

**COMUNE DI SPINEA**  
**Provincia di Venezia**  
**Settore Urbanistica e Edilizia**  
**Servizio Urbanistica**

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex PRGC) PER  
ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA  
DELL'ACCORDO TRA ATER E COMUNE DEL 6.10.2005 IN VIA BENNATI  
AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE  
2004 N. 11.**

**RELAZIONE TECNICA**

**APRILE 2014**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** Fiorenza Dal Zotto, architetto responsabile del settore urbanistica ed edilizia  
**PROGETTISTI:** arch. Fiorenza Dal Zotto responsabile del settore urbanistica e edilizia, arch. Vincenzo Manes, responsabile del servizio urbanistica  
**COLLABORATORI:** dott. Fabio Favaretto servizio urbanistica e cartografico, dott.ssa Aurora Pellicetti, servizio cartografico

**COMUNE DI SPINEA**  
**Provincia di Venezia**  
**Settore Urbanistica e Edilizia**  
**Servizio Urbanistica**

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE (ex PRGC) PER ADEGUAMENTO  
DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO TRA ATER E COMUNE DEL 6.10.2005  
IN VIA BENNATI**

**INDICE**

**Relazione Tecnica**

**allegato A:** estratto catastale;

**allegato A1:** estratto del PAT e relativa legenda;

**allegato B:** situazione vigente:

estratto del vigente strumento urbanistico generale comunale in scala 1:5000 e 1:2000 con evidenziazione dell'area e relative legende;

**allegato C:** situazione di variante:

estratto dello strumento urbanistico generale comunale in scala 1:5000 e 1:2000 con evidenziazione dell'area e relative legende;

**allegato D:** asseverazione in relazione alla compatibilità idraulica della presente variante urbanistica;

**allegato E:** Verifica del dimensionamento;

**COMUNE DI SPINEA**  
**Provincia di Venezia**  
**Settore Urbanistica e Edilizia**  
**Servizio Urbanistica**

**RELAZIONE TECNICA**

**Sommario:**

1. Premessa
2. Obiettivi della presente richiesta di variante urbanistica
3. Descrizione dell'area e attuale destinazione urbanistica
4. Dimensionamento
5. Valutazioni sulla compatibilità idraulica della presente variante urbanistica
6. Valutazione ambientale strategica
7. Elementi costitutivi della presente variante

**1. Premessa**

Il comune di Spinea è dotato di Piano di assetto del territorio approvato in sede di conferenza di servizi in data 17/12/2012 con atto successivamente ratificato da parte della Giunta Provinciale con DGP n° 2 del 09.01.2013 pubblicata sul BURV n° 10 del 25.01.2013 "Presa d'atto e ratifica dell'approvazione in sede di conferenza di servizi decisoria del PAT del Comune di Spinea". Il Pat è divenuto efficace, ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della L.R. 11/04, in data 09/02/2013.

In forza di quanto previsto dall'articolo 48, comma 5 bis della L.R. 11/04 e ss.mm. e ii. il vigente piano regolatore ha acquisito efficacia di primo piano degli interventi.

L'ultima modifica al vigente Piano degli Interventi si è avuta con la variante adottata dal Consiglio Comunale in data 01/04/2014 recante ad oggetto "*VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE, FUNZIONALE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE COMPLEMENTARI AL PASSANTE DI MESTRE AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11*".

Oggi, per rendere il piano degli interventi adeguato e coerente con le comuni esigenze manifestate dall'Amministrazione comunale e dall'Ater nell'ambito delle politiche della casa per i ceti sociali più deboli meglio descritte e illustrate nella deliberazione della Giunta comunale n. 49 del 03.04.2014, si è reso necessario predisporre la variante urbanistica nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 18 delle L.R. 11/04 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi".

**2. Obiettivi della presente richiesta di variante urbanistica**

La presente variante si propone di adeguare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze di carattere abitativo oggi riscontrate sul territorio. In particolare, prevede la conferma della destinazione urbanistica prevista nell'accordo del 6 ottobre 2005 per l'area di via Bennati e l'individuazione di una nuova area destinata alla realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica. Tale scelta deriva dalla volontà, manifestata da Ater e dall'Amministrazione comunale di integrare/modificare l'accordo del 2005 prevedendo, tra le altre cose, anche la migliore distribuzione, nel territorio comunale, di alloggi a prezzo calmierato. Così, anziché proseguire il progetto di realizzazione di 46 alloggi tutti concentrati nell'area di via Bennati, si è ritenuto necessario, proprio attraverso la modifica e integrazione dell'accordo del 2005, procedere con l'individuazione di una nuova area all'interno della quale prevedere la realizzazione di 23 dei 46 alloggi originariamente previsti nell'unico lotto attualmente occupato dalla scuola media di via Bennati. Alla luce di tale indirizzo strategico politico concordato tra le amministrazioni interessate, si è quindi provveduto ad adeguare lo strumento urbanistico alle scelte operate dall'amministrazione. La presente variante quindi conferma la destinazione urbanistica già prevista con l'approvazione dell'accordo del 2005 e del relativo Piruea e prevede altresì la trasformazione di un'area posta in via Pozzuoli che dall'attuale destinazione di zona a servizi di interesse comune diventa area C.1; le dimensioni dell'area oggetto di trasformazione sono state conteggiate in modo tale da consentire l'insediabilità di almeno 23 alloggi di edilizia residenziale pubblica oltreché alcuni spazi di carattere sociale - ricreativo. La presente variante prevede l'individuazione di una nuova area di tipo Z.T.O. C1 di ca. 6.424,00 mq precedentemente destinata ad area a servizi di interesse comune.

**3. Descrizione dell'area e attuale destinazione urbanistica**

L'area oggetto della presente variante riguarda un ambito di circa 6.424,00 mq. in via Pozzuoli, delimitata, lungo il confine est, da una strada privata. L'area risulta attualmente qualificata dal vigente strumento urbanistico quale area di interesse generale e precisamente zona Sc "Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport" di cui art. 30 delle vigenti norme tecniche di attuazione (N.t.a.).

La variante riguarda , in particolare, gli immobili così identificati al catasto terreni:

- Fig. 8, Mapp. N. 1231 (per quota parte) di proprietà del Comune di Spinea;
- Fig. 8, Mapp. N. 2161 di proprietà del Comune di Spinea;

#### 4. Dimensionamento

##### 4.1 - Situazione attuale

La popolazione teorica stimata nell'ambito del dimensionamento degli Strumenti Urbanistici generali del Comune di Spinea è quantificata in 29.645,00 abitanti teorici.

In esito all'ultima variante al vigente Piano degli Interventi (ex L.R. 11/2004) adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 24, del 01/04/2014 la verifica degli standard di Piano si presentava nel seguente modo:

	Sa	Sb	Sc	parcheggi	totale
Standard urbanistici	165.826	121.335	1.668.447	132.861	2.088.469
abitanti teorici	29.645	29.645	29.645	29.645	29.645
mq/ab	5,59	4,09	56,28	4,48	70,44

Considerando che la dotazione degli standard minima prevista dal Decreto ministeriale 1444/1968 e dalla legge regionale 61/1985 (ora abrogata, ma vigente all'atto di definizione del vigente Prg) per il Comune di Spinea è così di seguito riportata:

Sa) Aree per l'istruzione	min. previsto mq. 4,50 mq./ab;
Sb) Aree per attrezzature di interesse comune	min. previsto mq. 4,50 mq./ab;
Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	min. previsto mq. 15,00 mq./ab;
P) Aree per parcheggi	min. previsto mq. 3,50 mq./ab;

E compiendo la seguente semplice verifica:

Sa) Aree per l'istruzione	$5,59 > 4,50$
Sb) Aree per attrezzature di interesse comune	$4,09 < 4,50$
Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	$56,28 > 15,00$
P) Aree per parcheggi	$4,48 > 3,50$
TOTALE	$70,44 > 27,50$

Si è potuto accertare, che sulla base dei dati a disposizione, risulterebbe il mancato rispetto del parametro per abitante in relazione agli spazi destinati ad attrezzature di interesse comune. Tale situazione, ha quindi reso doveroso un necessario approfondimento dell'attuale situazione degli standard e la verifica della loro consistenza effettiva, in quanto risulta che, dalla data di adozione del Prg (1998), non si sia provveduto in passato a un aggiornamento della situazione degli standard urbanistici, nonostante siano intervenute significative trasformazioni urbanistiche (varianti urbanistiche realizzate di vari piani attuativi, ecc.). Ma, la cosa più significativa, anche dal punto di vista della consistenza, è che si è verificato che, successivamente all'approvazione del Prg attualmente vigente, non si è provveduto all'aggiornamento del dimensionamento che quindi risale alla situazione adottata e non è stato adeguato alle modifiche richieste della regione in sede di approvazione definitiva dello strumento urbanistico. A quanto sopra deve aggiungersi il mancato adeguamento del dimensionamento alle successive varianti urbanistiche approvate, fatta eccezione per quella più significativa dei "borghi lineari e altre zone residenziali" che però non contiene l'aggiornamento del dimensionamento limitandosi alla verifica e sostenibilità del carico urbanistico derivante dalla variante stessa.

Il manifestarsi di tale problematica, ha quindi reso doveroso e necessario anticipare in questa sede una verifica che si contava di rinviare a breve nella stesura del piano degli interventi generale. Si è resa necessaria una puntuale verifica dell'attuale consistenza delle aree a standard contenute nel piano al fine di verificare se le stesse siano in grado di rispettare i valori minimi previsti per legge.

Si è dato corso ad un'azione di verifica dei dati relativi al Piano, dalla quale si ha avuto modo di riscontrare che le aree a standard Sb) "Aree per attrezzature di interesse comune" destinate ad ospitare opere di urbanizzazione secondaria quali: asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; mercati di quartiere; e delegazioni comunali; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate; risultano avere una consistenza pari a circa mq. 180.500,00. Tale notevole scostamento dal dato iniziale deriva dall'inserimento dei vari ambiti oggetto di trasformazione negli anni e non conteggiati proprio in ragione del mancato aggiornamento del dimensionamento, nel quadro riassuntivo.

Dalla verifica di tali ambiti, infatti, si è potuto constatare che le aree più significative oggetto di trasformazione in nuovi ambiti S.b risultano essere le seguenti: a) l'area del campo da calcio lungo via Gioberti a nord della chiesa Santa Bertilla di circa 9.150 mq; b) l'area di via Lignano dove è stata realizzata la residenza per anziani Welfare che era zona S.c. a

verde ed è stata trasformata in zona S.b. - attrezzature per anziani di circa 17.600 mq; c) l'area dell'ex bocciodromo in via Pascoli della superficie di circa 7.300 mq; d) l'ampliamento del cimitero di via Gioberti con l'inserimento di una nuova area S.b. di circa 7.000 mq prima agricola; e) l'ampliamento dell'area a standard all'interno del piano norma n. 16 da area S.c ad area S.b per una superficie di circa 6.000 mq; e altre aree ancora di dimensioni più modeste..

Alla luce del dato ricavato dai dati aggiornati, le aree attualmente destinate a S.b risultano avere una consistenza di circa 180.500 mq e pertanto il valore minimo previsto per legge sul rapporto tra superfici destinate a servizi di interesse comune e abitanti teorici insediabili ( $180.500 \text{ mq} / 29.645 \text{ ab} = 6.08 \text{ mq/ab}$ ) risulta ampiamente rispettato.

(si veda allegata Tabella E recante "verifica del dimensionamento").

#### **4.2 - stato di variante**

La presente variante urbanistica comporta una riduzione di della superficie S.c) che quindi passerebbe dagli attuali 1.668.447,00 mq. ai previsti 1.662.023,00 mq. contro un incremento del numero di abitanti derivanti dalla nuova edificabilità dell'area C.1 pari a 62 abitanti teorici (in realtà il carico urbanistico è già previsto nella precedente variante con Piruea, ma, cautelativamente, si è provveduto comunque ad aggiornare il dato sul carico derivante dalla modifica della destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente variante).

Il rapporto tra le aree S.c) e il nuovo numero di abitanti risulta pari a 55,94 mq./ab. teorico. Si ricorda comunque che, i dati relativi alla verifica del dimensionamento, sono contenuti nella tabella E.

Va altresì rilevato che tra l'adozione e l'approvazione del presente provvedimento, si provvederà a redigere uno schema aggiornato del quadro degli standard urbanistici.

### **5. Valutazioni sulla compatibilità idraulica della presente variante urbanistica**

La presente variante urbanistica comporta la trasformazione di un'area destinata a servizi di interesse comune S.c in area C.1 per una superficie di circa 6.424 mq. Ora è bene ricordare quale sia la disciplina che regola l'attuale intervento edilizio al fine di capire se tale variante urbanistica comporti o possa comportare trasformazioni significative dal punto di vista idraulico.

Ora, innanzi tutto, è bene ricordare che – nel nostro strumento urbanistico, la distinzione tra i vari tipi di aree di interesse comune (S.a – S.b. S.c. – Parcheggi) è indicativa e il Consiglio comunale può, in forza di quanto specificamente disciplinato dall'articolo 30 delle Nta, prevedere delle trasformazioni dei vari tipi di aree di interesse pubblico, sempre e comunque nel rispetto dei valori minimi stabiliti dal D.m. 1444/1968. Tale normativa quindi consente all'amministrazione comunale, senza la necessità di predisporre alcuna variante urbanistica, ma attraverso una semplice deliberazione consiliare, di trasformare un'area, a titolo meramente esemplificativo, destinata a scuola, in un'area destinata a verde e viceversa, dopo avere verificato appunto il rispetto dei rapporti minimi previsti dalla legge tra standard urbanistici e numero di abitanti.

Ora, se andiamo a verificare cosa prevedono le vigenti norme tecniche di attuazione, si può constatare che i vari tipi di zone destinate a servizi di interesse comune prevedono rapporti di copertura molto differenziati: si passa infatti dal rapporto massimo di copertura previsto per le zone S.c (quale quella in esame) pari al 10% al rapporto massimo di copertura pari al 35% previsto invece per le zone S.a e S.b (scuole, attrezzature di interesse comune, ecc.).

La presente variante urbanistica prevede la trasformazione di un'area a servizi di interesse comune in un'area edificabile di tipo C.1 all'interno della quale è previsto, in forza di quanto specificamente disciplinato dall'abaco dei tipi edilizi: condomini, un rapporto massimo di copertura sempre pari al 35%.

Per quanto sopra argomentato quindi considerati:

- a) la modesta estensione dell'area oggetto di trasformazione urbanistica (circa 6.424 mq);
- b) la previsione di un rapporto di copertura che, considerata la possibilità di modifica del tipo di area di interesse comune, può ritenersi essere inalterato tra la previsione attuale e quella prevista con la presente variante (35%);
- c) la prescrittività delle norme e delle ordinanze emesse dal commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che sono state recepite dalle vigenti norme regolamentari e nelle tecniche di attuazione con particolare riferimento all'articolo 26 bis dell Nta "Prescrizioni di carattere idraulico" (oltre agli art. 3 e art. 65 del regolamento edilizio, art. 12 e 26 bis delle Nta);
- d) l'esclusione dell'area oggetto della presente variante urbanistica da ambiti di criticità nel piano delle acque adottato con deliberazione consiliare n. 8 del 21.03.2014.

si ritiene che la variante in oggetto non comporti né alteri in modo significativo l'attuale assetto idraulico. Il progetto edilizio e/o urbanistico dovrà comunque essere redatto nel rispetto di tutte le prescrizioni del Commissario straordinario sopra richiamate e disciplinate dall'articolo 26 bis delle vigenti Nta.

### **6. Valutazione ambientale strategica**

In relazione al rispetto della normativa sulla Valutazione ambientale strategica, sentita la Regione - Commissione Vas, date le caratteristiche dell'area oggetto di trasformazione, si sottoporrà la presente variante urbanistica alla verifica di assoggettabilità ai sensi DgrV 1717 del 03.10.2013 successivamente all'adozione (e prima dell'approvazione).

### **7. Elementi costitutivi della variante**

**relazione Tecnica;**

**allegato A:** estratto catastale;

**allegato A1:** estratto del PAT e relativa legenda;

**allegato B:** situazione vigente:

estratto del vigente strumento urbanistico generale comunale in scala 1:5000 e 1:2000 con evidenziazione dell'area e relative legende;

**allegato C:** situazione di variante:

estratto del vigente strumento urbanistico generale comunale in scala 1:5000 e 1:2000 con evidenziazione dell'area e relative legende;

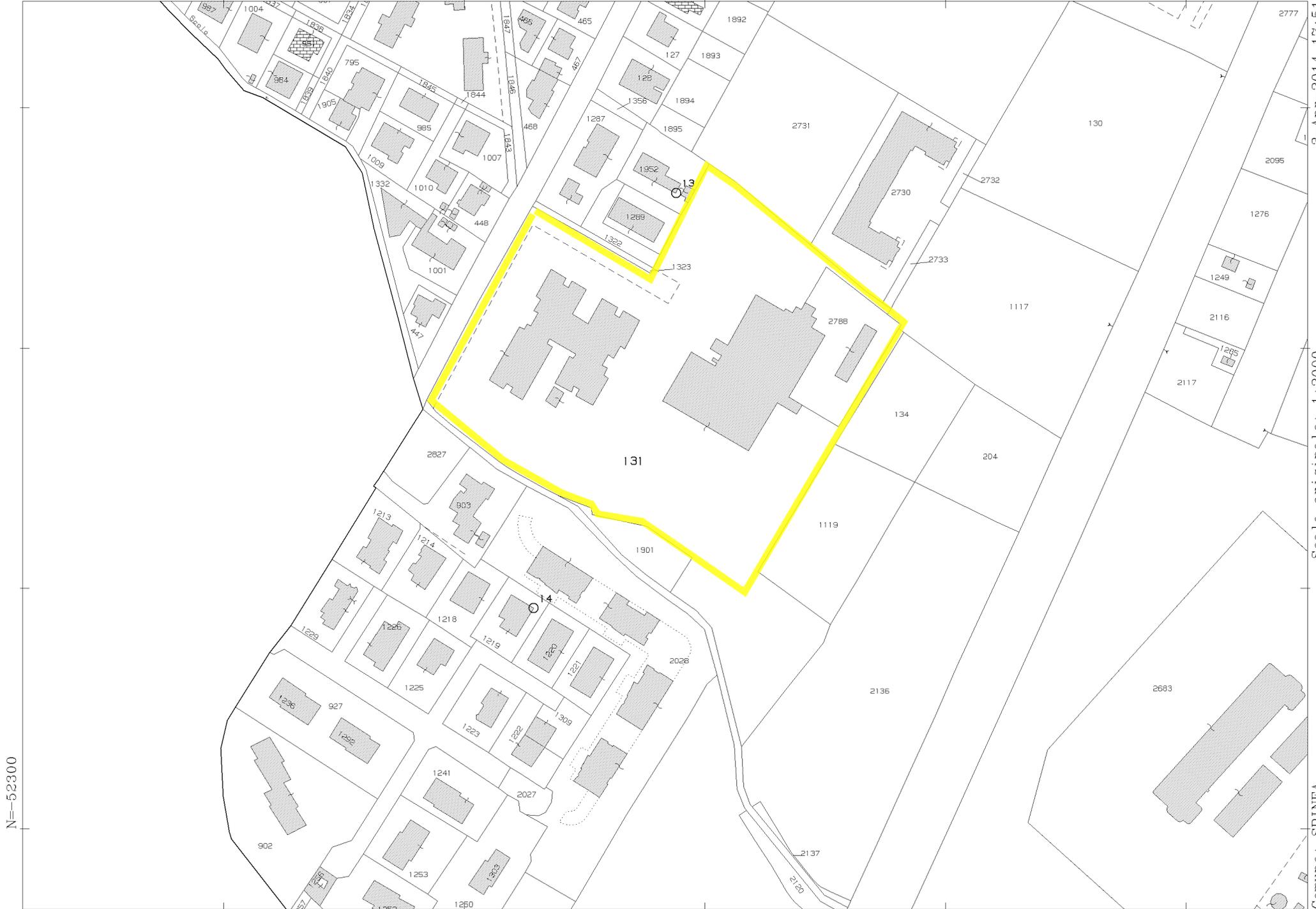
**allegato D:** asseverazione in relazione alla compatibilità idraulica della presente variante urbanistica;

**allegato E:** Verifica del dimensionamento;

**Il Progettista**

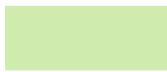
**Arch. Fiorenza Dal Zotto**

**allegato A**  
estratto catastale





**allegato A1**  
estratto del PAT e relativa Legenda



Tipo: Agricolo - Classe Ambientale



Tipo: Insediativo - Classe Residenziale



Tipo: Insediativo - Classe Produttivo



**COMUNE DI SPINEA**  
Provincia di Venezia

**P.A.T.**

Elaborato

**4**

Scala

**1:10.000**

# Carta della Trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA  
SEZIONE **A** FRANCESCO  
PIANIFICATORE FINOTTO  
N° 3189

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA  
SEZIONE **A** ROBERTO  
PIANIFICATORE ROSSETTO  
N° 3188

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA  
SEZIONE **A** VALTER  
ARCHITETTO GRANZOTTO  
N° 805

Progettisti:

Urb. Francesco Finotto  
Urb. Roberto Rossetto  
Arch. Valter Granzotto

Collaboratori:

Arch. Stefano Doardo  
Urb. Gianluca Malaspina

DATA: Dicembre 2012



Soc.Coop.r.l. Progettazione Tecnica Organizzata

30027 San Donà di Piave (Venezia) Via Cesare Battisti, 39 - p.iva 01853870275  
tel 042154589 - fax 042154532 - e-mail proteco@proteco.cc - www.proteco.cc

## LEGENDA



Limite amministrativo del Comune



ATO

**Art. 21-34 NdA**

## LE AZIONI STRATEGICHE

**Art. 14 NdA**



Aree di urbanizzazione consolidata

*commi n°1-3*



Edificazione diffusa

*commi n°4-12*



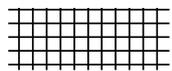
Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana

*commi n°13-15*



Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità territoriale

*commi n°16-19*



Aree di riqualificazione e riconversione

- a Piazza Marconi
- b Ex Fornace Cavasin
- c Barchessa di Villa Pusterla
- d Area di via M.Buonarroti
- e Area di via C.Pisacane
- f Area di via Unità
- g Ex Campo sportivo
- h Area di via Desenzano
- i Area di via Pozzuoli

*commi n°20-22*



Limiti fisici alla nuova edificazione

*commi n°23-25*



Linee preferenziali di sviluppo insediativo

*commi n°26-33*



Linee preferenziali di sviluppo produttivo

- DC completamento
- DS espansione
- DL logistica

*commi n°26-33*



Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistenti

*commi n°34-37*



Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto

*commi n°34-37*



Attività produttive in sede impropria

*commi n°41-46*



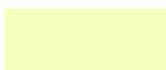
Impianti di comunicazione ad uso pubblico

*commi n°51-52*

- 04 Scuola dell'obbligo
- 08 Polo scolastico
- 09 Chiese
- 10 Centri religiosi e dipendenze
- 13 Piazza Pubblica
- 16 Centro Culturale
- 27 Case per anziani
- 28 Centro ricreativo diurno
- 32 Centro sanitario poliambulatoriale
- 37 Municipio
- 43 Carabinieri
- 65 Impianti energia elettrica
- 75 Stazione di servizio
- 80 Campeggio di Transito
- 84 Impianti sportivi non agonistici
- 85 Impianti sportivi agonistici
- 86 Parco Urbano
- 95 Parcheggio Scambiatore
- 99 Cimitero

## I VALORI E LE TUTELE

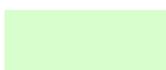
**Art. 8-11 NdA**



Ambiti territoriali di importanza paesaggistica



Contesto figurativo



Ambiti territoriali di importanza ambientale



Ambiti preferenziali di forestazione



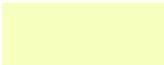
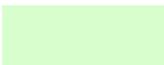
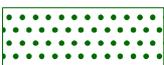
Nodo Locale



Corridoi ecologici primari

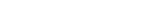
## I VALORI E LE TUTELE

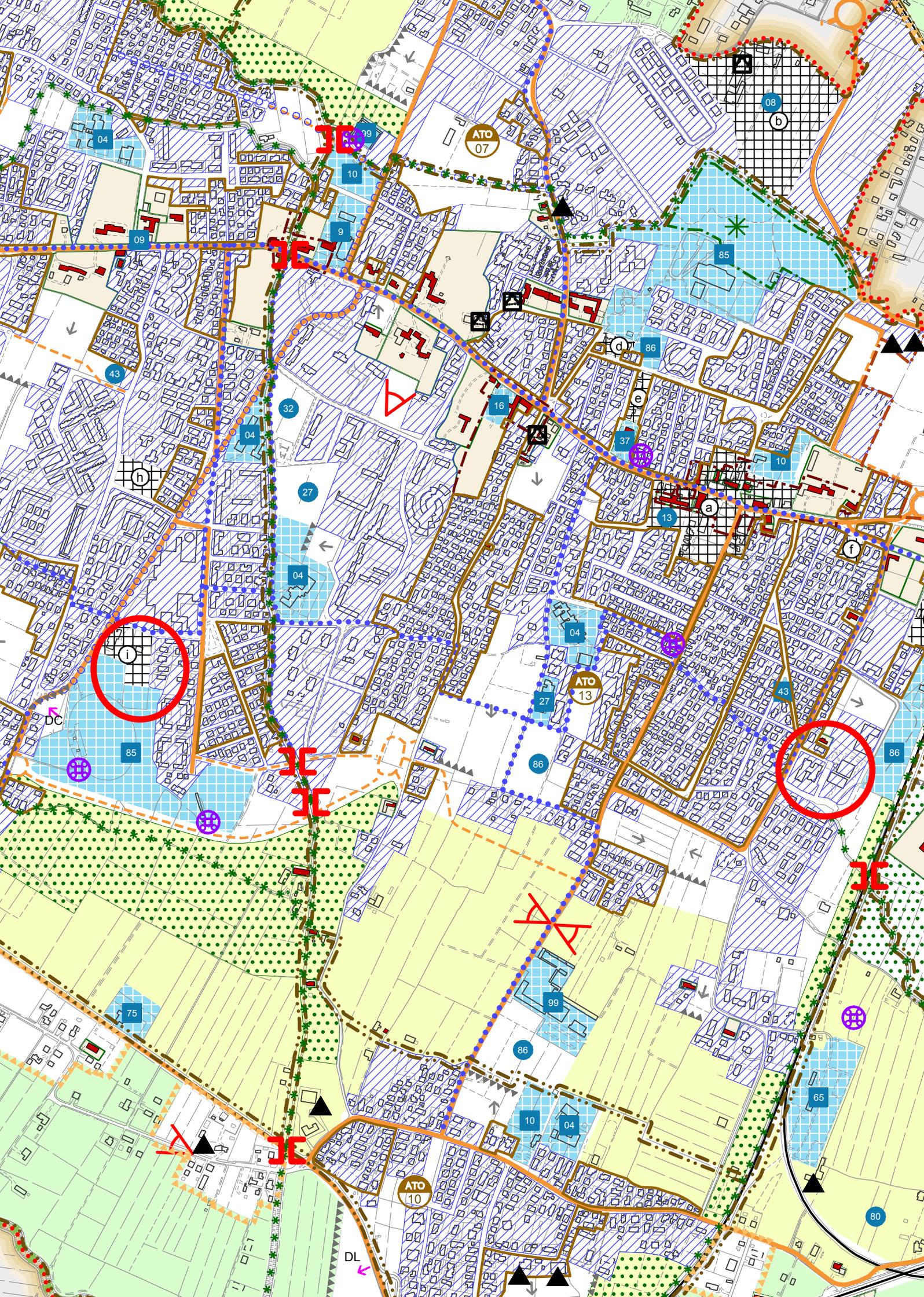
**Art. 8-11 NdA**

-  Ambiti territoriali di importanza paesaggistica
-  Contesto figurativo
-  Ambiti territoriali di importanza ambientale
-  Ambiti preferenziali di forestazione
-  Nodo Locale
-  Corridoi ecologici primari
-  Corridoi ecologici secondari
-  Centro Storico
-  Varchi infrastrutturali
-  Edifici storico testimoniali
-  Pertinenze scoperte da tutelare
-  Manufatti di archeologia industriale
-  Coni Visuali

## IL SISTEMA RELAZIONALE

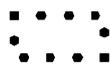
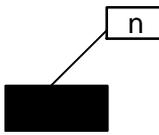
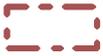
**Art. 15 NdA**

-  Viabilità principale esistente
-  Viabilità principale di progetto di rilevanza strategica *commi n°1*
-  Viabilità minore di progetto di rilevanza locale *commi n°2*
-  Linea ferroviaria esistente
-  Itinerari ciclabili - esistenti *commi n°3-4*
-  Itinerari ciclabili - progetto *commi n°3-4*



**allegato B: situazione vigente:**  
estratto del vigente P.I. (ex P.R.G.) in scala 1:5000 e 1:2000  
con evidenziazione dell'area

# LEGENDA stato di fatto scala 1:5000

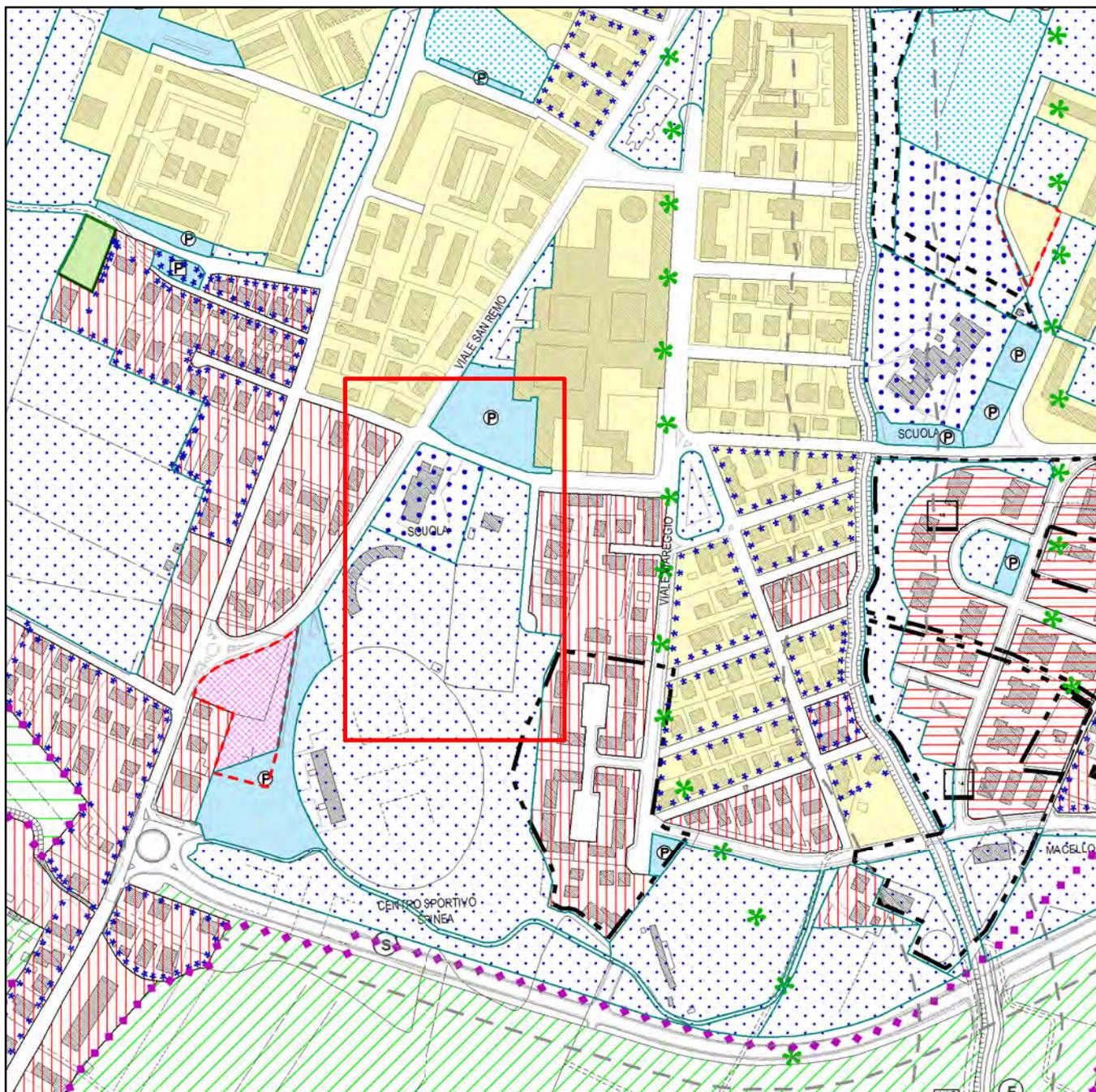
	Confine Comunale		Centro Abitato
	Zone B		Rif. alla schedatura edifici storici di cui alla VPRG approvata con DGR 379 del 19 luglio 2006
	Zone C1		Edifici storico testimoniali
	Zone C2		Edifici da demolire
	Zone D		Vincolo di tutela paesistica art. 136 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 (ex 1497/1939)
	Zone D1 attività ricettiva		Vincolo ambientale art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004
	Zone E1		verde privato
	Zone E2		Viabilità di progetto
	Zone E3		Zona di degrado
	Zone E4		N° piano norma
	Aree per istruzione		
	Aree attrezzate a parco gioco e sport		
	Aree per attrezzature di interesse comune		
	Aree di parcheggio	 esistente	
		 di progetto	
	P.P. Vigente		
	P. di R. Vigente		
	P. di L. convenzionato		
	Obbligo Piano Urbanistico Attuativo		
	Progetti di Comparto		
	Fasce di rispetto	 stradale	
		 fluviale	
		 ferroviaria	
	Metanodotto		
	Elettrodotto		
	Vincolo cimiteriale		

le fasce di rispetto indicate negli elaborati hanno valore ricognitivo (art. 26 N.T.A.)



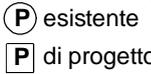
## VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex PRGC)

ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO  
TRA: ATER E COMUNE DEL 6.10.2005 IN VIA BENNATI.



Stato vigente scala 1:5000

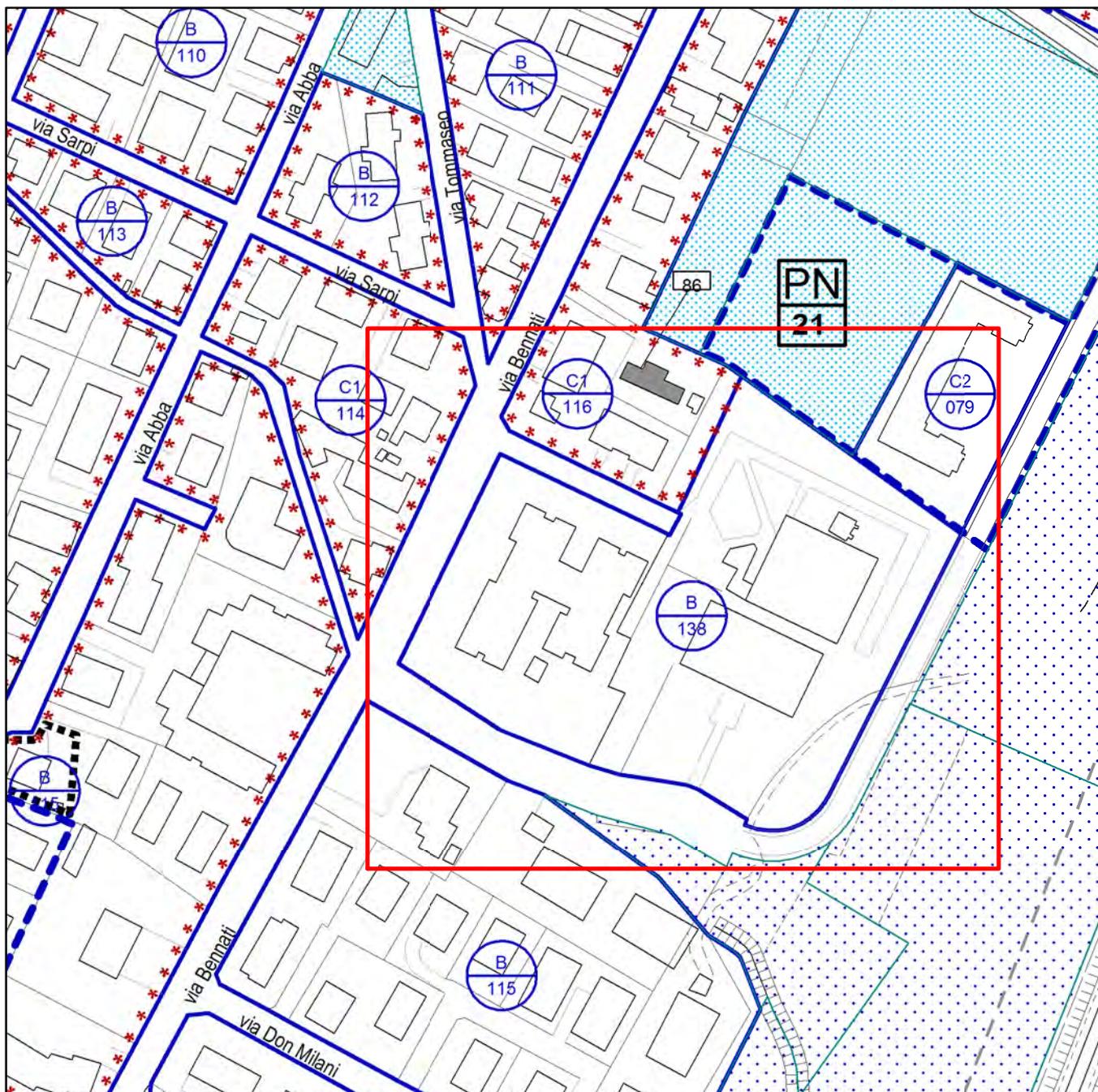
# LEGENDA stato di fatto scala 1:2000

	Perimetro zone omogenee		Zona di degrado
	Perimetro piani attuativi vigenti		Attività da trasferire
	Perimetro piano urbanistico attuativo		Centro abitato
	Piano Norma Numero		Rif. alla schedatura edifici storici di cui alla VPRG approvata con DGR 379 del 19 luglio 2006
	Progetto di comparto		Edifici storico testimoniali
	Lotto Libero		Edifici da demolire
	Aree per istruzione		Zone E1
	Aree attrezzate a parco gioco e sport		Zone E2
	Aree per attrezzature di interesse comune		Zone E3
	Aree di parcheggio		Zone E4
	verde privato		
	fasce di rispetto		
	Metanodotto		
	Elettrodotta		
	Vincolo cimiteriale		
	Vincolo tutela paesistica art. 136 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 (ex 1497/1939)		
	Vincolo ambientale art. 142 D.Lgs 42/2004		
	Viabilità di progetto		
	Riqualificazione stradale Rif. al repertorio degli ambiti di riqualificazione stradale di cui alla VPRG approvata con DCC n°4 del 30 gennaio 2004		
	Scheda puntuale		

le fasce di rispetto indicate negli elaborati hanno valore ricognitivo (art. 26 N.T.A.)

## VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex PRGC)

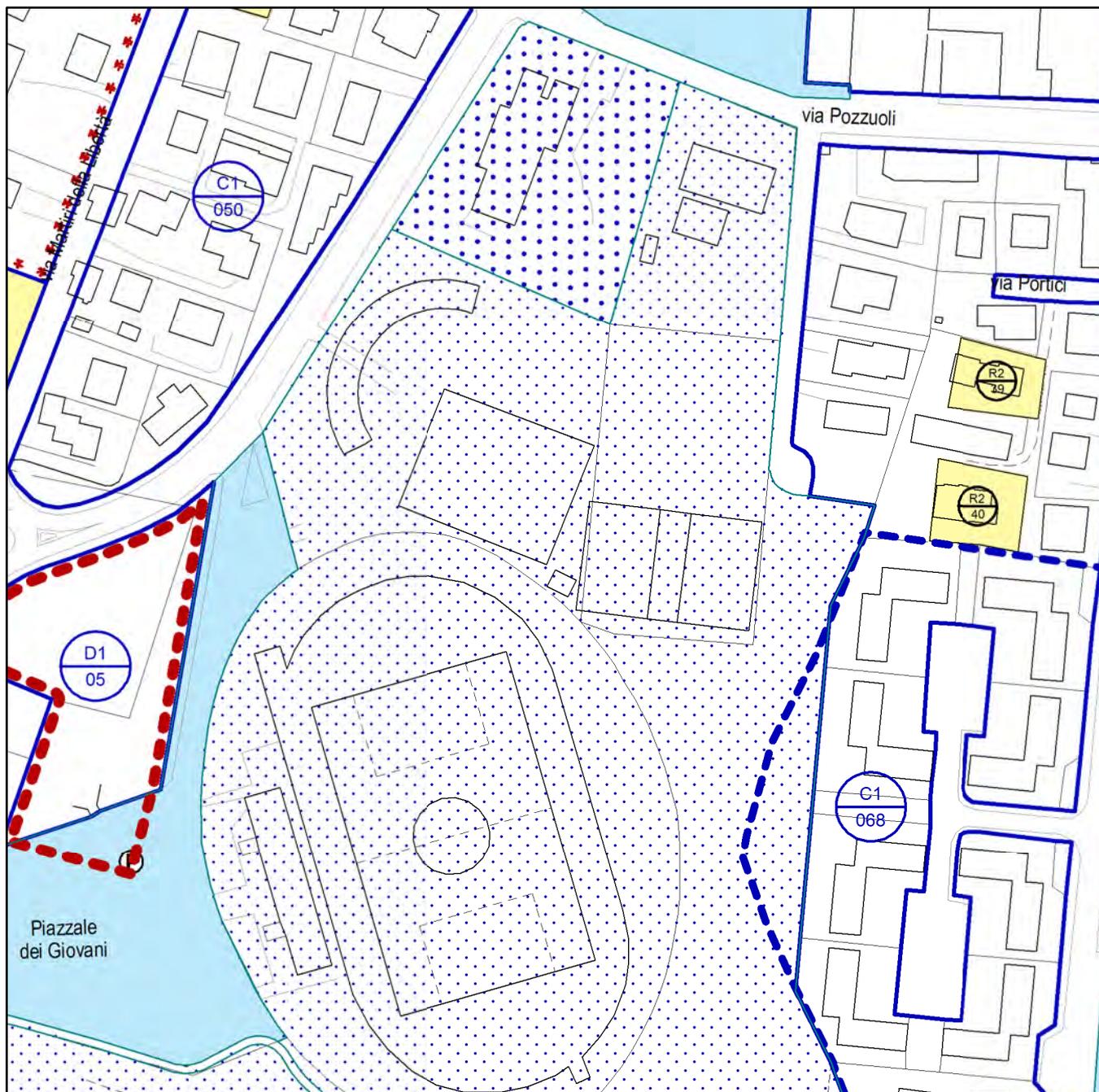
ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO  
TRA: ATER E COMUNE DEL 6.10.2005 IN VIA BENNATI.



Stato vigente e di variante (inalterato) scala 1:2000

## VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex PRGC)

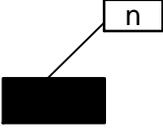
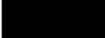
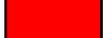
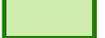
ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO  
TRA: ATER E COMUNE DEL 6.10.2005 IN VIA BENNATI.



Stato vigente scala 1:2000

**allegato C: situazione di variante:**  
estratto del P.I. (ex P.R.G.) in scala 1:5000 e 1:2000 con  
evidenziazione dell'area;

# LEGENDA stato modificato scala 1:5000

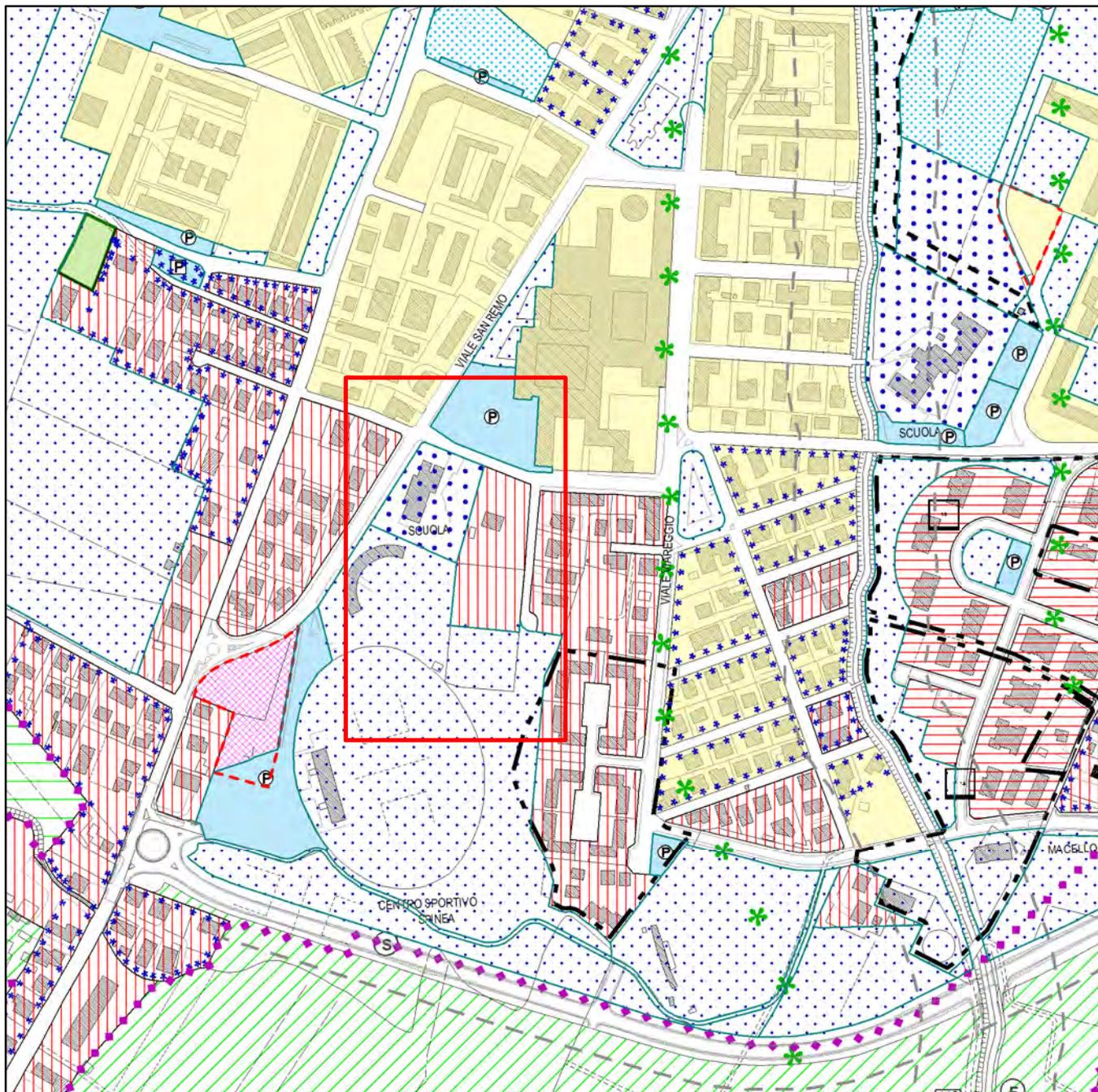
	Confine Comunale		Centro Abitato
	Zone B		Rif. alla schedatura edifici storici di cui alla VPRG approvata con DGR 379 del 19 luglio 2006
	Zone C1		Edifici storico testimoniali
	Zone C2		Edifici da demolire
	Zone D		Vincolo di tutela paesistica art. 136 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 (ex 1497/1939)
	Zone D1 attività ricettiva		Vincolo ambientale art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004
	Zone E1		verde privato
	Zone E2		Viabilità di progetto
	Zone E3		Zona di degrado
	Zone E4		N° piano norma
	Aree per istruzione		
	Aree attrezzate a parco gioco e sport		
	Aree per attrezzature di interesse comune		
	Aree di parcheggio	 esistente	
		 di progetto	
	P.P. Vigente		
	P. di R. Vigente		
	P. di L. convenzionato		
	Obbligo Piano Urbanistico Attuativo		
	Progetti di Comparto		
	Fasce di rispetto	 stradale	
		 fluviale	
		 ferroviaria	
	Metanodotto		
	Elettrodotta		
	Vincolo cimiteriale		

le fasce di rispetto indicate negli elaborati hanno valore ricognitivo (art. 26 N.T.A.)



## VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex PRGC)

ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO  
TRA: ATER E COMUNE DEL 6.10.2005 IN VIA BENNATI.



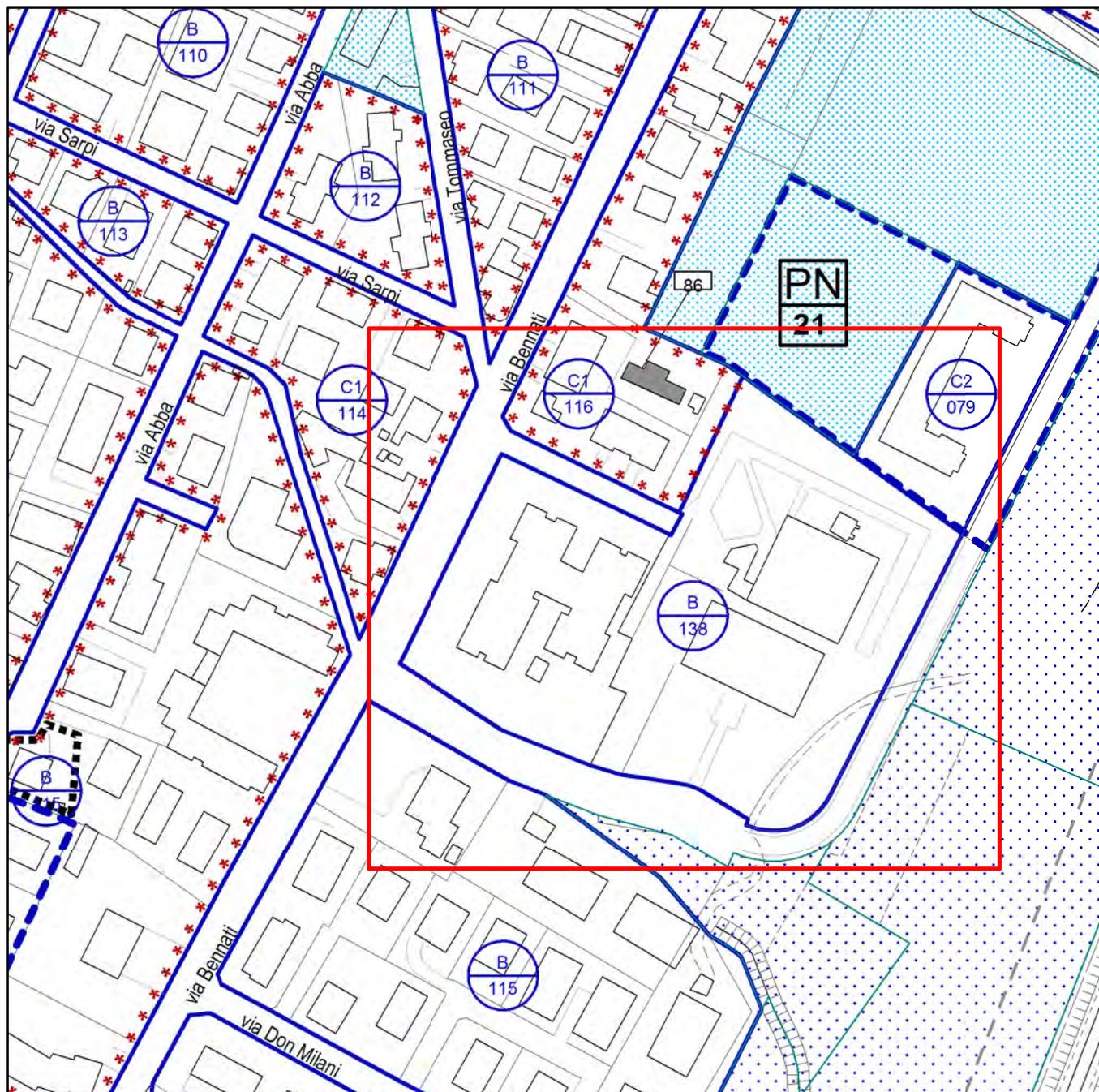
Stato modificato scala 1:5000

# LEGENDA stato modificato scala 1:2000

	Perimetro zone omogenee		Zona di degrado
	Perimetro piani attuativi vigenti		Attività da trasferire
	Perimetro piano urbanistico attivo		Centro abitato
	Piano Norma Numero		Rif. alla schedatura edifici storici di cui alla VPRG approvata con DGR 379 del 19 luglio 2006 Edifici storico testimoniali
	Progetto di comparto		Edifici da demolire
	Lotto Libero		Zone E1
	Aree per istruzione		Zone E2
	Aree attrezzate a parco gioco e sport		Zone E3
	Aree per attrezzature di interesse comune		Zone E4
	Aree di parcheggio		P esistente
	verde privato		P di progetto
	fasce di rispetto		S stradale
			F fluviale
			FS ferroviaria
	Metanodotto	le fasce di rispetto indicate negli elaborati hanno valore ricognitivo (art. 26 N.T.A.)	
	Elettrodotto		
	Vincolo cimiteriale		
	Vincolo tutela paesistica art. 136 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 (ex 1497/1939)		
	Vincolo ambientale art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004		
	Viabilità di progetto		
	Riqualificazione stradale		
	Rif. al repertorio degli ambiti di riqualificazione stradale di cui alla VPRG approvata con DCC n°4 del 30 gennaio 2004		
	Scheda puntuale		

## VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex PRGC)

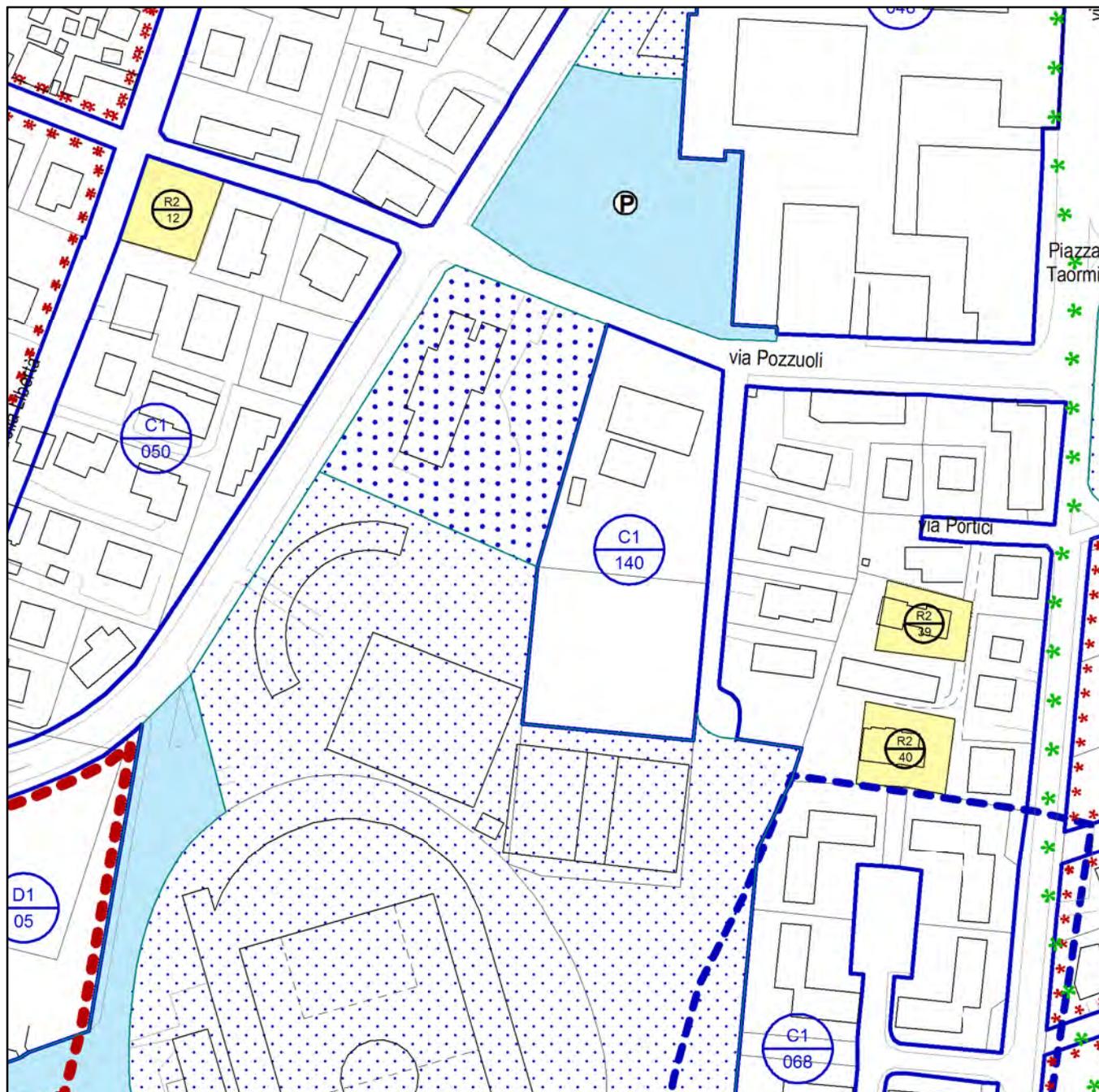
ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO  
TRA: ATER E COMUNE DEL 6.10.2005 IN VIA BENNATI.



Stato vigente e di variante (inalterato) scala 1:2000

## VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex PRGC)

ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO  
TRA: ATER E COMUNE DEL 6.10.2005 IN VIA BENNATI.



Stato modificato scala 1:2000

**allegato D**  
asseverazione in relazione alla compatibilità idraulica della  
presente variante urbanistica



# CITTÀ DI SPINEA

(PROVINCIA DI VENEZIA)

Settore Urbanistica e Edilizia  
Servizio Urbanistica

---

PROT. N°

RIF. PROT.

SPINEA, 03/04/2014

**OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex PRGC) PER ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO TRA ATER E COMUNE DEL 6.10.2005 IN VIA BENNATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11.**

## ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Il sottoscritto progettista, funzionario tecnico, in servizio presso il settore Urbanistica e Edilizia del Comune di Spinea, in qualità di estensore della variante al Piano degli Interventi Comunale, relativa all'oggetto, predisposta ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11;

Vista la **D.G.R.V. n° 2948 del 06.10.2009 ed il relativo Allegato A**, pubblicati sul B.U.R.V. n. 90 del 03/11/2009;

Verificato che la presente variante al Piano degli Interventi comporta la modifica di un'area con superficie pari a ca. 6.424,00. da area Sc) "Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport" a Z.T.O. C1.

Verificato che per l'area Sc) tra l'altro è prevista anche la nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,15 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 10 %;

Verificato che per la Z.T.O. C1

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,40 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 35 % (Vd. Classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi : Condomini)

Richiamato il comma 10. dell'art. 30 delle vigenti NTA che prevede: *".....la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione con delibera di C.C."*

Considerato dunque che l'amministrazione comunale, in forza del sopra richiamato articolo 30 delle Nta, ha la possibilità di modificare la destinazione di interesse comune delle varie aree e che le diverse declinazioni delle aree di interesse comune hanno rapporti di copertura massima diversi e, più precisamente, le zone S.a. e S.b prevedono un rapporto massimo di copertura pari al 35%;

Verificato dunque che, sulla base della vigente normativa, l'area in oggetto potrebbe essere oggetto, attraverso una semplice deliberazione consiliare (e quindi senza l'approvazione di alcuna variante urbanistica), della modifica della sua specifica destinazione con il conseguente incremento del massimo rapporto di copertura ammesso dal 10% al 35%, del tutto analogo al rapporto massimo di copertura previsto per la nuova destinazione urbanistica prevista dalla presente variante urbanistica per le zone C.1;

Ricordato che comunque, tutti gli interventi urbanistici ed edilizi devono rispettare le prescrizioni di carattere idraulico contenute nelle ordinanze del commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali interventi meteorologici del 26.09.2007 in quanto recepite dalle norme tecniche e regolamentari del vigente Prg (art. 3 e art. 65 del regolamento edilizio, art. 12 e 26 bis delle Nta)

Verificato che il comma 4 dell'art. 3 del vigente Regolamento Edilizio recante *"Documentazione da allegare alle richieste di esecuzione di interventi edilizi"* prevede: *"In caso di interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a 1000 metri cubi, o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a 200 metri quadrati, deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto, che tenga conto di un tempo di ritorno pari a cinquanta (50) anni, avente le finalità di cui all'allegato A della D.G.R.V. n. 1322 del 10.05.2006, come integrato con D.G.R.V. n. 1841 del 19.06.2007 recante le*

*“Modalità operative ed indicazioni tecniche” relative alla “Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici”. La verifica di compatibilità, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l’acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo dal Consorzio di Bonifica territorialmente competente (ai sensi di quanto previsto dagli artt. 2 e 5 dell’ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del “Commissario Delegato per l’emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007”). In caso di interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a 1000 metri cubi ed inferiore ai 2000 metri cubi o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza inferiore a 1000 metri quadrati si applica quanto disposto dall’art. 3 dell’ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del “Commissario Delegato per l’emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007”; ricordando che, a conclusione dei lavori e ai fini del rilascio del relativo certificato di agibilità, dovrà essere presentata attestazione di compatibilità del progetto di allacciamento alla rete fognaria delle acque bianche o miste, emessa dal soggetto gestore, che faccia esplicito riferimento all’idoneità della rete di collettamento a ricevere e smaltire in condizioni di sicurezza le ulteriori acque derivanti dall’intervento edilizio previsto”*

Esaminato il Piano Comunale delle Acque adottato con deliberazione di Consiglio comunale n° 8 del 21/03/2014 e verificato che l’area oggetto della presente Variante al Piano degli Interventi non è rilevata come soggetta a criticità idraulica.

Alla luce di quanto sopraesposto, ritenuto che la presente variante urbanistica al Piano degli Interventi di fatto non comporti trasformazioni territoriali che possano alterare in modo significativo il regime idraulico rispetto a quanto oggi previsto dallo strumento urbanistico generale e pertanto non comporti la necessità della valutazione idraulica poiché la stessa, come previsto dal sopracitato comma 4 dell’articolo 3 del Regolamento edilizio comunale, dovrà essere successivamente prodotta e presentata dal progettista nell’ambito della presentazione della documentazione da allegare alla richiesta di esecuzione dell’intervento edilizio.

#### **ASSEVERA**

che non è necessaria la procedura di valutazione di compatibilità idraulica, poiché con l’adozione e approvazione della suddetta variante parziale non si determina una trasformazione territoriale che può modificare il regime idraulico e pertanto non aumenta il rischio idraulico presente.

**Il progettista**

**Arch. Fiorenza Dal Zotto**

**allegato E**  
Verifica dimensionamento

## DIMENSIONAMENTO VIGENTE

(in esito a precedente variante al P.I. relativa all'adeguamento ai progetti definitivi delle opere complementari al Passante di Mestre)

**tab. 14 calcolo degli abitanti teorici**

abitanti	150 mc/ab	proiezione decennale
attuali	25.184	25.649
abitanti teorici aggiuntivi	4.461	214
abitanti teorici totali	29.645	25.863

**tab. 15 verifica degli standard urbanistici**

	Sa	Sb	Sc	parcheggi	totale
Standard urbanistici	165.826	180.500	1.668.447	132.861	2.147.634
abitanti teorici 1	29.645	29.645	29.645	29.645	29.645
mq/ab	5,59	6,08	56,28	4,48	72,44
abitanti teorici 2	25.863	25.863	25.863	25.863	25.863
mq/ab	6,41	6,97	64,51	5,13	83,03

## QUANTIFICAZIONE DELLE MODIFICHE METRICHE ALLE AREE A STANDARD IN ESITO ALLO STATO DI VARIANTE

	s.n.p.	Sa	Sb	Sc	Parcheggio	Z.T.O. C1
<b>Intervento</b>	+ 2.569,60	Invariato	invariato	- 6.424,00 mq.	Invariato	+ 6.424,00
<b>Totale modifiche</b>	+ 2.569,60	Invariato	invariato	- 6.424,00 mq.	Invariato	+ 6.424,00

$1.668.447,00 - 6.424,00 = 1.662.023,00$  mq. di Sc residua in esito alla presente variante al P.I.

$2.569,60$  mq. x  $3,60$  ml. =  $9.250,56$  mc (volume teorico)

$9.250,56$  mc. :  $150,00 = 61,67$  abitanti teorici

arrotondato per eccesso fanno n° 62 nuovi abitanti teorici.

**verifica degli standard urbanistici in esito all'approvazione della presente variante al P.I.**

	Sa	Sb	Sc	parcheggi	totale
<b>Standard urbanistici</b>	165.826	180.500	1.662.023	132.861	2.141.210
<b>abitanti teorici 1</b>	(29.645+62) = <b>29.707</b>				
<b>mq/ab</b>	<b>5,58</b>	<b>6,07</b>	<b>55,94</b>	<b>4,47</b>	<b>72,07</b>

**STANDARD MINIMI PREVISTI PER ABITANTE TEORICO**

Sa) Aree per l'istruzione	min. previsto mq. 4,50 mq./ab;
Sb) Aree per attrezzature di interesse comune	min. previsto mq. 4,50 mq./ab;
Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	min. previsto mq. 15,00 mq./ab;
P) Aree per parcheggi	min. previsto mq. 3,50 mq./ab;

**COMPARAZIONE STANDARD DI VARIANTE E STANDARD MINIMI PREVISTI PER ABITANTE TEORICO**

Sa) Aree per l'istruzione	5,58 > 4,50
Sb) Aree per attrezzature di interesse comune	6,07 > 4,50
Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	55,94 > 15,00
P) Aree per parcheggi	4,47 > 3,50
TOTALE	72,07 > 27,50

**CONCLUSIONI**

Dalla comparazione degli standard di variante con gli standard minimi previsti per abitante teorico nell'ambito dei vigenti strumenti urbanistici comunali, possiamo dire che in esito alla presente variante al P.I. gli standard si mantengono nettamente superiori ai minimi previsti.