Città Metropolitana di
VENEZIA
COMUNE DI SPINEA

OGGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

P.U.A. di dettaglio "AP/11 - Piano Norma 29"

Zona situata tra via Roma e via Palladio a Spinea [VE]

RICHIEDENTI

FINANCE S.R.L.
via Roma, 60
30038 - Spinea [VE]
p.i. 02467030272

PROGETTISTI

Ing. Andrea Berro

Berro & Sartori ingegneria S.r.l.
via Roma, 130
30030 - Pianiga [VE]
t. [+39] 041 5195480
f. [+39] 041 5199098
P. IVA 04095420271
www: www.bs-eng.net
pec: info@pec.bs-eng.net
e-mail: info@bs-eng.net

Ref. progetto ARCHITETTONICO Arch. Andrea Sartori
COLLABORATORI Arch. Marta Defaci

REV.n°	DATA	DESCRIZIONE
00	giugno 2018	Richiesta approvazione P.U.A.
01	luglio 2018	Integrazioni
01	settembre 2018	Adeguamento prescrizioni enti e uffici comunali
02	dicembre 2018	Adeguamento prescrizioni enti e uffici comunali

MD	AS	AB	BS 0 1 5 1 1 4
Redatto	Verificato	Approvato	Codice commessa

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

SCALA

N. TAVOLA

RT

PRELIMINARE	DEFINITIVO AUTORIZZATIVO	ESECUTIVO	AS BUILT

Il presente disegno è di proprietà dei progettisti e non può essere riprodotto nè consegnato a terzi senza loro autorizzazione scritta Art.99 L.22/04/1941 N.633

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Questa trasformazione urbanistica si colloca entro un rinnovato quadro di regole e criteri sottesi al governo della trasformazione del territorio, quadro che pone particolare attenzione alle modalità di partecipazione degli operatori privati che si avvantaggiano sia della valorizzazione indotta dalle scelte urbanistiche per la realizzazione della città pubblica che di tutte le dotazioni territoriali che il Piano ritiene necessarie per il miglioramento della città esistente e per la promozione di interventi di nuova edificazione secondo il principio della sostenibilità e della qualità.

L'Amministrazione di Spinea ha adottato politiche tese a potenziare la dotazione di città pubblica nelle forme di opere e attrezzature d'interesse collettivo, a riqualificare e tutelare il territorio non urbanizzato e a promuovere interventi di elevata qualità anche sotto il profilo delle dotazioni territoriali. È prevista, pertanto, la partecipazione dei privati alla realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico e/o alla cessione delle aree interessate dalle opere stesse la cui valenza ha carattere ambientale, territoriale e strategico.

L'area in oggetto area rientrava tra le aree individuate come "*Zone non compatibili con il PAT*", all'interno del precedente P.I. e per essa la Proprietà ha proposto alla Pubblica Amministrazione di addivenire alla sottoscrizione di un accordo di co-pianificazione ex art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Sinteticamente, l'esito atteso progettualmente dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto è rappresentato da:

- La realizzazione di una minore volumetria edificata rispetto a quella prevista dal precedente strumento urbanistico, determinando un impatto minore dell'intervento sul contesto edilizio in cui si inserisce, in linea e pienamente aderente alle indicazioni offerte dall'Amministrazione Comunale con il Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- La realizzazione di opere di urbanizzazione, standard e viabilità necessaria a completare l'infrastrutturazione dell'area per connettere l'intervento proposto al contesto territoriale di riferimento;
- La realizzazione dei collegamenti ciclo pedonali e altre dotazioni patrimoniali da acquisire al patrimonio Comunale (Opere Extra Piano) da realizzarsi in buona parte fuori dall'ambito del "*Progetto Norma 29*", dirette a:
    - riqualificare l'area urbana posta in adiacenza all'asse viario costituito dalla strada Miranese (Via Roma) posto a Sud/Est del P.N. 29 e in adiacenza allo stesso, prevedendo alla creazione di un nuovo attraversamento pedonale che ponga in relazione l'aggregato urbano sviluppatosi a ridosso dell'asse viario di Via Miranese,

dando continuità al percorso ciclopedonale di nuova realizzazione proveniente da via Unità;

- accentuare la valorizzazione del patrimonio storico-edilizio ivi esistente;
- contestualizzare l'opera rispetto alla situazione urbana del Graspo d'Uva, così creando uno spazio di relazione identificabile con la porta di ingresso ad Est del Comune di Spinea;
- la realizzazione di un corridoio ecologico, costituito da una pista ciclabile pedonale lungo l'argine del Cimetto in grado di connettere l'area di intervento con l'area verde del PN13;

- L'acquisizione al demanio comunale di una superficie sulla quale sono stati realizzati i collegamenti ciclo-pedonali necessari a collegare il vicino Progetto Norma 13 (residenziale) al contesto urbano sviluppato lungo via Roma, e al contempo collegare quest'ultimo all'area di nuova urbanizzazione, dalla quale si ha accesso anche alla stazione ferroviaria SFMR. La cessione dell'area sopra indicata comprende inoltre l'acquisizione al demanio di un'area pari a mq 4.900,00 a verde pubblico attrezzato.

Il P.U.A., in accordo con l'Accordo di Pianificazione n. 11, stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, allegato alla Variante Generale al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 8 del 06/04/2018, prevede il seguente impianto e le seguenti carature urbanistiche:

tab. 2 dimensionamento degli Accordi di Pianificazione

parametri indicativi							parametri prescrittivi							Note
ATO	AP-n	APP prog	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie fondiaria pubblica mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a verde privato mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie in cessione mq	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	Sc commerciale massima mq	SC totale massima mq	
07	09	01	7.500	3.030	-	-	-	2.160	-	2.310	-	-	-	
11	11	02	20.158	11.180	-	-	4.900	-	-	-	-	2.700	2.700	
12	03	03	26.622	5.200	-	-	21.422	-	-	-	1.598	-	1.598	
13	05	04	1.348	1.037	-	200	-	111	-	-	-	-	-	SC=Vedi lotto R2/53
13	01	05	8.270	3.308	1.654	-	2.481	-	827	-	3.491	-	3.491	
13	02	06	19.180	2.560	-	570	8.250	-	-	3.500	1.151	-	1.151	SC aggiuntiva all'esistente

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 06/04/2018 è stata approvata la Variante Generale al Piano degli Interventi, entrata in vigore a partire dal giorno 15/05/2018.

L'intervento si trova all'interno della Z.T.O. D/003, costituente parte del sistema produttivo. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi e/o ricadenti nelle fattispecie definite al nell'art. 5 delle vigenti N.T.O. quali attività del "terziario diffuso" in tutte le sue declinazioni.

Le destinazioni d'uso previste: attività artigianali di produzione, industrie, terziario diffuso. La localizzazione di medie strutture di vendita superiori a mq 1500 è ammessa unicamente

all’interno delle «aree a destinazione commerciale confermata» come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera d) dell’art. 1 delle vigenti N.T.O., nonché nelle aree dismesse e degradate da riqualificare definite dal PI in conformità alla LR 50/2012 e al RR 21 giugno 2013, n.1. È prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il proprietario o custode, con un massimo di 140 mq di Superficie Complessiva per ogni lotto e posto auto solo scoperto; l’ingresso alla residenza all’interno dell’edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d’uso secondo quanto previsto nella *Classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi - Capannone*.

L’area oggetto di intervento, sulla quale insiste il vincolo paesaggistico dettato dal Rio Cimetto, è ormai incolta da numerosi anni, interclusa tra la viabilità (via Palladio) realizzata dalla Regione Veneto e ceduta al Comune di Spinea consistente in una strada di accesso alla stazione della linea SMFR (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale), la lottizzazione residenziale sviluppatasi attorno a questa nuova viabilità, il Rio Cimetto e l’ambito pertinenziale della Barchessa di Villa Pusterla prospiciente via Roma.

A seguito dell’accordo, sviluppato e definito con un costante dialogo della Proprietà con la Pubblica Amministrazione, contestuale alla definizione della Variante Generale al Piano degli Interventi, l’area oggetto di intervento presenta le seguenti carature:

Ambito Territoriale	mq 20.158
Ambito di Intervento	mq 16.696
Superficie fondiaria lotto D/3	mq 11.180
S.N.P. massima	**mq 2.700**
Superficie da acquisire a demanio comunale	**mq 4.900**

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1 LOCALIZZAZIONE DELL’AREA E DATI URBANISTICI

L’area oggetto di intervento, sulla quale insiste il vincolo paesaggistico dettato dal Rio Cimetto, è ormai incolta da numerosi anni, interclusa tra la viabilità (via Palladio) realizzata dalla Regione Veneto e ceduta al Comune di Spinea consistente in una strada di accesso alla stazione della linea SMFR (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale), la lottizzazione residenziale sviluppatasi attorno a questa nuova viabilità, il Rio Cimetto e l’ambito pertinenziale della Barchessa di Villa Pusterla prospiciente via Roma.

Le aree oggetto di intervento sono identificate catastalmente in Comune di Spinea (VE) al foglio 9, mapp. 61, 65 porz., 68, 69, 1172, 1173, 1174, 1175, 1368, 2204, 2187, 2191, 2192, 2196, 2342, 2551, 2555, 2613, 2614, 2625, 2765, 2767, 2769, 2771.

Estratto ortofoto.

3. STATO DI FATTO

L’ambito di intervento rientra all’interno del comparto legato alla Barchessa di Villa Pusterla, che resta esclusa dall’intervento in progetto, assieme alle sue pertinenze.

L’immobile esistente prospiciente via Roma, con un riconosciuto valore storico-testimoniale tutelato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n°42/2004 con grado di protezione 3 quale barchessa pre-ottocentesca con utilizzazione originaria ad annesso rustico, è stato oggetto di recupero funzionale e ripristino tipologico, con destinazione d’uso residenziale e commerciale, a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n. 148 del 18/11/2008 (a cui si sono susseguiti i titoli autorizzativi per modifiche interne ed esterne).

Per la sua particolare posizione, l’area riveste un importante valore per la città di Spinea sia in termini posizionali che di relazione, quale “occasione” per connettere l’area di più recente costruzione a funzione residenziale, al restante tessuto urbano consolidato.

3.1 IL VALORE POSIZIONALE

Dal punto di vista posizionale l’ambito costituisce un nucleo di espansione del centro urbano, per la sua posizione intermedia tra le zone residenziali di recente costruzione della città di Spinea e il suo tessuto urbano consolidato.

La posizione determina una linea progettuale utile a collegare i servizi e i fabbricati esistenti con un sistema a circolazione leggera ciclo/pedonale.

3.2 IL VALORE RELAZIONALE

L’area oggetto di intervento, si innesta all’interno dell’edificato esistente andando a colmare una mancanza in termini di creazione di percorsi protetti, di spazi per il tempo libero (parco urbano) e di attività commerciali a servizio della destinazione residenziale. Un ulteriore elemento relazionale dalle potenzialità di connessione diretta tra gli ambiti è costituito dal Rio Cimetto che segue e congiunge gli spazi verdi l’area di intervento al verde esistente nella lottizzazione residenziale adiacente.

4. PROGETTO

Il progetto costituito dal Piano Urbanistico Attuativo ha come finalità principale la conformazione dello spazio destinato ad attività commerciali, direzionali e di “terziario diffuso”.

La nuova composizione dell’area prevede la definizione degli spazi legati all’esercizio di una media struttura di vendita alimentare e di un’attività ristorativa, oltre alla realizzazione di una ampia area verde attrezzato da destinare a parco pubblico che al contempo “media” il nuovo edificato e ne consente la connessione al vicino piano di lottizzazione a destinazione residenziale, il c.d. “Progetto Norma 13 – Graspo d’Uva”.

L’intero ambito di intervento attraverso la realizzazione del parco, e delle opere extra-ambito previste, è pensato come “cerniera” volta a connettere, collegare e strutturare sia i fabbricati in progetto che la vicina zona residenziale al tessuto urbano consolidato di Spinea, creando un “trait d'union”, ora inesistente, con la viabilità principale di via Roma attraverso anche la realizzazione di percorsi protetti lungo via Palladio, dei quali si manifesta la necessità.

Al pari della parte “urbanizzata” e dei volumi costruiti, il parco diventa pertanto un elemento di significativa importanza all’interno dell’intero intervento e regolando i rapporti tra le parti costruite

di progetto e preesistenti nelle immediate vicinanze.

La progettazione di un parco rappresenta sempre di per sé un’occasione da molti punti di vista: ambientale, paesaggistico, economico, sociale. L’occasione per il sito ha il valore anche di azione di “riscatto” per un’area a lungo contrattata nelle sue forme e nelle diverse destinazioni, che trova definizione dell’Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, promosso dalla Proprietà Finance S.r.l. e recepito all’interno pianificazione urbanistica cittadina con la Variante Generale al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 8 del 06/04/2018. Quest’aspetto carica ulteriormente il valore del progetto inteso come “infrastruttura pubblica” capace quindi di porsi non solo come nuova destinazione funzionale dell’area ma soprattutto come nuovo elemento per strutturare una vasta parte di territorio che coinvolge la città di Spinea.

4.1 LOTTI DI INTERVENTO

L’ambito di intervento, prevede, al suo interno, l’individuazione di due Lotti di Intervento, ciascuno relativo alle pertinenze ad uso esclusivo delle costruzioni previste.

I lotti di Intervento si compongono degli immobili in progetto, del loro inserimento e del loro sistema di relazioni con il contesto urbano (viabilità, standard, reti tecnologiche), in ragione della specifica identità e della autonomia funzionale e morfologica di ciascuno di essi, ferma la necessità che le opere di urbanizzazione e la progettazione degli spazi aperti siano riferiti all’intero ambito.

In particolare, si prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale, composto da una media struttura di vendita, (fabbricato A.1) e da unità a destinazione direzionale e commerciale (fabbricato A.2) e la realizzazione di un fabbricato con destinazione a terziario diffuso, con l’insediamento di una attività ristorativa (fabbricato B).

4.1.1 Calcolo delle dotazioni

A seguito della collocazione delle destinazioni d’uso e della definizione delle principali linee del progetto è stato eseguito il calcolo delle dotazioni minime complessive.

DIMENSIONAMENTO STANDARD PUBBLICI		
STANDARD A VERDE		
Standard a verde richiesto - A.P.11 Rep. n. 2765 del 29/05/2018	mq 4.900	
Standard a verde di progetto	mq 4.905	VERIFICATO
STANDARD A SERVIZI		
Standard a servizi - art. 31 della L.R. 11/2004	1 mq / 1 mq SL	
Standard a servizi - art. 5 del RR 21 n.1/2013	1 mq / 1 mq SL	
Standard a servizi - art. 36 delle vigenti N.T.O.	1 mq / 1 mq SL	
SL Superficie Lorda - Fabbricato A (A.1+A.2) [ai sensi dell'art. 4 c. 1 lett. m) delle vigenti N.T.O. e art. 3 c. 1 lett. b) della L.R. 50/2012]	mq 1.660	
SL Superficie Lorda - Fabbricato B [ai sensi dell'art. 4 c. 1 lett. m) delle vigenti N.T.O.]	mq 444	
SL Totale = Standard a servizi richiesto	mq 2.104	
Standard a servizi di progetto	mq 2.185	VERIFICATO
Superficie effettiva a parcamento richiesta - art. 36 N.T.O.	50% mq 1.093	
Superficie effettiva a parcamento di progetto	55% mq 1.200	VERIFICATO

CALCOLO POSTI AUTO RISERVATI A PERSONE CON DISABILITA'		
numero posti auto ad uso pubblico	n. 96	
di cui: numero posti auto richiesti riservati a disabili (1 ogni 50 posti auto - o frazione)	n. 2	
numero posti auto per disabili in progetto (PH)	n. 4	VERIFICATO

POSTI AUTO CON PREDISPOSIZIONE PER COLONNA DI RICARICA AUTO ELETTRICHE	
Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. N. 380/2001 e dell'art. 25bis del vigente Regolamento Edilizio comunale, si prevede la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici al fine di permettere la futura connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio.	
Si prevede tuttavia una maggiore dotazione rispetto agli standard previsti, con L'INSTALLAZIONE DI N. 1 COLONNINA PER LA RICARICA DI VETTURE ELETTRICHE:	
numero posti auto per vetture elettriche in progetto	n. 2

AREE OGGETTO DI CESSIONE ED ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO	
Standard a verde oggetto di cessione - A.P.11 Rep. n. 2765	mq 4.905
Area oggetto di cessione (V2+V3+V4+V5+M1+M2+S1+S2)	mq 919
Viabilità e standard oggetto di asservimento ad uso pubblico	mq 4.755

DATI TECNICI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AP/11 - P.N.29			
		u.m.	*quantità*
Superficie ambito territoriale P.N.29		mq	20.158,00
Superficie ambito di intervento P.U.A.		mq	16.580,00
Superficie di intervento Fuori Ambito:		mq	2.420,00
A	Fuori Extra "Via Roma"	mq	975,00
B	Fuori Extra "Via Palladio"	mq	700,00
C	Fuori Extra "Rio Cimetto"	mq	745,00

SUPERFICI DA DESTINARE A OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI			
Verde pubblico:		mq	4.905,00
V1	Parco Pubblico Attrezzato	mq	4.905,00
Verde pubblico:		mq	320,00
V2	Fasce di mitigazione	mq	86,00
V3	Fasce di mitigazione	mq	36,00
V4	Fasce di mitigazione	mq	160,00
V5	Fasce di mitigazione	mq	38,00
Attrezzature di interesse collettivo:		mq	471,00
M1	Pista ciclo pedonale	mq	163,00
M2	Pista ciclo pedonale	mq	308,00
Viabilità:		mq	128,00
S1	Innesto viabilità di progetto su Via Palladio	mq	95,00
S2	Piazzola sosta mezz per manutenzione Parco Pubblico	mq	33,00
Parcheggio privato asservito ad uso pubblico:		mq	2.185,00
P1	Parcheggio	mq	220,00
P2	Parcheggio	mq	1.200,00
P3	Parcheggio	mq	765,00

ULTERIORI SOPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI EXTRA AMBITO			
Attrezzature di interesse collettivo:		mq	1.000,00
FA1	Attraversamento su Via Roma e tratto percorso ciclo-pedonale	mq	345,00
FA2	Attraversamento su via Palladio e collegamento pedonale	mq	135,00
FA3	Percorso lungo Rio Cimetto	mq	520,00

4.1.2 Reti

Sono state tracciate le principali reti tecnologiche per quanto riguarda:

Rete di distribuzione dell’Enel (tav U10.4): è stata prevista la collocazione della cabina di distribuzione principale allacciata alla linea di nuova realizzazione che Enel estenderà lungo via Palladio. Da questo punto è possibile raggiungere agevolmente tutti i fabbricati dei vari Lotti di Intervento.

Rete gas (tav U10.6) è stato previsto il mantenimento dello stacco esistente a sud lungo via Roma, per estendere la rete solamente all’interno del Lotto di Intervento n. 2.

Rete acque meteoriche (tav U10.1.1 e U10.1.2): si prevede la collocazione di pozzetti di scarico sifonati tipo Padova che raccolgono le acque nei parcheggi e defluiscono attraverso delle canalizzazioni sotterranee alla rete di raccolta principale che attraversa l’ambito da sud a nord per giungere il bacino di laminazione con pozzetto di ispezione con bocca tarata e valvola di non ritorno posto in prossimità del Rio Cimetto.

Rete fognature (tav U10.3): si prevedono dei nuovi allacciamenti alla rete fognaria esistente su via Roma, con degli stacchi che attraversano l’ambito da nord a sud e raggiungono i rispettivi pozzetti esistenti.

Rete illuminazione (tav U12.2): la distribuzione di nuovi punti luce è rivolta a valorizzare i percorsi pedonali, le aree parcheggio e il parco. La nuova rete e i corpi illuminanti saranno conformi alle indicazioni fornite dal Settore Infrastrutture e Patrimonio del Comune di Spinea.

4.1.3 Compatibilità idraulica

È stato sottoposto il progetto al parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive per le valutazioni di competenza. Il progetto prevede la realizzazione di una serie di canalizzazioni in cls su tutta l’area per la raccolta delle acque meteo sia delle aree pubbliche (strade e marciapiedi, parcheggi, ecc), che per quelle più propriamente private (parcheggi privati e acque dei tetti). Terminale del sistema di raccolta delle acque si prevede la realizzazione di due bacini di laminazione in corrispondenza del parco pubblico, sito a nord, e di un’aera verde privata a est, che fungono da polmoni di raccolta e restituzione delle acque di tutto l’intervento entro ambito.

Sommario

Relazione Tecnica 1
1. PREMESSA 1
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 4
2.1 LOCALIZZAZIONE DELL’AREA E DATI URBANISTICI 4
3. STATO DI FATTO 4
3.1 IL VALORE POSIZIONALE 5
3.2 IL VALORE RELAZIONALE 5
4. PROGETTO 5
4.1 LOTTI DI INTERVENTO 6
4.1.1 Calcolo delle dotazioni 7
4.1.2 Reti 9
4.1.3 Compatibilità idraulica 9