **7** del Comune di Spinea, già prevista dal Piano Urbanistico Attuativo approvato.

**DITTE RICHIEDENTI**

**DITTA N° 1**

**BONSO ANNAMARIA** nata a **Spinea** il **29.04.1947** e residente a **Spinea**, via **delle industrie n° 5** codice fiscale **BNS NMR 47D69 I908P**

**DITTA N° 2**

**CESTARO RENZO** nato a **Favaro Veneto** il **28.01.1946** e residente a **Spinea**, via **delle industrie n° 5**  
codice fiscale **CST RNZ 46A28 L736A**

**DITTA N° 3**

**BONSO BRUNO** nato a **Spinea** il **22.08.1943** residente a **Spinea**, via **Roma n° 403 int. 2** codice fiscale  
**BNS BRN 43M22 I908C**

**DITTA N° 4**

**MILAN ERMENEGILDA** nata a **Mirano** il **12.09.1921** residente a **Spinea**, via **Roma n° 403 int. 2** codice  
fiscale **MLN RNG 21P52 F241V**

**UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA' COMPRESI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL P.U.A.**

**PROPRIETA' DITTA 1**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>488</b> ente urbano di mq <b>610</b>	(proprietà 1/2)
	mappale <b>1267</b> terreno di mq <b>418</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

**PROPRIETA' DITTA 2**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>488</b> ente urbano di mq <b>610</b>	(proprietà 1/2)

**PROPRIETA' DITTA 3**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

**PROPRIETA' DITTA 4**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

## **UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA' ESTERNI AL PERIMETRO DEL P.U.A.**

### **PROPRIETA' DITTA 1**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1685</b> seminativo di mq <b>891</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1687</b> prato di mq <b>222</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

### **PROPRIETA' DITTA 3**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

### **PROPRIETA' DITTA 4**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

## **TITOLI DI PROPRIETA'**

Mappale **1267** – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Repertorio n° **40310** del **20/04/2001** del Notaio **Rasulo Giuseppe**

Mappale **488** – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Repertorio n° **53157** del **04/10/1971** del Notaio **Lamagna Agostino**

Mappali **1431-1432-1676** derivanti da frazionamento del **18/09/2006** n° **156967.1/2006** in atti dal **18/09/2006** – **DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI BONSO LODOVICO ANGELO** deceduto a **Mirano** il **12.03.1985**.

Mappali **1685, 1687, 1428**- **ATTO DI PERMUTA** del **18/06/2009** Trascrizione n . **14657 .1/2009** in atti dal **07/07/2009** Repertorio n° **2559** Rogante: **COMUNE DI SPINEA** Sede: **SPINEA**

## **OPERE OGGETTO DI VARIANTE**

Il progetto approvato prevedeva anche la progettazione architettonica dei fabbricati da realizzare per consentire la successiva presentazione della SUPERDIA.

Il progetto in variante prevede la modifica delle previsioni planivolumetriche del piano urbanistico approvato e, in particolare:

l'eliminazione delle autorimesse al piano interrato e, di conseguenza della rampa.

La realizzazione di n° 3 edifici a due o tre piani fuoriterza con tipologia a schiera, bifamiliare e singola in alternativa ai due edifici con tipologia "condominio" previsti dal Piano Urbanistico approvato, per un totale di 11 unità residenziali. Questa previsione progettuale comporta anche la modifica del limite di inviluppo dei nuovi fabbricati che prevede una distanza dal perimetro del piano a Nord inferiore a ml 5,00 e, in particolare:

- a Nord Ovest pari a ml 4,10 salvaguardando la distanza dall'edificio a Nord pari a ml 10,64 > di ml 10,00 e precisando che il mappale 127 è in proprietà a due delle ditte richiedenti.
- a Nord-Est pari a ml 3,13, precisando che il mappale 1685 è in proprietà ad una delle ditte richiedenti.
- Ad Est pari a ml 3,00, precisando che il mappale 1428 è in proprietà ad una delle ditte richiedenti.

Tali modifiche planivolumetriche comportano alcune modeste varianti agli accessi dalla nuova viabilità di piano e, in particolare:

- la realizzazione di una viabilità privata per l'accesso ad alcuni degli edifici
- la realizzazione di due accessi carrai e pedonali a servizio di uno dei fabbricati, direttamente sulla viabilità di piano.

Rimane inalterata la superficie coperta di progetto, all'interno dei parametri delle NTA del piano.

Viene ridotta la superficie impermeabile non essendo più presente il piano interrato previsto nel progetto autorizzato, pertanto si ritiene che il volume di invaso previsto dalle opere di invarianza idraulica del progetto approvato sia sufficiente anche per le nuove previsioni planivolumetriche.

## **PREVISIONI DI PROGETTO**

Rimangono inalterate le seguenti previsioni di progetto del Piano Urbanistico attuativo e, in particolare:

1. la realizzazione del nuovo tratto di viabilità (insistente sul mappale 1432), con il raccordo alla Via delle Industrie in direzione Est; questa nuova viabilità è uno stralcio della strada prevista dal Piano degli Interventi per il collegamento fra la via delle Industrie e la via Martiri della Liberà. Il progetto prevede, per l'innesto con la nuova strada, l'adeguamento della viabilità nei pressi della rotonda esistente su Via delle Industrie.

Le caratteristiche della strada di progetto saranno pertanto le seguenti:

- due carreggiate per il transito dei veicoli di larghezza pari a ml 3.50 ciascuna.
  - un marciapiede per i pedoni a Nord della larghezza ml 1.20 con pavimentazione in masselli autobloccanti con le medesime caratteristiche di quelli del marciapiede su via delle industrie.
  - un percorso ciclabile a Sud con larghezza pari a ml 2.00 che si svilupperà in futuro verso Est con pavimentazione in masselli autobloccanti con le medesime caratteristiche di quelli esistenti su via delle industrie; è prevista la realizzazione di un attraversamento pedonale su Via delle Industrie che consentirà ai pedoni e ai cicli di raggiungere la zona commerciale ad Ovest.
2. La formazione, a Sud della strada di piano di un'area ad uso pubblico destinata a:

1. parcheggio e spazi di manovra per 7 posti auto, di cui 1 destinato alle persone con ridotta capacità motoria.

La viabilità e l'area a parcheggio pubblico saranno dotati di illuminazione con punti luce aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti sulla via delle Industrie (vedi immagine 1)

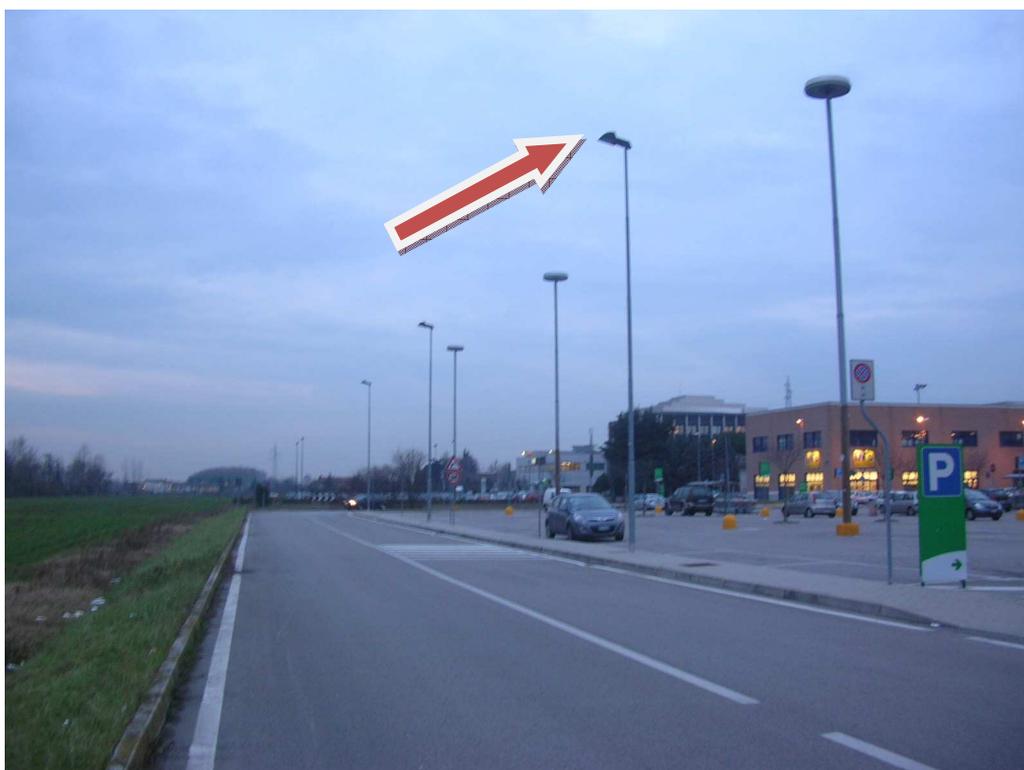


Figura 1: lampione esistente su via delle industrie

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area a Nord della nuova strada di lottizzazione e, in particolare:
- Interramento del fossato a Nord, attualmente privo di qualsiasi funzione idraulica e di un tratto del fossato ad Est, fino al limite Sud dell'area su cui sorgeranno i futuri fabbricati.
  - Pulizia del fossato ad Est che prosegue verso Sud per creare un volume di invaso come richiesto dal Genio Civile di Venezia con Comunicazione protocollo 22810/57.16 del 15.01.2008 allegata alla Variante Parziale al P.R.G. n° 14
  - Realizzazione di una recinzione in muretta e rete plastificata sulle linee di confine a Nord, Est e Sud con eventuale manutenzione della recinzione esistente ad Ovest.
4. La realizzazione sull'area a Sud della nuova viabilità di un'area a parcheggio privato per complessivi 16 posti auto.

Per entrambi i parcheggi, sull'area a Sud e sull'area a Nord della nuova viabilità è prevista la posa in opera di pavimentazione in masselli auto bloccanti del tipo "drenante" allo scopo di diminuire l'impermeabilità dei piazzali e consentire lo sgrondo delle acque meteoriche.

Per le nuove opere di urbanizzazione verranno realizzate due reti indipendenti, una per le aree pubbliche e una per le aree private, per lo sgrondo delle acque meteoriche che verranno convogliate nel fossato a Sud – Est dell'ambito di intervento.

Verranno apportate **le seguenti** modifiche al progetto del Piano Urbanistico attuativo in attuazione delle richieste dei vari settori comunale (ufficio urbanistica, ufficio ambiente, ... ) e, in particolare:

- A. Modifica dei modelli delle strutture ludiche da posizionare sull'area "parco giochi" con il posizionamento degli elementi realizzati con plastiche riciclate di alta qualità prodotte dalla ditta Preco System di seguito indicati:
- n. 1 castello a torre piccolo con realizzazione di pavimentazione antitrauma;
  - n. 1 gioco altalena con realizzazione di pavimentazione antitrauma;
  - n. 3 cestini modello rondine capacità lt. 55;
  - n. 3 panchine modello milano;
  - n. 1 dispenser per sacchetti per cani.
- B. Modifica della specie delle essenze arboree da piantumare:
- nell'area a verde con Acero Riccio (Acer Platanoide);
  - lungo la nuova strada di lottizzazione Lagestroemia Indica, piantumata in alternanza di varietà rosa e bianca.
- C. Ad ovest dei parcheggi pubblici, modifica delle dimensioni dell'area ad uso isola ecologica di superficie pari a mq 40.00 a servizio delle unità abitative di futura realizzazione nell'area privata a Nord dell'ambito di lottizzazione.
- D. Realizzazione della pavimentazione degli stalli a parcheggio sia pubblici che privati con elementi quadri carrabili "greenblock" in calcestruzzo.
- E. La parte terminale della nuova strada, fuori dall'ambito del PUA e su area comunale, vedrà la realizzazione di uno spazio "culdesac" per permettere la manovra di inversione di marcia alle autovetture.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla lettura degli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

Elaborati grafici allegati:

Tavola 1: Estratto di mappa, estratto dal Piano degli interventi, planimetrie dello stato di fatto.

- Tavola 2: Planimetria approvata, sovrapposizione fra la planimetria approvata e la planimetria di variante con le annotazioni delle opere oggetto di variante.
- Tavola 3: Planimetrie dello stato di variante
- Tavola 4: Sezione stato di fatto, stato di variante e comparativa fra lo stato di fatto e lo stato di variante.
- Tavola 5: Sezioni di progetto
- Tavola 6: Planimetrie e sezioni con la rete delle acque meteoriche.
- Tavola 7: Planimetria con l'indicazione della segnaletica orizzontale e verticale e con l'indicazione dei percorsi per persone con disabilità
- Tavola 8: Particolari della planimetria di progetto

Spinea, li ottobre 2016

Ciascuno per le specifiche competenze

Ing. Rigo Piero \_\_\_\_\_

Geom. Bonso Fulvio \_\_\_\_\_

# RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA A RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “VIA  
DELLE INDUSTRIE”

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2016

## Sommario

CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI COLLEGATI AL PUA “Via delle Industrie” .....	1
DITTE RICHIEDENTI .....	2
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA’ COMPRESI ALL’INTERNO DEL PERIMETRO DEL P.U.A. ....	3
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA’ ESTERNI AL PERIMETRO DEL P.U.A. ....	4
TITOLI DI PROPRIETA’ .....	4
OPERE OGGETTO DI VARIANTE .....	4
PREVISIONI DI PROGETTO .....	5

## CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI COLLEGATI AL PUA “Via delle Industrie”.

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 64/2008 del 29/09/2008** per l’approvazione della variante n° 72 al PRG vigente riguardante modifiche alle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico attuativo tra via delle Industrie e via Martiri adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 22/07/2008

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 158/2009 del 04/06/2009** per l’adozione del piano di lottizzazione denominato “via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 59/2010 del 16/03/2010** per la ri-adozione del piano di lottizzazione denominato “via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 86/2008 del 11/08/2010** per l’approvazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato “Via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

Presentazione di Superdia protocollo n° 11418/2001 del 21/04/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- Comunicazione da parte del Comune di Spinea protocollo n° **15124/2011** del **25/05/2011** con efficacia della DIA a decorrere dal **24/06/2011**
- In data **25/03/2011** gara d’appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con protocollo **12114/2011 del 29/04/2011**
- In data **30/08/2013** protocollo **25508/2013** per la disdetta delle ditte e comunicazione di una nuova gara d’appalto

- **11/09/2013** seconda gara d'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con protocollo n° **29086/2013 del 01/10/2013**.
- Richiesta di proroga della fine lavori con protocollo n° **16062/2014 del 27/05/2014** e successiva presa d'atto protocollo n° **4298 del 11/02/2016**.
- Comunicazione di cambio ditta con protocollo n° **13376 del 28/04/2016**  
Scadenza dei termini il giorno **24/06/2016**; attualmente i lavori sono in corso di realizzazione

Presentazione di Superdia con protocollo n° 11420/2011 del 21/04/2011 per la costruzione dei fabbricati

- Richiesta di versamento degli oneri da parte del Comune di Spinea con protocollo n° **23012/2011 del 09/08/2011**
- Richiesta di archiviazione della Superdia con protocollo n° **24465/20112 del 29/08/2011**
- Comunicazione da parte del comune di Spinea di avvenuta archiviazione della pratica con protocollo n° **25901/2011 del 14/09/2011**

Richiesta di Permesso a Costruire protocollo n° **14928/2014 del 15/05/2014** per la costruzione dei fabbricati

- Invito al ritiro protocollo n° **29488/2014 del 02/10/2014**
- Comunicazione pratica archiviata da parte del Comune protocollo n° **5656/20156 del 04/03/2015**

Convenzione stipulata in data **31/01/2011** con scadenza **31/01/2016**

- Richiesta di proroga presentata con protocollo n° **38586 del 09/12/2015**
- Presa d'atto protocollo **4304/2016 del 11/02/2016** e protocollo n° **4511/2016 del 12/02/2016**.

**La scadenza della convenzione è il 31/01/2019**

In data **28/04/2016** è stata presentata una Segnalazione certificata di inizio attività con protocollo n° **13424** per la demolizione del fabbricato residenziale insistente sul mappale **488** del foglio **7** del Comune di Spinea, già prevista dal Piano Urbanistico Attuativo approvato.

**DITTE RICHIEDENTI**

**DITTA N° 1**

**BONSO ANNAMARIA** nata a **Spinea** il **29.04.1947** e residente a **Spinea**, via **delle industrie n° 5** codice fiscale **BNS NMR 47D69 I908P**

**DITTA N° 2**

**CESTARO RENZO** nato a **Favaro Veneto** il **28.01.1946** e residente a **Spinea**, via **delle industrie n° 5**  
codice fiscale **CST RNZ 46A28 L736A**

**DITTA N° 3**

**BONSO BRUNO** nato a **Spinea** il **22.08.1943** residente a **Spinea**, via **Roma n° 403 int. 2** codice fiscale  
**BNS BRN 43M22 I908C**

**DITTA N° 4**

**MILAN ERMENEGILDA** nata a **Mirano** il **12.09.1921** residente a **Spinea**, via **Roma n° 403 int. 2** codice  
fiscale **MLN RNG 21P52 F241V**

**UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA' COMPRESI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL P.U.A.**

**PROPRIETA' DITTA 1**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>488</b> ente urbano di mq <b>610</b>	(proprietà 1/2)
	mappale <b>1267</b> terreno di mq <b>418</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

**PROPRIETA' DITTA 2**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>488</b> ente urbano di mq <b>610</b>	(proprietà 1/2)

**PROPRIETA' DITTA 3**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

**PROPRIETA' DITTA 4**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

## **UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA' ESTERNI AL PERIMETRO DEL P.U.A.**

### **PROPRIETA' DITTA 1**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1685</b> seminativo di mq <b>891</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1687</b> prato di mq <b>222</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

### **PROPRIETA' DITTA 3**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

### **PROPRIETA' DITTA 4**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

## **TITOLI DI PROPRIETA'**

Mappale **1267** – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Repertorio n° **40310** del **20/04/2001** del Notaio **Rasulo Giuseppe**

Mappale **488** – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Repertorio n° **53157** del **04/10/1971** del Notaio **Lamagna Agostino**

Mappali **1431-1432-1676** derivanti da frazionamento del **18/09/2006** n° **156967.1/2006** in atti dal **18/09/2006** – **DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI BONSO LODOVICO ANGELO** deceduto a **Mirano** il **12.03.1985**.

Mappali **1685, 1687, 1428**- **ATTO DI PERMUTA** del **18/06/2009** Trascrizione n . **14657 .1/2009** in atti dal **07/07/2009** Repertorio n° **2559** Rogante: **COMUNE DI SPINEA** Sede: **SPINEA**

## **OPERE OGGETTO DI VARIANTE**

Il progetto approvato prevedeva anche la progettazione architettonica dei fabbricati da realizzare per consentire la successiva presentazione della SUPERDIA.

Il progetto in variante prevede la modifica delle previsioni planivolumetriche del piano urbanistico approvato e, in particolare:

l'eliminazione delle autorimesse al piano interrato e, di conseguenza della rampa.

La realizzazione di n° 3 edifici a due o tre piani fuoriterra con tipologia a schiera, bifamiliare e singola in alternativa ai due edifici con tipologia "condominio" previsti dal Piano Urbanistico approvato, per un totale di 11 unità residenziali. Questa previsione progettuale comporta anche la modifica del limite di inviluppo dei nuovi fabbricati che prevede una distanza dal perimetro del piano a Nord inferiore a ml 5,00 e, in particolare:

- a Nord Ovest pari a ml 4,10 salvaguardando la distanza dall'edificio a Nord pari a ml 10,64 > di ml 10,00 e precisando che il mappale 127 è in proprietà a due delle ditte richiedenti.
- a Nord-Est pari a ml 3,13, precisando che il mappale 1685 è in proprietà ad una delle ditte richiedenti.
- Ad Est pari a ml 3,00, precisando che il mappale 1428 è in proprietà ad una delle ditte richiedenti.

Tali modifiche planivolumetriche comportano alcune modeste varianti agli accessi dalla nuova viabilità di piano e, in particolare:

- la realizzazione di una viabilità privata per l'accesso ad alcuni degli edifici
- la realizzazione di due accessi carrai e pedonali a servizio di uno dei fabbricati, direttamente sulla viabilità di piano.

Rimane inalterata la superficie coperta di progetto, all'interno dei parametri delle NTA del piano.

Viene ridotta la superficie impermeabile non essendo più presente il piano interrato previsto nel progetto autorizzato, pertanto si ritiene che il volume di invaso previsto dalle opere di invarianza idraulica del progetto approvato sia sufficiente anche per le nuove previsioni planivolumetriche.

## **PREVISIONI DI PROGETTO**

Rimangono inalterate le seguenti previsioni di progetto del Piano Urbanistico attuativo e, in particolare:

1. la realizzazione del nuovo tratto di viabilità (insistente sul mappale 1432), con il raccordo alla Via delle Industrie in direzione Est; questa nuova viabilità è uno stralcio della strada prevista dal Piano degli Interventi per il collegamento fra la via delle Industrie e la via Martiri della Liberà. Il progetto prevede, per l'innesto con la nuova strada, l'adeguamento della viabilità nei pressi della rotonda esistente su Via delle Industrie.

Le caratteristiche della strada di progetto saranno pertanto le seguenti:

- due carreggiate per il transito dei veicoli di larghezza pari a ml 3.50 ciascuna.
  - un marciapiede per i pedoni a Nord della larghezza ml 1.20 con pavimentazione in masselli autobloccanti con le medesime caratteristiche di quelli del marciapiede su via delle industrie.
  - un percorso ciclabile a Sud con larghezza pari a ml 2.00 che si svilupperà in futuro verso Est con pavimentazione in masselli autobloccanti con le medesime caratteristiche di quelli esistenti su via delle industrie; è prevista la realizzazione di un attraversamento pedonale su Via delle Industrie che consentirà ai pedoni e ai cicli di raggiungere la zona commerciale ad Ovest.
2. La formazione, a Sud della strada di piano di un'area ad uso pubblico destinata a:

1. parcheggio e spazi di manovra per 7 posti auto, di cui 1 destinato alle persone con ridotta capacità motoria.

La viabilità e l'area a parcheggio pubblico saranno dotati di illuminazione con punti luce aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti sulla via delle Industrie (vedi immagine 1)

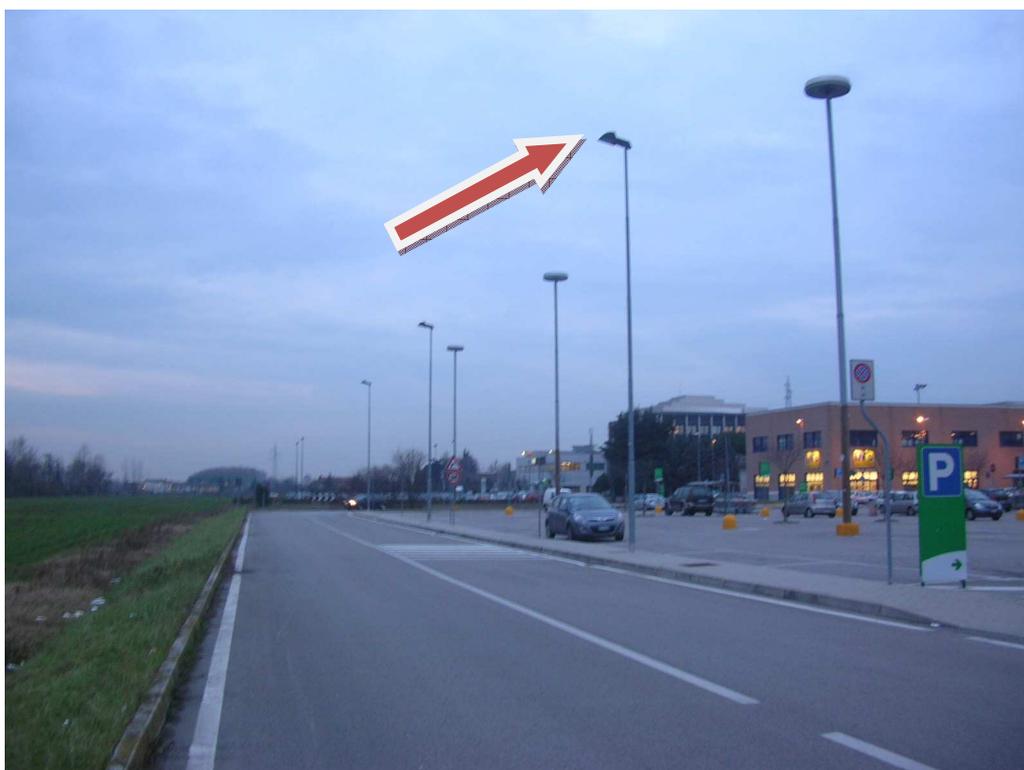


Figura 1: lampione esistente su via delle industrie

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area a Nord della nuova strada di lottizzazione e, in particolare:
- Interramento del fossato a Nord, attualmente privo di qualsiasi funzione idraulica e di un tratto del fossato ad Est, fino al limite Sud dell'area su cui sorgeranno i futuri fabbricati.
  - Pulizia del fossato ad Est che prosegue verso Sud per creare un volume di invaso come richiesto dal Genio Civile di Venezia con Comunicazione protocollo 22810/57.16 del 15.01.2008 allegata alla Variante Parziale al P.R.G. n° 14
  - Realizzazione di una recinzione in muretta e rete plastificata sulle linee di confine a Nord, Est e Sud con eventuale manutenzione della recinzione esistente ad Ovest.
4. La realizzazione sull'area a Sud della nuova viabilità di un'area a parcheggio privato per complessivi 16 posti auto.

Per entrambi i parcheggi, sull'area a Sud e sull'area a Nord della nuova viabilità è prevista la posa in opera di pavimentazione in masselli auto bloccanti del tipo "drenante" allo scopo di diminuire l'impermeabilità dei piazzali e consentire lo sgrondo delle acque meteoriche.

Per le nuove opere di urbanizzazione verranno realizzate due reti indipendenti, una per le aree pubbliche e una per le aree private, per lo sgrondo delle acque meteoriche che verranno convogliate nel fossato a Sud – Est dell'ambito di intervento.

Verranno apportate **le seguenti** modifiche al progetto del Piano Urbanistico attuativo in attuazione delle richieste dei vari settori comunale (ufficio urbanistica, ufficio ambiente, ... ) e, in particolare:

- A. Modifica dei modelli delle strutture ludiche da posizionare sull'area "parco giochi" con il posizionamento degli elementi realizzati con plastiche riciclate di alta qualità prodotte dalla ditta Preco System di seguito indicati:
- n. 1 castello a torre piccolo con realizzazione di pavimentazione antitrauma;
  - n. 1 gioco altalena con realizzazione di pavimentazione antitrauma;
  - n. 3 cestini modello rondine capacità lt. 55;
  - n. 3 panchine modello milano;
  - n. 1 dispenser per sacchetti per cani.
- B. Modifica della specie delle essenze arboree da piantumare:
- nell'area a verde con Acero Riccio (Acer Platanoide);
  - lungo la nuova strada di lottizzazione Lagestroemia Indica, piantumata in alternanza di varietà rosa e bianca.
- C. Ad ovest dei parcheggi pubblici, modifica delle dimensioni dell'area ad uso isola ecologica di superficie pari a mq 40.00 a servizio delle unità abitative di futura realizzazione nell'area privata a Nord dell'ambito di lottizzazione.
- D. Realizzazione della pavimentazione degli stalli a parcheggio sia pubblici che privati con elementi quadri carrabili "greenblock" in calcestruzzo.
- E. La parte terminale della nuova strada, fuori dall'ambito del PUA e su area comunale, vedrà la realizzazione di uno spazio "culdesac" per permettere la manovra di inversione di marcia alle autovetture.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla lettura degli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

Elaborati grafici allegati:

Tavola 1: Estratto di mappa, estratto dal Piano degli interventi, planimetrie dello stato di fatto.

- Tavola 2: Planimetria approvata, sovrapposizione fra la planimetria approvata e la planimetria di variante con le annotazioni delle opere oggetto di variante.
- Tavola 3: Planimetrie dello stato di variante
- Tavola 4: Sezione stato di fatto, stato di variante e comparativa fra lo stato di fatto e lo stato di variante.
- Tavola 5: Sezioni di progetto
- Tavola 6: Planimetrie e sezioni con la rete delle acque meteoriche.
- Tavola 7: Planimetria con l'indicazione della segnaletica orizzontale e verticale e con l'indicazione dei percorsi per persone con disabilità
- Tavola 8: Particolari della planimetria di progetto

Spinea, li ottobre 2016

Ciascuno per le specifiche competenze

Ing. Rigo Piero \_\_\_\_\_

Geom. Bonso Fulvio \_\_\_\_\_

# RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA A RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “VIA  
DELLE INDUSTRIE”

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2016

## Sommario

CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI COLLEGATI AL PUA “Via delle Industrie” .....	1
DITTE RICHIEDENTI .....	2
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA’ COMPRESI ALL’INTERNO DEL PERIMETRO DEL P.U.A. ....	3
UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA’ ESTERNI AL PERIMETRO DEL P.U.A. ....	4
TITOLI DI PROPRIETA’ .....	4
OPERE OGGETTO DI VARIANTE .....	4
PREVISIONI DI PROGETTO .....	5

## CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI COLLEGATI AL PUA “Via delle Industrie”.

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 64/2008 del 29/09/2008** per l’approvazione della variante n° 72 al PRG vigente riguardante modifiche alle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico attuativo tra via delle Industrie e via Martiri adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 22/07/2008

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 158/2009 del 04/06/2009** per l’adozione del piano di lottizzazione denominato “via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 59/2010 del 16/03/2010** per la ri-adozione del piano di lottizzazione denominato “via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 86/2008 del 11/08/2010** per l’approvazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato “Via delle Industrie” ai sensi dell’articolo 20 della Legge Regionale n° 11/2004

Presentazione di Superdia protocollo n° 11418/2001 del 21/04/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- Comunicazione da parte del Comune di Spinea protocollo n° **15124/2011** del **25/05/2011** con efficacia della DIA a decorrere dal **24/06/2011**
- In data **25/03/2011** gara d’appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con protocollo **12114/2011 del 29/04/2011**
- In data **30/08/2013** protocollo **25508/2013** per la disdetta delle ditte e comunicazione di una nuova gara d’appalto

- **11/09/2013** seconda gara d'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con protocollo n° **29086/2013 del 01/10/2013**.
- Richiesta di proroga della fine lavori con protocollo n° **16062/2014 del 27/05/2014** e successiva presa d'atto protocollo n° **4298 del 11/02/2016**.
- Comunicazione di cambio ditta con protocollo n° **13376 del 28/04/2016**  
Scadenza dei termini il giorno **24/06/2016**; attualmente i lavori sono in corso di realizzazione

Presentazione di Superdia con protocollo n° 11420/2011 del 21/04/2011 per la costruzione dei fabbricati

- Richiesta di versamento degli oneri da parte del Comune di Spinea con protocollo n° **23012/2011 del 09/08/2011**
- Richiesta di archiviazione della Superdia con protocollo n° **24465/20112 del 29/08/2011**
- Comunicazione da parte del comune di Spinea di avvenuta archiviazione della pratica con protocollo n° **25901/2011 del 14/09/2011**

Richiesta di Permesso a Costruire protocollo n° **14928/2014 del 15/05/2014** per la costruzione dei fabbricati

- Invito al ritiro protocollo n° **29488/2014 del 02/10/2014**
- Comunicazione pratica archiviata da parte del Comune protocollo n° **5656/20156 del 04/03/2015**

Convenzione stipulata in data **31/01/2011** con scadenza **31/01/2016**

- Richiesta di proroga presentata con protocollo n° **38586 del 09/12/2015**
- Presa d'atto protocollo **4304/2016 del 11/02/2016** e protocollo n° **4511/2016 del 12/02/2016**.

**La scadenza della convenzione è il 31/01/2019**

In data **28/04/2016** è stata presentata una Segnalazione certificata di inizio attività con protocollo n° **13424** per la demolizione del fabbricato residenziale insistente sul mappale **488** del foglio **7** del Comune di Spinea, già prevista dal Piano Urbanistico Attuativo approvato.

**DITTE RICHIEDENTI**

**DITTA N° 1**

**BONSO ANNAMARIA** nata a **Spinea** il **29.04.1947** e residente a **Spinea**, via **delle industrie n° 5** codice fiscale **BNS NMR 47D69 I908P**

**DITTA N° 2**

**CESTARO RENZO** nato a **Favaro Veneto** il **28.01.1946** e residente a **Spinea**, via **delle industrie n° 5**  
codice fiscale **CST RNZ 46A28 L736A**

**DITTA N° 3**

**BONSO BRUNO** nato a **Spinea** il **22.08.1943** residente a **Spinea**, via **Roma n° 403 int. 2** codice fiscale  
**BNS BRN 43M22 I908C**

**DITTA N° 4**

**MILAN ERMENEGILDA** nata a **Mirano** il **12.09.1921** residente a **Spinea**, via **Roma n° 403 int. 2** codice  
fiscale **MLN RNG 21P52 F241V**

**UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA' COMPRESI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL P.U.A.**

**PROPRIETA' DITTA 1**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>488</b> ente urbano di mq <b>610</b>	(proprietà 1/2)
	mappale <b>1267</b> terreno di mq <b>418</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

**PROPRIETA' DITTA 2**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>488</b> ente urbano di mq <b>610</b>	(proprietà 1/2)

**PROPRIETA' DITTA 3**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

**PROPRIETA' DITTA 4**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1431</b> terreno di mq <b>1800</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1432</b> terreno di mq <b>818</b>	(proprietà 1/3)
	mappale <b>1676</b> terreno di mq <b>822</b>	(proprietà 1/3)

## **UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI IN PROPRIETA' ESTERNI AL PERIMETRO DEL P.U.A.**

### **PROPRIETA' DITTA 1**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1685</b> seminativo di mq <b>891</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1687</b> prato di mq <b>222</b>	(proprietà 1/1)
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

### **PROPRIETA' DITTA 3**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

### **PROPRIETA' DITTA 4**

Catasto Terreni di Venezia	Foglio 7	
	mappale <b>1428</b> prato di mq <b>524</b>	(proprietà 1/3)

## **TITOLI DI PROPRIETA'**

Mappale **1267** – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Repertorio n° **40310** del **20/04/2001** del Notaio **Rasulo Giuseppe**

Mappale **488** – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Repertorio n° **53157** del **04/10/1971** del Notaio **Lamagna Agostino**

Mappali **1431-1432-1676** derivanti da frazionamento del **18/09/2006** n° **156967.1/2006** in atti dal **18/09/2006** – **DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI BONSO LODOVICO ANGELO** deceduto a **Mirano** il **12.03.1985**.

Mappali **1685, 1687, 1428**- **ATTO DI PERMUTA** del **18/06/2009** Trascrizione n . **14657 .1/2009** in atti dal **07/07/2009** Repertorio n° **2559** Rogante: **COMUNE DI SPINEA** Sede: **SPINEA**

## **OPERE OGGETTO DI VARIANTE**

Il progetto approvato prevedeva anche la progettazione architettonica dei fabbricati da realizzare per consentire la successiva presentazione della SUPERDIA.

Il progetto in variante prevede la modifica delle previsioni planivolumetriche del piano urbanistico approvato e, in particolare:

l'eliminazione delle autorimesse al piano interrato e, di conseguenza della rampa.

La realizzazione di n° 3 edifici a due o tre piani fuoriterza con tipologia a schiera, bifamigliare e singola in alternativa ai due edifici con tipologia "condominio" previsti dal Piano Urbanistico approvato, per un totale di 11 unità residenziali. Questa previsione progettuale comporta anche la modifica del limite di inviluppo dei nuovi fabbricati che prevede una distanza dal perimetro del piano a Nord inferiore a ml 5,00 e, in particolare:

- a Nord Ovest pari a ml 4,10 salvaguardando la distanza dall'edificio a Nord pari a ml 10,64 > di ml 10,00 e precisando che il mappale 127 è in proprietà a due delle ditte richiedenti.
- a Nord-Est pari a ml 3,13, precisando che il mappale 1685 è in proprietà ad una delle ditte richiedenti.
- Ad Est pari a ml 3,00, precisando che il mappale 1428 è in proprietà ad una delle ditte richiedenti.

Tali modifiche planivolumetriche comportano alcune modeste varianti agli accessi dalla nuova viabilità di piano e, in particolare:

- la realizzazione di una viabilità privata per l'accesso ad alcuni degli edifici
- la realizzazione di due accessi carrai e pedonali a servizio di uno dei fabbricati, direttamente sulla viabilità di piano.

Rimane inalterata la superficie coperta di progetto, all'interno dei parametri delle NTA del piano.

Viene ridotta la superficie impermeabile non essendo più presente il piano interrato previsto nel progetto autorizzato, pertanto si ritiene che il volume di invaso previsto dalle opere di invarianza idraulica del progetto approvato sia sufficiente anche per le nuove previsioni planivolumetriche.

## **PREVISIONI DI PROGETTO**

Rimangono inalterate le seguenti previsioni di progetto del Piano Urbanistico attuativo e, in particolare:

1. la realizzazione del nuovo tratto di viabilità (insistente sul mappale 1432), con il raccordo alla Via delle Industrie in direzione Est; questa nuova viabilità è uno stralcio della strada prevista dal Piano degli Interventi per il collegamento fra la via delle Industrie e la via Martiri della Liberà. Il progetto prevede, per l'innesto con la nuova strada, l'adeguamento della viabilità nei pressi della rotonda esistente su Via delle Industrie.

Le caratteristiche della strada di progetto saranno pertanto le seguenti:

- due carreggiate per il transito dei veicoli di larghezza pari a ml 3.50 ciascuna.
  - un marciapiede per i pedoni a Nord della larghezza ml 1.20 con pavimentazione in masselli autobloccanti con le medesime caratteristiche di quelli del marciapiede su via delle industrie.
  - un percorso ciclabile a Sud con larghezza pari a ml 2.00 che si svilupperà in futuro verso Est con pavimentazione in masselli autobloccanti con le medesime caratteristiche di quelli esistenti su via delle industrie; è prevista la realizzazione di un attraversamento pedonale su Via delle Industrie che consentirà ai pedoni e ai cicli di raggiungere la zona commerciale ad Ovest.
2. La formazione, a Sud della strada di piano di un'area ad uso pubblico destinata a:

1. parcheggio e spazi di manovra per 7 posti auto, di cui 1 destinato alle persone con ridotta capacità motoria.

La viabilità e l'area a parcheggio pubblico saranno dotati di illuminazione con punti luce aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti sulla via delle Industrie (vedi immagine 1)

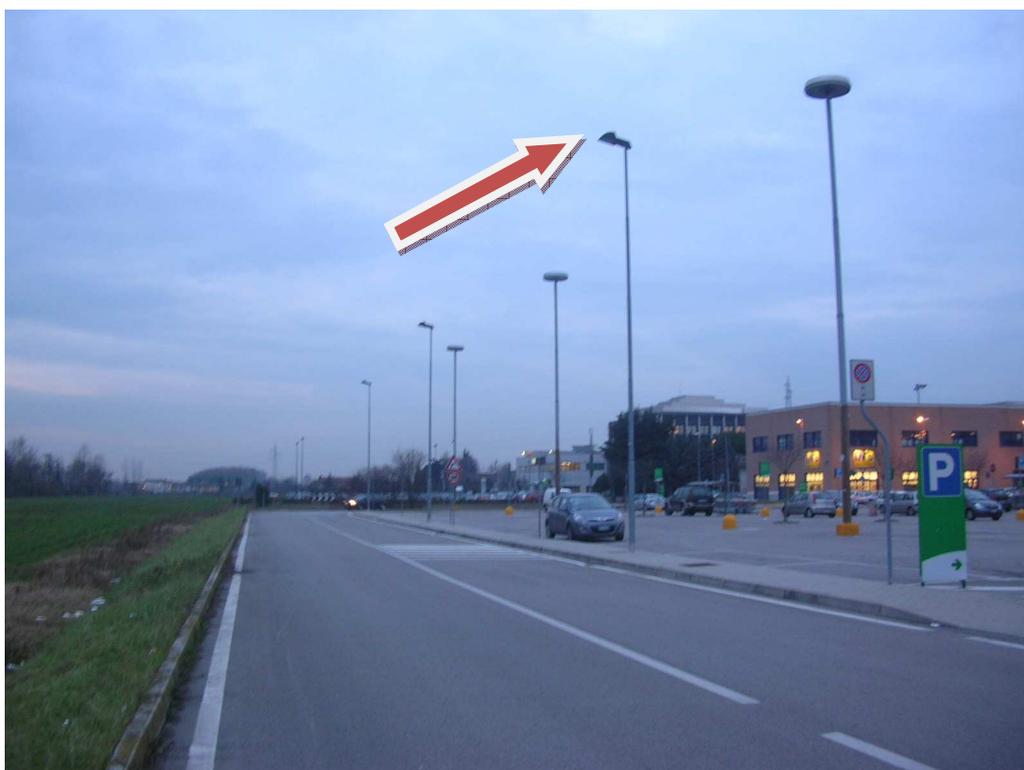


Figura 1: lampione esistente su via delle industrie

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area a Nord della nuova strada di lottizzazione e, in particolare:
- Interramento del fossato a Nord, attualmente privo di qualsiasi funzione idraulica e di un tratto del fossato ad Est, fino al limite Sud dell'area su cui sorgeranno i futuri fabbricati.
  - Pulizia del fossato ad Est che prosegue verso Sud per creare un volume di invaso come richiesto dal Genio Civile di Venezia con Comunicazione protocollo 22810/57.16 del 15.01.2008 allegata alla Variante Parziale al P.R.G. n° 14
  - Realizzazione di una recinzione in muretta e rete plastificata sulle linee di confine a Nord, Est e Sud con eventuale manutenzione della recinzione esistente ad Ovest.
4. La realizzazione sull'area a Sud della nuova viabilità di un'area a parcheggio privato per complessivi 16 posti auto.

Per entrambi i parcheggi, sull'area a Sud e sull'area a Nord della nuova viabilità è prevista la posa in opera di pavimentazione in masselli auto bloccanti del tipo "drenante" allo scopo di diminuire l'impermeabilità dei piazzali e consentire lo sgrondo delle acque meteoriche.

Per le nuove opere di urbanizzazione verranno realizzate due reti indipendenti, una per le aree pubbliche e una per le aree private, per lo sgrondo delle acque meteoriche che verranno convogliate nel fossato a Sud – Est dell'ambito di intervento.

Verranno apportate **le seguenti** modifiche al progetto del Piano Urbanistico attuativo in attuazione delle richieste dei vari settori comunale (ufficio urbanistica, ufficio ambiente, ... ) e, in particolare:

- A. Modifica dei modelli delle strutture ludiche da posizionare sull'area "parco giochi" con il posizionamento degli elementi realizzati con plastiche riciclate di alta qualità prodotte dalla ditta Preco System di seguito indicati:
- n. 1 castello a torre piccolo con realizzazione di pavimentazione antitrauma;
  - n. 1 gioco altalena con realizzazione di pavimentazione antitrauma;
  - n. 3 cestini modello rondine capacità lt. 55;
  - n. 3 panchine modello milano;
  - n. 1 dispenser per sacchetti per cani.
- B. Modifica della specie delle essenze arboree da piantumare:
- nell'area a verde con Acero Riccio (Acer Platanoide);
  - lungo la nuova strada di lottizzazione Lagestroemia Indica, piantumata in alternanza di varietà rosa e bianca.
- C. Ad ovest dei parcheggi pubblici, modifica delle dimensioni dell'area ad uso isola ecologica di superficie pari a mq 40.00 a servizio delle unità abitative di futura realizzazione nell'area privata a Nord dell'ambito di lottizzazione.
- D. Realizzazione della pavimentazione degli stalli a parcheggio sia pubblici che privati con elementi quadri carrabili "greenblock" in calcestruzzo.
- E. La parte terminale della nuova strada, fuori dall'ambito del PUA e su area comunale, vedrà la realizzazione di uno spazio "culdesac" per permettere la manovra di inversione di marcia alle autovetture.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla lettura degli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

Elaborati grafici allegati:

Tavola 1: Estratto di mappa, estratto dal Piano degli interventi, planimetrie dello stato di fatto.

- Tavola 2: Planimetria approvata, sovrapposizione fra la planimetria approvata e la planimetria di variante con le annotazioni delle opere oggetto di variante.
- Tavola 3: Planimetrie dello stato di variante
- Tavola 4: Sezione stato di fatto, stato di variante e comparativa fra lo stato di fatto e lo stato di variante.
- Tavola 5: Sezioni di progetto
- Tavola 6: Planimetrie e sezioni con la rete delle acque meteoriche.
- Tavola 7: Planimetria con l'indicazione della segnaletica orizzontale e verticale e con l'indicazione dei percorsi per persone con disabilità
- Tavola 8: Particolari della planimetria di progetto

Spinea, li ottobre 2016

Ciascuno per le specifiche competenze

Ing. Rigo Piero \_\_\_\_\_

Geom. Bonso Fulvio \_\_\_\_\_