



# CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

**ORIGINALE**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 40 del 09/04/2014

Oggetto: **AREA S.F.M.R. (EX PIANO NORMA 22): ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N. 11 E DELL'ART 14 COMMA 19 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAT - VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - ADOZIONE -**

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **nove** del mese di **aprile** alle ore 18:15, nella Sala Consiliare del Municipio, si è riunito il Consiglio Comunale, previa convocazione con nota prot. 0010358 del 03/04/2014 notificata nei termini, sono presenti

	Seduta	Voto
CHECCHIN SILVANO	PRESENTE	PRESENTE
D' ATRI LUCA	PRESENTE	PRESENTE
BARBIERO PAOLO	PRESENTE	PRESENTE
PAROLARI LUANA	PRESENTE	PRESENTE
DITADI EMANUELE	PRESENTE	PRESENTE
FAGHERAZZI FIORELLA	PRESENTE	PRESENTE
GARBIN GIANNI	PRESENTE	PRESENTE
DI FLAVIA MAURIZIO	ASSENTE	ASSENTE
DAL MORO ANNA	PRESENTE	PRESENTE
CONTE GIORGIO	PRESENTE	PRESENTE
DELFINO ALFONSO	ASSENTE	ASSENTE

	Seduta	Voto
BONAVENTURA ADRIANO	PRESENTE	PRESENTE
ZORZETTO PENZO MARIO	PRESENTE	PRESENTE
TESSARI CLAUDIO	PRESENTE	PRESENTE
RUGGERI CARMELO SEBASTIANO	ASSENTE	ASSENTE
ZAMENGO FRANCA	PRESENTE	PRESENTE
LAZZARIN ROBERTO	PRESENTE	PRESENTE
ARMELAO MAURO	ASSENTE	ASSENTE
PIAZZI EDMONDO	PRESENTE	PRESENTE
DA LIO GIOVANNI	ASSENTE	ASSENTE
CURRELI PIETRO	PRESENTE	PRESENTE

Partecipa alla seduta il Dott. Guido Piras **SEGRETARIO GENERALE** del Comune di Spinea.

Il Sig. Emanuele Ditadi nella sua qualità di **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

**D' ATRI LUCA, ZORZETTO PENZO MARIO, LAZZARIN ROBERTO**

invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

*Emanuele Ditadi*

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*Guido Piras*

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E  
COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO  
CONSILIARI**

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

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio online del Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 24/04/2014.

IL MESSO  
Gaetano Brugnera

**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 online del Comune in data , senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA in data .

IL SEGRETARIO GENERALE



## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

**è oggetto del presente atto** l'adozione di un accordo di pianificazione tra la Regione Veneto, il Comune di Spinea e la ditta proprietaria delle aree (Tempo libero srl, Aspen srl e Mario Pasqualetto) ai sensi di quanto previsto dall'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (**nota n. 1**) per la realizzazione di un significativo intervento di riqualificazione urbanistica di un ambito territoriale di importante valenza strategica posto in prossimità della recente stazione Sfmr;

**nota n. 1:** Si riporta l'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11:

“Art. 6 - Accordi tra soggetti pubblici e privati. -

1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni.”

**l'accordo di pianificazione** in esame riguarda un ambito territoriale di 86.755 mq all'interno del quale si prevede la cessione, a titolo di beneficio pubblico, della superficie di circa 22.918 mq quale parcheggio pubblico adiacente alla nuova stazione, 30.000 mq di superficie per opere pubbliche e di interesse pubblico (1.080 parcheggio pubblico, 5.000 di viabilità e 23.920 mq destinata a attrezzature di interesse collettivo) e una superficie fondiaria di 33.837 mq all'interno della quale si prevede la realizzazione di 9.000 mq di superficie netta di pavimento (di seguito indicata s.n.p., si veda **nota n. 2**) a destinazione residenziale, 5.000 mq di s.n.p. a destinazione direzionale/alberghiera e 4.500 mq di s.n.p. a destinazione commerciale per una s.n.p. complessiva pari a 18.500 mq; tra gli impegni assunti dal promotore dell'intervento, vi è la realizzazione e gestione di un impianto sportivo natatorio che consentirà la realizzazione di una piscina della lunghezza minima di 25 m con relativi spogliatoi e spazi accessori su un lotto avente una superficie di circa 7.000 mq (ricavato all'interno delle aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo) e la realizzazione di opere infrastrutturali di collegamento per un importo pari a 100.000 euro;

**nota n. 2:** per la definizione di tale parametro, si rinvia alla definizione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del vigente P.i. (ex Prg) art. 4 lett. e).

**tale accordo** di pianificazione è l'esito di un lungo percorso concertativo e partecipativo, attuato nel rispetto dei principi enunciati all'articolo 5 della legge urbanistica regionale, secondo cui:

*“1. I comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.*

*2. L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.” ;*

**l'ambito** interessato è qualificato nel vigente Piano di Assetto del Territorio (**nota n. 3**) all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (Ato) n. 13 – Tipo insediativo: classe residenziale - come “Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale” (di cui all'art. 14 comma 16 e succ. delle norme di attuazione), secondo cui:

“AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ TERRITORIALE

16. In **adiacenza alla nuova stazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR)** ed al nuovo casello autostradale di Crea il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale, quali «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico» in relazione alla **localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza** quali: servizi commerciali, spazi per l'università, la ricerca e l'innovazione, il marketing, l'attività congressuale, la ristorazione e la ricettività, il tempo libero ed il fitness.

*Direttive*

17. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale il PI:

a) indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

18. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:

b) migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti;
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.

#### *Prescrizioni*

19. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante **specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004** concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 17. In tali aree, definite come «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico», potranno altresì essere promossi specifici accordi di programma ai sensi degli artt. 7 e 26 della l.r. 11/2004. In applicazione del punto 3–Deroga dell'allegato A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 (Lettera C – SAU) poiché le aree destinate al miglioramento della qualità territoriale sono definite come «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico», con riferimento alla loro collocazione rispetto alla rete infrastrutturale regionale primaria, la superficie territoriale corrispondente a tali insediamenti previsti nell'ATO n. 4 è esclusa dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi della Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e pertanto la superficie territoriale medesima non è soggetta alle limitazioni di cui al successivo Art. 21 comma 21.

**nota n. 3:** il Piano di assetto del territorio – Pat - del comune di Spinea è stato approvato con atto della conferenza di servizi del 17/12/2012, ratificato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2 del 09/01/2013 (BUR n. 10 del 25/01/2013), ha acquisito efficacia a partire dal 09/02/2013.

**Rilevato che la necessità e urgenza di procedere** con l'adeguamento delle scelte urbanistiche a livello operativo ai contenuti di tale accordo, risiedono nel rilevante interesse pubblico che deriva dall'attuazione dell'accordo stesso in quanto consente, innanzi tutto, la definizione e conclusione di un lungo e complesso iter amministrativo correlato all'avvenuta realizzazione e sistemazione da parte della Regione Veneto – Direzione Infrastrutture – delle aree destinate a parcheggio pubblico e funzionali alla nuova stazione SFMR di Spinea oltreché alla realizzazione di importanti opere di interesse pubblico quali l'impianto natatorio, le aree verdi, i collegamenti infrastrutturali, come sopra meglio descritti e illustrati negli elaborati che costituiscono parte integrante dell'accordo stesso;

**Ricordato altresì che l'amministrazione ritiene doveroso** procedere con l'approvazione di questo atto al fine di evitare che la mancata conclusione di un percorso concertato e perequato tra interessi pubblici (realizzazione del parcheggio della stazione Sfmr e altre opere pubbliche) e interessi privati (potenzialità edificatoria e relative destinazioni d'uso) possa determinare un notevole incremento dei valori di indennizzo dell'area già oggetto della realizzazione di opere di interesse pubblico e che la soluzione di tale problematica, già di per sé, costituisce ottenimento di un rilevante interesse pubblico;

**Acquisita**, in data 26 marzo 2014, l'attestazione da parte della Regione Veneto a firma dell'ing. Angelini sulla congruità della quantificazione della stima del valore delle aree oggetto della procedura di esproprio contenute nella perizia estimativa allegata all'accordo a firma del dott. Ballani in relazione al correlato procedimento espropriativo;

**Ritenuto** che l'intervento in esame, anche limitando la valutazione ai soli parametri strettamente economici (e quindi senza la valutazione dei benefici "territoriali" e "strategici" come definiti dal vigente Pat), soddisfi

i criteri perequativi del beneficio pubblico di cui all'articolo 17 delle norme di attuazione del Pat (**nota n. 4**) in quanto, come rinvenibile dalla documentazione agli atti e dai criteri di ripartizione dell'incremento del valore dell'area prima e dopo la conclusione dell'accordo, a fronte di un incremento di valore dell'area quantificabile in circa 2 milioni di euro, si vedono realizzate e cedute opere per un valore superiore al 60% di tale incremento (circa un milione e duecentomila) in quanto l'approvazione di tale accordo consente di: a) procedere con l'acquisizione delle aree a parcheggio funzionali alla Sfmr per una superficie di 22.918 mq, aree che, se dovessero essere acquisite con procedura ordinaria, verrebbero valutate come aree edificabili e quindi l'acquisizione delle stesse, senza l'accordo in esame, comporterebbe una spesa sicuramente superiore al valore corrispondente alla quantificazione meramente economica del beneficio pubblico; b) a fronte di un valore da riconoscere all'amministrazione pari a 750.000 euro, il comune potrà contare nella realizzazione e gestione convenzionata, per un periodo di 30 anni, di un impianto natatorio costituito da una piscina coperta della lunghezza di 25 metri e dei relativi spazi accessori e di servizi; c) realizzazione di tutte le urbanizzazioni (strade, verde, parcheggi, percorsi, ecc.) che consentono un miglioramento della qualità urbanistica dell'area nel suo complesso;

**Nota n. 4:** Si riporta l'articolo 17 delle norme di attuazione del Pat vigente:

“Art. 17 Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

(...)

d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità:

- fisici: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria – riduzione impatto del traffico – riduzione dei rischi idraulici;
- ambientali: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;
- paesaggistici: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
- territoriali: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
- architettonici: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
- strategici: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innesco di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.

e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).

f) Negli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale definiti dal PI la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c) costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI. (...)

**Ricordato che**, ai fini dell'ottenimento della conformità urbanistica, si segue il procedimento di variante al piano degli interventi di cui all'articolo 18 della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” (**nota n. 5**);

**nota n. 5:** Estratto della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e succ. modifiche integrazioni –

“Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

1. Il sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.
8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.
9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.”

**Considerato** che, in ragione dei valori quantitativi e qualitativi che caratterizzano l'accordo (come sopra meglio descritti) e delle sue modalità di realizzazione, l'attuazione di tale previsione urbanistica garantisce un processo equilibrato di crescita urbana in quanto il carico insediativo derivante dall'attuazione degli interventi risulta ampiamente compensato dalla quantità e qualità degli standard di urbanizzazione che verranno realizzati, standard che, oltre a soddisfare esigenze riconducibili alla sfera delle opere di urbanizzazione primaria (strade, verde, parcheggi), possono qualificarsi come interventi che vanno a garantire anche la realizzazione di opere di urbanizzazione di valenza più generale e strategica (secondaria) a vantaggio dell'intera collettività (impianto natatorio e parcheggio per la stazione ferroviaria) e non solo dello specifico ambito oggetto di intervento;

**Accertato che** l'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche non comporta una riduzione della superficie agricola trasformabile in quanto si tratta di ambito già qualificato, nella precedente previsione urbanistica (Prg), come area edificabile (ex Piano norma n. 22) e/o area a servizi di interesse generale (servizi di interesse comune – area da destinare a parco, gioco, sport) e, per questo, definita, all'interno del dimensionamento del Pat, quale ambito di “Sau non zona agricola” e pertanto il suo utilizzo viene escluso dalla quantità di zona agricola trasformabile in forza di quanto precisato nella deliberazione della Giunta regionale n. 3650 del 25.11.2008, allegato A, lettera c – SAU, ultimi tre punti del paragrafo n. 2 “Criteri per la determinazione della Sau” 3811 del 09/12/2009 (**nota n. 6**);

**nota n. 6:** Si riporta l'estratto del paragrafo 2 dell'allegato A lett. c) della Circolare regionale 3650/2008:

“Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi del presente atto, è comunque esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, così come definite dall'art. 2, comma 2 lettera a) della L.R. n. 27/03 e dall'articolo 2, comma 2, lettera b) e d) bis) della medesima legge regionale.

Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi del presente atto, è inoltre esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione.

È possibile la ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché di quelle che, ancorché adottate, sono incompatibili con il PAT. Tali aree sono escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche SAU, trasformabile in destinazioni non agricole calcolata ai sensi del presente atto.”

**Ricordato che** la fase della consultazione, partecipazione e concertazione è avvenuta mediante la presentazione da parte dell'amministrazione comunale delle linee programmatiche previste dall'accordo di pianificazione nell'incontro svoltosi in sala consiliare il **28 febbraio 2013** sul tema “**Accordo di pianificazione dell'area adiacente alla stazione della Sfmr (ex piano norma n. 22): illustrazione della proposta da parte dei promotori**” e in un successivo incontro avvenuto in sede di commissione urbanistica in seduta pubblica del 23/01/2014;

**Dato atto che:**

**ai fini della compatibilità** dell'intervento in parola con quanto previsto dell'art. 38 del **PTRC**, è stato acquisito il parere favorevole da parte del Comitato previsto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 11/2004 e della Valutazione Tecnica Regionale n. 56 dell'11/11/2013, con Decreto del dirigente regionale della direzione pianificazione territoriale e strategica n. 37 del 02/12/2013 (**nota n. 7**);

**nota n. 7:** Si segnala comunque che, con l'approvazione della legge regionale sul Terzo piano casa (si veda art. 19 della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32), sono state disciplinate le "disposizioni transitorie in materia di Ptrc" che hanno modificato e "affievolito" la prescrivibilità di tale verifica.

**è stata svolta la procedura di verifica di assoggettabilità a procedura di VAS** ai sensi dell'art. 7 e ss. della L. 241/90 con nota del 19/11/2013 prot. 502938 dell'U.P. Coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV) della regione del Veneto, pervenuta in data 20/11/2013 prot. 34903;

**in esito alla valutazione di compatibilità idraulica** ai sensi della DGRV n. 2948/2009, il Genio Civile di Venezia si è espresso con nota del 06/08/2013 prot. n. 334408, pervenuto in data 06/08/2013 prot. n. 23547 (**nota n. 8**);

**nota n. 8:** si precisa che, in risposta all'invito alla partecipazione alla conferenza di servizi di seguito richiamata, il Genio civile di Venezia ha richiamato integralmente i contenuti e le prescrizioni del proprio precedente parere favorevole con prescrizioni del 23/02/2009 prot. 98285 rilasciato in esito alla adozione del PAT - con riferimento specifico alle aree 39-40; si segnala altresì che il **Piano delle Acque** del comune depositato in data 23/09/2013 prot. n. 27914, recentemente illustrato alla cittadinanza e di imminente approvazione, non ha rilevato criticità nelle aree interessate dalla presente variante;

**Dato atto** che è stata effettuata la pubblicazione preventiva degli atti di pianificazione ai sensi del D.Lgs. 33/2013;

**Ricordato** che il progetto è stato illustrato alla seconda Commissione consiliare – urbanistica nella seduta del 23 gennaio 2014, del 18 febbraio 2013 e del 4 marzo 2014;

**Ricordato** altresì che, successivamente all'adozione di questo provvedimento, conformemente a quanto stabilito dall'articolo 18 della l.r. 11/2004 sopra richiamata, la presente variante al piano degli interventi sarà depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni presso lo "Sportello Comune" decorsi i quali, chiunque, potrà formulare le proprie osservazioni entro i successivi trenta giorni e che dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune, su almeno due quotidiani a diffusione locale e con avvisi pubblici;

**Ricordato** che l'accordo oggetto del presente provvedimento è stato oggetto del parere della Regione Veneto prot. n. 89217 del 28.02.2014 e del 26.03.2014 e del parere della Provincia prot. n. 22.870 del 19.03.2014 trasmesso via pec a questo comune sempre in data 19.03.2014 e successiva integrazione del 24.03.2014;

**Ritenuto opportuno**, al fine di comprendere la complessità e durata dell'iter procedimentale che ha caratterizzato la definizione di tale accordo, ripercorrerne le tappe principali che quindi di seguito verranno esposte ed elencate:

**in data 22/12/2011**, il Consiglio comunale, con deliberazione n. 86, ha approvato lo schema di "Accordo preliminare di pianificazione finalizzato alla determinazione di previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi dell'art. 6, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11" i cui contenuti risultano complessivamente corrispondere a quanto oggi viene sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale;

**lo schema di tale accordo** è stato sottoposto al Parere della Provincia che con nota n. 99072/2011 del 23/12/2011 ha ritenuto che i contenuti di tale accordo fossero coerenti con gli obiettivi del PTCP approvato con DGR n. 3359 del 30/12/2010;

**in attuazione degli atti** richiamati ai due punti precedenti, l'amministrazione comunale di Spinea, in data 23/12/2011 ha sottoscritto l'accordo preliminare di cui sopra (rep. n. 44/2011);

**alla data di sottoscrizione** dell'accordo, il Pat del comune di Spinea era nella fase di ri-adozione e pertanto, per l'attuazione dei suoi contenuti e l'approvazione di tutti gli atti conseguenti (adeguamento della pianificazione urbanistica comunale) era necessaria la preventiva approvazione del Pat, avvenuta, come sopra indicato a dicembre 2012 con efficacia dal 9 febbraio 2013;

**la necessaria preventiva efficacia** dello strumento urbanistico a livello strategico ha pertanto reso necessaria una prima proroga dell'accordo approvata con deliberazione consiliare n. 87 del 10/12/2012 e poi sottoscritta con atto integrativo del 27/12/2012;

**L'approvazione di alcuni provvedimenti** regionali riguardanti ambiti diversi rispetto a quello strettamente urbanistico, ma a questo strettamente correlati e precisamente ambiti riguardanti la disciplina del commercio, della valutazione ambientale strategica e la pianificazione territoriale regionale, hanno determinato degli slittamenti dei tempi di attuazione di tale accordo; più specificamente, l'approvazione della nuova legge regionale sul commercio n. 50 del 28/12/2012 (**nota n. 9**), quindi la necessaria attesa dell'approvazione del correlato regolamento che individuava i criteri di approvazione della legge regionale sul commercio (**nota n. 10**), l'approvazione dei nuovi criteri sulla Valutazione ambientale strategica dei piani e progetti (**nota n. 11**), e, infine, l'adozione della variante paesaggistica al Ptrc (**nota n. 12**), hanno rallentato la prosecuzione dell'attività comunale di adeguamento del proprio strumento urbanistico ai contenuti dell'accordo e hanno reso necessaria la sottoscrizione, da parte dei vari soggetti interessati, di ulteriori proroghe avvenute con atti integrativi sottoscritti il 28/06/2013 (previa deliberazione consiliare n. 40 del 27/06/2013), il 31/09/2013 (previa deliberazione consiliare n. 51 del 27/09/2013) e il 31/12/2013 (previa deliberazione consiliare n. 76 del 30/12/2013);

**nota n. 9:** l'accordo di pianificazione prevede in fatti l'insediamento di attività commerciali qualificabili come "strutture di vendita medio-grandi" e pertanto era necessario valutare la compatibilità di tale previsione urbanistica con la sopravvenuta normativa in ambito commerciale;

**nota n. 10:** il regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale" è stato approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 1047 del 18 giugno 2013.

**nota n. 11:** deliberazione della Giunta regionale n. 1717 del 03/10/2013 "Presenza d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4".

**nota n. 12:** con deliberazione della Giunta regionale n. 427 del 10/04/2013, è stata adottata la variante paesistica al Ptrc approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 372 del 17/09/2009; tale variante, con la modifica dell'art. 38 del Ptrc, ha comportato la necessità di verifica della compatibilità degli interventi previsti nelle aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alla rete primaria ed al SFMR per un raggio di 2 Km con la pianificazione a livello regionale da parte della Giunta Regionale, supportato dalle necessarie valutazioni dell'organo tecnico consultivo opportunamente integrato.

#### **Ricordato altresì che:**

**la proposta di accordo di pianificazione**, presentata da parte del Consorzio PN 22 in data 11/04/2013 prot. 11047, è stata illustrata agli assessori, consiglieri comunali e alla cittadinanza nell'incontro pubblico svoltosi in data 28/02/2013 alle ore 18.30 sul tema "*Accordo di pianificazione dell'area adiacente alla stazione della Sfmr (ex piano norma n. 22): illustrazione della proposta da parte dei promotori*", finalizzata a rendere partecipe i cittadini del redigendo progetto di trasformazione urbanistica dell'area posta in prossimità della nuova stazione SFMR.

**successivamente** in data 18/07/2013 prot. n. 21622 il Consorzio PN 22 ha presentato la documentazione composta da:

- a. Accordo di pianificazione definitivo;
- b. Relazione dell'accordo di pianificazione e di Variante al Piano degli Interventi;
- c. Schema di convenzione per l'impianto natatorio;

**a seguito della presentazione di tale documentazione**, l'amministrazione comunale di Spinea, al fine di esaminare contestualmente i vari interessi coinvolti, ha convocato una conferenza di servizi invitando la Regione del Veneto (direzione infrastrutture, direzione commercio, direzione urbanistica, direzione pianificazione e genio civile), il Consorzio di bonifica Acque Risorgive, il Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica della Provincia di Venezia, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso;

**la conferenza di servizi** ha dato luogo alla convocazione di più riunioni che si sono svolte in data 6 agosto, 6 settembre e 25 ottobre 2013 e gli esiti di tali incontri sono contenuti nei verbali dei rispettivi incontri, che raccolgono i pareri acquisiti dagli enti invitati, l'istruttoria tecnica degli atti della proposta di accordo di pianificazione e delle considerazioni emerse nelle riunioni;

**alla luce degli esiti** della conferenza di servizi di cui sopra, il Consorzio Piano Norma 22 ha presentato in data 27/11/2013 prot. n. 36025 la documentazione integrativa aggiornata in esito a quanto emerso nelle riunioni sopra elencate;

**in esito ai contenuti della** predetta documentazione è stata comunicata una richiesta di integrazioni al consorzio proponente con nota del 20/12/2013 prot. n. 38926/2013, nella quale si davano indicazioni di precisazione dei termini dell'accordo e si chiedeva di chiarire gli aspetti perequativi legati all'intervento;

**durante il dibattito avvenuto in sede consiliare nella seduta del Consiglio comunale** del 30/12/2013, con deliberazione n. 76 di approvazione della quarta proroga del termine dell'accordo preliminare di pianificazione stipulato in data 23/12/2011, è stato dichiarato "*... l'impegno della 2<sup>a</sup> Commissione di riunirsi entro il 14 Gennaio 2014 in una seduta a cui invitare il Consorzio contraente*";

**in seguito** alla nota del 20/12/2013 è pervenuta una ulteriore integrazione della documentazione dell'accordo di pianificazione in data 15/01/2014 prot. n. 1391, nella quale è stato redatto anche uno *Studio finalizzato alla valutazione economico - finanziaria della trasformazione urbanistica dell'area "progetto norma 22"*; **i contenuti e le caratteristiche** dell'accordo di pianificazione, come integrati dalla documentazione pervenuta da parte del Consorzio il 15/01/2014, sono stati illustrati, dai proponenti l'intervento (**nota 13**) ai consiglieri comunali nonché ai membri della seconda commissione consiliare, nella seduta del 23/01/2014 e in tale occasione i promotori dell'interventi hanno risposto ai quesiti posti dai presenti sulle caratteristiche dell'intervento;

**nota n. 13:** Massimo Franco in qualità di presidente del Consorzio Piano Norma 22, Avv. Alessandro Pizzato in qualità di legale del Consorzio, Diego Nalesso in qualità di consulente, arch. Valter Granzotto in qualità di progettista e dott. Agronomo Dott. Diego Ballani in qualità di tecnico della valutazione economico-finanziaria.

**successivamente**, la proposta di accordo è stata sottoposta all'esame della seconda commissione consiliare nelle sedute del 4 marzo e 14 marzo 2014;

**Rilevato** però che, in esito al dibattito avvenuto nelle varie e sopra richiamate sedute della seconda commissione consiliare (urbanistica), si ritiene che **l'accordo allegato sia meritevole di approvazione nel rispetto delle seguenti condizioni/prescrizioni:**

1. **Sui tempi per i rilascio dell'agibilità della piscina in relazione all'agibilità degli altri edifici o porzione degli stessi:** considerato che la piscina costituisce, per il comune di Spinea e per i suoi cittadini, la concreta realizzazione del beneficio pubblico a scala comunale e rappresenta altresì la necessaria e indispensabile compensazione, in termini di sostenibilità urbanistica dell'intervento, tra carico urbanistico aggiuntivo previsto e servizi per la collettività (opere di urbanizzazione), si ritiene indispensabile che l'accordo preveda l'obbligo che il collaudo e l'agibilità dell'impianto natatorio (piscina e tutte le opere ad essa correlate ovvero spogliatoi, sistemazione aree pertinenziali, servizi, verde, ecc.) precedano e/o siano almeno contestuali alla prima agibilità – anche parziale - di qualsiasi edificio o parte di esso che verrà realizzato; si precisa fin d'ora pertanto che non potrà essere dichiarato e/o ritenersi agibile alcun locale, parte di edificio o edificio se prima non sia agibile la piscina e tutte le opere ad essa pertinenti e indispensabili per l'utilizzo dell'impianto natatorio;
2. **Sulle garanzie fidejussorie:** Al fine di avere adeguate garanzie sull'attuazione di tutte le opere di urbanizzazione/di interesse pubblico e generale previste dall'accordo (viabilità, parcheggi, verde, impianto natatorio, ecc.), dovranno essere depositate, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica relativa al piano attuativo, adeguate polizze fidejussorie aventi le caratteristiche di cui ai punti 4.8 e 4.9 dell'accordo allegato e aventi altresì come capitale garantito, l'intero ammontare del costo dell'opera comprensivo dei costi per la sicurezza e per la direzione dei lavori come risultante da specifico computo metrico estimativo;
3. **Sullo studio del traffico:** visti il parere n. 9 del 12.02.2014 della Regione Veneto – Commissione regionale Vas e il parere della provincia prot. N. 22.870 del 19.03.2014, preliminarmente all'approvazione della presente variante urbanistica dovrà essere presentato e valutato dalle varie amministrazioni coinvolte (comune, provincia e regione commissione vas, ecc.), uno studio del traffico che fornisca una stima delle varie componenti dei flussi che interessano l'area e che andranno a coinvolgere la viabilità locale limitrofa e la rotatoria lungo la Sp32; la stima del traffico veicolare dovrà anche contenere la valutazione d'impatto sulla qualità dell'aria e verificare altresì il rispetto della normativa in ambito acustico; l'incarico per la redazione dello studio verrà affidato dal consorzio del piano norma n. 22 a professionisti qualificati, concordati con l'amministrazione, specializzati nell'ambito particolare di studio;
4. **Sulla verifica delle condizioni del parere Vas n. 9 del 12.02.2014:** si prescrive che la verifica del rispetto delle prescrizioni di cui al parere Vas n. 9 del 12.02.2014 punti nn. 1-2-3 pag. 3/3, venga fatta, dalla stessa commissione, preliminarmente all'approvazione della presente variante urbanistica al fine di garantire la coerenza dello strumento che verrà approvato con la sostenibilità ambientale del successivo piano attuativo così da consentire, qualora l'esito di tali verifiche imponga degli adeguamenti/adattamenti della variante urbanistica, i doverosi allineamenti con la successiva pianificazione a livello attuativo;
5. **Sui tempi di approvazione della variante urbanistica adottata con il presente provvedimento:** non risultano accoglibili i termini indicati all'articolo 8 in relazione ai tempi per l'approvazione e l'efficacia della variante al piano degli interventi; l'approvazione della presente variante potrà avvenire solo successivamente all'adempimento di tutte le condizioni sopra esposte;

6. **Sull'accoglimento di tutte le indicazioni/prescrizioni contenute dei pareri dei vari enti:** la proposta di accordo e la presente e correlata variante urbanistica dovranno accogliere tutte le prescrizioni indicate nei pareri espressi dai vari enti (regione, provincia, consorzio di bonifica, commissione vas, ecc.); preliminarmente all'approvazione della presente variante verrà quindi redatta tutta la documentazione in adeguamento ai pareri sopra citati e, se necessario, ad altri pareri che potranno sopravvenire in esito alle richieste di approfondimento prescritte (studio sul traffico, ecc.) e si provvederà quindi all'approvazione finale della variante urbanistica; solo nel caso in cui l'adeguamento comporti variazioni significative rispetto ai contenuti di quanto adottato, dovrà procedersi con la ri – adozione della variante urbanistica;
7. **Sugli oneri di urbanizzazione:** comunque, indipendentemente dall'importo del costo delle aree e opere di urbanizzazione previste nell'accordo, in sede di rilascio dei permessi di costruire dovrà essere versata almeno la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
8. **Sui termini per la stipula dell'accordo:** al fine di dare adeguate garanzie sui tempi di attuazione dell'intervento alla luce delle significative trasformazioni urbanistiche che tale accordo comporta e delle importanti opere di interesse generale ad esso correlate (impianto natatorio), si ritiene necessario stabilire un termine entro il quale dovrà essere stipulato l'accordo stesso, pena la decadenza della variante urbanistica; **si prescrive pertanto che l'accordo tra le parti debba essere stipulato entro e non oltre 90 giorni dalla data di efficacia della presente variante al PI, pena la decadenza della stessa variante urbanistica;**

**Tutto** quanto premesso e argomento,

VISTO il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 257/2000 in merito alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Udita la dichiarazione di voto del consigliere E. Piazzì: “Valutato l'iter delle pratiche e le diverse modifiche portate negli ultimi periodi, quali:

- 1) Tempi di rilascio della agibilità: da una ipotesi di un impianto natatorio che fosse il 75% al grezzo rispetto al rilascio della agibilità dell'edificio commerciale, con polizza fideiussoria a garanzia delle opere di completamento, siamo arrivati a definire una ipotesi che la piscina deve essere pronta addirittura prima o contestualmente alla prima agibilità parziale di qualsiasi edificio.
- 2) Studio del traffico: la nota 24/3 della Provincia specifica: “**si chiarisce che la prescrizione indicante la necessità di uno studio del traffico non è vincolante ai fini dell'approvazione dell'Accordo di Pianificazione e della sua successiva sottoscrizione**”. Perché l'amministrazione impone prima? Perché i professionisti pagati dal Consorzio devono essere concordati con l'Amministrazione? Si potrebbe ravvisare un eccesso di potere.
- 3) Condizioni parere VAS: perché l'Amministrazione prescrive “che la verifica del rispetto delle prescrizioni di cui al parere VAS n. 9 del 12/02/2014, punti 1-2-3 venga fatta, dalla stessa commissione, preliminarmente all'approvazione della presente variante urbanistica” quando la VAS prescrive che “Il Piano o gli Strumenti attuativi del presente accordo dovranno essere sottoposti alla Verifica di Assoggettabilità”? non sono comprensibili i motivi di tale disposizione.

Ritenendo che le osservazioni sopra esposte vadano ad aggravare il procedimento amministrativo e per quanto sopra esposto esprime parere non favorevole al provvedimento”.

Udita la dichiarazione di voto del consigliere L. D'Atri: “L'accordo di cui discutiamo oggi rappresenta la conclusione di un lungo e complesso procedimento amministrativo correlato all'avvenuta realizzazione, da parte della Regione Veneto, di alcune opere pubbliche funzionali alla nuova stazione SFMR e di altri interventi di interesse comunale, quali la nuova rotonda su via Cattaneo e il sottopasso del Cavalcavia di via Roma.

Il procedimento amministrativo avviato nel 2005 con l'occupazione d'urgenza da parte della Regione Veneto di alcune aree interne al perimetro dell'ex PN 22 per realizzare un parcheggio e la viabilità di accesso alla nuova stazione ha avuto un iter che ci sentiamo di definire illogico.

Abbiamo infatti all'occupazione di aree private da parte della Regione, in assenza di accordo con i privati e all'incapacità successiva del Comune di mantenere gli impegni assunti con delibera consiliare del 29 gennaio 2007, in quanto i consorziati non hanno aderito alla convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Anche l'accordo raggiunto attraverso il protocollo di Intesa approvato in Consiglio comunale il 22. aprile 2009, non si è concluso, perché non coerente con il dimensionamento del PAT appena adottato.

Abbiamo pertanto ereditato una situazione viziata da queste due circostanze:

- 1) La Regione ha costruito le opere ferroviarie del PN 22 senza chiudere l'esproprio;
- 2) Il Comune non aveva ancora raggiunto un accordo con i privati per la consegna delle aree a distanza di cinque anni dall'occupazione d'urgenza.

Tutto ciò ha costretto questa amministrazione ad un faticoso e sofferto lavoro di verifica della fattibilità dell'intervento, di riesame del beneficio pubblico e di rinegoziazione dell'accordo, condizionato dalla costante pressione dei proponenti che chiedevano la sottoscrizione dell'accordo e dalle richieste della Regione di vedersi consegnare le aree sulle quali aveva già realizzato il parcheggio della stazione.

Ora, questa delibera è il frutto dell'accordo preliminare sottoscritto da Comune, Provincia e Regione nel dicembre 2011 che, nell'ambito di un significativo intervento di riqualificazione di un'area strategica, consente alla Regione di acquisire un'area di quasi 23.000 mq senza ricorrere alla procedura espropriativa, che a distanza di alcuni anni dall'occupazione d'urgenza, penalizzerebbe gravemente l'Ente pubblico e consente al Comune di dotarsi di un importante centro sportivo-natatorio, un'opera privata con funzioni pubbliche e di rilevante interesse per la collettività.

L'accordo è stato concluso nel rispetto dell'art. 14, comma 19 delle NTA del PAT che prevede che *“all'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale, le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello jus aedificandi avvenga mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 concluso tra i soggetti interessati, che dovrà contenere ... una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione.”*

In tal senso i proponenti hanno corredato la proposta di intervento con uno studio finalizzato alla valutazione economica finanziaria della trasformazione urbanistica dell'area di progetto al fine di sviluppare i contenuti e le prescrizioni dell'art. 17 delle NTA del PAT per l'attuazione della perequazione urbanistica e di dimostrare il conseguimento dell'interesse pubblico nella quota del 60%.

La perizia mette quindi correttamente a confronto il valore economico delle aree allo stato attuale, prima dell'intervento di urbanizzazione con quello successivo alla approvazione della variante al Piano degli Interventi, illustrandone costi e benefici.

Tuttavia, per quanto anzidetto, i valori espressi dalla citata perizia rappresentano solo in parte, e forse in maniera non corretta, il reale beneficio conseguito dall'Ente pubblico in quanto l'accordo è frutto di un compromesso volto a risolvere un lungo contenzioso tra amministrazione pubblica e privati i cui valori economici e gli interessi in gioco sono ad oggi difficilmente quantificabili.

Questo pregresso è risultato fortemente condizionante e probabilmente, senza di esso, avremmo gestito il PN 22 in modo diverso.

Ciò detto, ci sentiamo investiti di fronte ai cittadini del dovere di salvaguardare fino in fondo l'interesse pubblico di un intervento così impattante sul nostro territorio.

L'interesse pubblico – abbiamo detto – non è dato solo dalla piscina, ma parimenti non è configurabile senza la piena e completa realizzazione di essa.

Non è nemmeno riconducibile esclusivamente al valore di 750.000,00 euro (cd. “valore pubblico” dell'intervento): tale importo rappresenta il vanteggio derivante al Comune dal fatto che l'impianto sportivo venga realizzato, destinato all'uso pubblico e gestito dai privati in forma convenzionata con l'Ente pubblico per 30 anni; ma senza l'opera compiuta alcun servizio potrà essere goduto dai nostri concittadini.

Alla luce di questo riteniamo giusto che sia tutelato l'interesse pubblico, alle seguenti condizioni:

In ossequio all'art. 4.- punto 4.5 dell'Accordo preliminare, considerato che la piscina costituisce, per il comune di Spinea e per i suoi cittadini, la concreta realizzazione del beneficio pubblico a scala comunale e rappresenta altresì la necessaria e indispensabile compensazione, in termini di sostenibilità urbanistica dell'intervento, tra carico urbanistico aggiuntivo previsto e servizi per la collettività (opere di urbanizzazione), si ritiene indispensabile che l'accordo preveda l'obbligo che il collaudo e l'agibilità dell'impianto natatorio (piscina e tutte le opere ad essa correlate ovvero spogliatoi, sistemazione aree pertinenziali, servizi, verde, ecc.) precedano e/o siano almeno contestuali alla prima agibilità – anche parziale - di qualsiasi edificio o parte di esso che verrà realizzato; si precisa fin d'ora pertanto che non potrà essere dichiarato e/o ritenersi agibile alcun locale, parte di edificio o edificio se prima non sia agibile la piscina e tutte le opere ad essa pertinenti e indispensabili per l'utilizzo dell'impianto natatorio;

Inoltre, al fine di avere adeguate garanzie sull'attuazione di tutte le opere di urbanizzazione/di interesse pubblico e generale previste dall'accordo (viabilità, parcheggi, verde, impianto natatorio, ecc.), dovranno essere depositate, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica relativa al piano attuativo, adeguate polizze fidejussorie aventi le caratteristiche di cui ai punti 4.8 e 4.9 dell'accordo allegato e aventi altresì come capitale garantito, l'intero ammontare del costo dell'opera comprensivo dei costi per la sicurezza e per la direzione dei lavori come risultante da specifico computo metrico estimativo;

Si ritiene altresì che vadano recepiti, prima dell'approvazione, i pareri richiesti dalla Commissione VAs e dalla provincia.

La qualità della nostra azione amministrativa si misura nella capacità di contemperare adeguatamente l'interesse pubblico e quello privato, ma soprattutto nella capacità di salvaguardare al meglio il bene comune dei cittadini.

Noi riteniamo che solo alle condizioni poste in delibera, questo obiettivo possa ritenersi raggiunto”.

Con votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	16	ASSENTI	5	VOTANTI	14
FAVOREVOLI	11	CONTRARI Piazzi, Tessari, Zamengo	3	ASTENUTI Lazzarin, Bonaventura	2

## DELIBERA

- Di adottare**, ai sensi articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2011, n. 11 “Norme per il governo del territorio” e succ. mod. e int. (LURV), la **Variante n. 2 al Piano degli Interventi**, Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 6, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e dell'art 14 comma 19 delle Norme di Attuazione del PAT – ambito: area S.F.M.R. (ex Piano Norma 22) consistente nei seguenti elaborati:
  - Relazione di Variante al Piano degli Interventi (con allegato A, B, C, D, E, F) – prot. 7894 del 13/03/2014;
  - Schema di accordo di pianificazione – prot. 7895 del 13/03/2014;
  - Valutazione economico-finanziaria finalizzato alla trasformazione urbanistica del PN 22 – prot. 7898 del 13/03/2014;
  - Studio finalizzato alla valutazione economico - finanziaria della trasformazione urbanistica dell'area “Progetto norma 22” – Nota esplicativa – prot. 7899 del 13/03/2014;
  - Schema convenzione per l'impianto sportivo natatorio coperto (piscina) – prot. 7899 del 13/03/2014;**nel rispetto della seguente condizioni:**
  - Sui tempi per i rilascio dell'agibilità della piscina in relazione all'agibilità degli altri edifici o porzione degli stessi:** considerato che la piscina costituisce, per il comune di Spinea e per i suoi cittadini, la concreta realizzazione del beneficio pubblico a scala comunale e rappresenta altresì la necessaria e indispensabile compensazione, in termini di sostenibilità urbanistica dell'intervento, tra carico urbanistico aggiuntivo previsto e servizi per la collettività (opere di urbanizzazione), si ritiene

indispensabile che l'accordo preveda l'obbligo che il collaudo e l'agibilità dell'impianto natatorio (piscina e tutte le opere ad essa correlate ovvero spogliatoi, sistemazione aree pertinenziali, servizi, verde, ecc.) precedano e/o siano almeno contestuali alla prima agibilità – anche parziale - di qualsiasi edificio o parte di esso che verrà realizzato; si precisa fin d'ora pertanto che non potrà essere dichiarato e/o ritenersi agibile alcun locale, parte di edificio o edificio se prima non sia agibile la piscina e tutte le opere ad essa pertinenti e indispensabili per l'utilizzo dell'impianto natatorio;

- b. **Sulle garanzie fidejussorie:** Al fine di avere adeguate garanzie sull'attuazione di tutte le opere di urbanizzazione/di interesse pubblico e generale previste dall'accordo (viabilità, parcheggi, verde, impianto natatorio, ecc.), dovranno essere depositate, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica relativa al piano attuativo, adeguate polizze fidejussorie aventi le caratteristiche di cui ai punti 4.8 e 4.9 dell'accordo allegato e aventi altresì come capitale garantito, l'intero ammontare del costo dell'opera comprensivo dei costi per la sicurezza e per la direzione dei lavori come risultante da specifico computo metrico estimativo;
- c. **Sullo studio del traffico:** visti il parere n. 9 del 12.02.2014 della Regione Veneto – Commissione regionale Vas e il parere della provincia prot. N. 22.870 del 19.03.2014, preliminarmente all'approvazione della presente variante urbanistica dovrà essere presentato e valutato dalle varie amministrazioni coinvolte (comune, provincia e regione commissione vas, ecc.), uno studio del traffico che fornisca una stima delle varie componenti dei flussi che interessano l'area e che andranno a coinvolgere la viabilità locale limitrofa e la rotatoria lungo la Sp32; la stima del traffico veicolare dovrà anche contenere la valutazione d'impatto sulla qualità dell'aria e verificare altresì il rispetto della normativa in ambito acustico; l'incarico per la redazione dello studio verrà affidato dal consorzio del piano norma n. 22 a professionisti qualificati, concordati con l'amministrazione, specializzati nell'ambito particolare di studio;
- d. **Sulla verifica delle condizioni del parere Vas n. 9 del 12.02.2014:** si prescrive che la verifica del rispetto delle prescrizioni di cui al parere Vas n. 9 del 12.02.2014 punti nn. 1-2-3 pag. 3/3, venga fatta, dalla stessa commissione, preliminarmente all'approvazione della presente variante urbanistica al fine di garantire la coerenza dello strumento che verrà approvato con la sostenibilità ambientale del successivo piano attuativo così da consentire, qualora l'esito di tali verifiche imponga degli adeguamenti/adattamenti della variante urbanistica, i doverosi allineamenti con la successiva pianificazione a livello attuativo;
- e. **Sui tempi di approvazione della variante urbanistica adottata con il presente provvedimento:** non risultano accoglibili i termini indicati all'articolo 8 in relazione ai tempi per l'approvazione e l'efficacia della variante al piano degli interventi; l'approvazione della presente variante potrà avvenire solo successivamente all'adempimento di tutte le condizioni sopra esposte;
- f. **Sull'accoglimento di tutte le indicazioni/prescrizioni contenute nei pareri dei vari enti:** la proposta di accordo e la presente e correlata variante urbanistica dovranno accogliere tutte le prescrizioni indicate nei pareri espressi dai vari enti (regione, provincia, consorzio di bonifica, commissione vas, ecc.); preliminarmente all'approvazione della presente variante verrà quindi redatta tutta la documentazione in adeguamento ai pareri sopra citati e, se necessario, ad altri pareri che potranno sopravvenire in esito alle richieste di approfondimento prescritte (studio sul traffico, ecc.) e si provvederà quindi all'approvazione finale della variante urbanistica; solo nel caso in cui l'adeguamento comporti variazioni significative rispetto ai contenuti di quanto adottato, dovrà procedersi con la ri – adozione della variante urbanistica;
- g. **Sugli oneri di urbanizzazione:** comunque, indipendentemente dall'importo del costo delle aree e opere di urbanizzazione previste nell'accordo, in sede di rilascio dei permessi di costruire dovrà essere versata almeno la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
- h. **Sui termini per la stipula dell'accordo:** al fine di dare adeguate garanzie sui tempi di attuazione dell'intervento alla luce delle significative trasformazioni urbanistiche che tale accordo comporta e delle importanti opere di interesse generale ad esso correlate (impianto natatorio), si ritiene necessario stabilire un termine entro il quale dovrà essere stipulato l'accordo stesso, pena la decadenza della variante urbanistica; **si prescrive pertanto che l'accordo tra le parti debba essere stipulato entro e non oltre 90 giorni dalla data di efficacia della presente variante al PI, pena la decadenza della stessa variante urbanistica;**

2. di precisare che:

- a. la variante urbanistica di cui sopra, sarà depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni presso lo “Sportello Comune” decorsi i quali, chiunque, potrà formulare le proprie osservazioni entro i successivi trenta giorni e che dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
- b. su tutti i provvedimenti che si formano e/o che verranno rilasciati successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 29 della LURV;
3. di dare mandato al settore urbanistica ed edilizia privata affinché provveda al deposito, alla pubblicazione e a tutti gli atti conseguenti, secondo le modalità previste dall'articolo 18 della LURV;
4. **di trasmettere copia del presente provvedimento** alla Regione Veneto – Direzione infrastrutture e Direzione Vas, alla Provincia di Venezia - Direzione urbanistica, alla Soprintendenza e ai proponenti l'intervento;

**L'assessore all'urbanistica e edilizia Riccardo Da Lio** riferisce quanto segue:

**considerato** che si tratta di un provvedimento che rinvia a un percorso approvativo complesso che prevede le fasi del deposito, della pubblicazione, della partecipazione (presentazione di osservazioni/opposizioni, ecc.) e che differisce, a un successivo momento e a un separato provvedimento (deliberazione consiliare di approvazione della variante urbanistica), l'approvazione dell'atto definitivo e la sua efficacia

**considerato** altresì che si tratta di un procedimento avviato già alcuni anni fa e che è interesse pubblico generale che venga attuato e concluso al più presto (si vedano le considerazioni espresse nelle parti iniziali del provvedimento), se ne richiede l'immediata esecutività;

Con successiva separata votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	16	ASSENTI	5	VOTANTI	16
FAVOREVOLI	16	CONTRARI	0	ASTENUTI	0

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

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

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

---

OGGETTO: AREA S.F.M.R. (EX PIANO NORMA 22): ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N. 11 E DELL'ART 14 COMMA 19 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAT - VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - ADOZIONE -

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

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**URBANISTICA ED EDILIZIA**  
*Fiorenza Dal Zotto*

---