



# CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

---

VARIANTE N. 7  
AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ex P.R.G.)

---

## **MODIFICHE PUNTUALI RELAZIONE ED ELABORATI GRAFICI**

---

OTTOBRE 2016

Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto  
Collaboratore: Dott. Fabio Favaretto

INTRODUZIONE.....	3
1. VARIANTE A - COMPLETAMENTO AREA A FORESTAZIONE.....	4
1.1 PREMESSA .....	4
1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE .....	5
1.3 DATI DIMENSIONALI .....	5
1.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	6
1.5 ELABORATI GRAFICI DI VARIANTE.....	10
2. VARIANTE B – RIDUZIONE DEL LOTTO R1/74 .....	11
2.1 PREMESSA .....	14
2.2 INQUADRAMENTO CATASTALE .....	14
2.3 DATI DIMENSIONALI .....	15
2.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	15
2.5 ELABORATI GRAFICI DI VARIANTE.....	18
3. VARIANTE C – MODIFICA DELL’ART. 19 DELLE N.T.A. DEL PI.....	21
3.1 PREMESSA .....	22
4.2 MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	22
4. VARIANTE D – MODIFICA DELL’ART. 24 DELLE N.T.A. DEL PI.....	23
4.1 PREMESSA .....	23
4.2 MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	23
5. ASPETTI IDRAULICI E RELAZIONI DELLA VARIANTE COL PIANO DELLE ACQUE ..	24
6. VERIFICA SAU .....	26
7. SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS DI CUI AL D. LGS 152/2006 E SUCC. MODIFICHE E INTEGRAZIONI .....	28
CONCLUSIONI.....	29

## **INTRODUZIONE**

La presente variante al Piano degli Interventi riguarda alcune modifiche puntuali che riguardano precisamente:

- A. l'individuazione dell'area da destinare a forestazione in località Fossa che completa il procedimento di variante urbanistica con sportello unico approvata con d.C.c. n. 71 del 20/12/2013, riguardante l'insediamento dell'attività commerciale Coop lungo via della Costituzione;
- B. la riduzione della superficie fondiaria del lotto R1/74 in località Fornase, per esclusione delle aree già oggetto di esproprio nel procedimento di realizzazione delle opere relative al S.F.M.R.;
- C. la modifica dell'art. 19 - Verde privato vincolato delle NTA del PI;
- D. la modifica dell'art. 24 - Terzo grado di protezione delle NTA del PI.

## **1. VARIANTE A - COMPLETAMENTO AREA A FORESTAZIONE**

### 1.1 PREMESSA

Con delibera di Consiglio comunale n. 71 del 20/12/2013 è stata approvata la variante urbanistica che ha consentito la realizzazione di una media struttura di vendita lungo via della Costituzione. La realizzazione dell'intervento (attualmente in fase di esecuzione) è stata possibile successivamente alla stipula di relativa convenzione urbanistica che stabilisce le modalità di attuazione dell'intervento stesso. La variante anzidetta e la relativa convenzione urbanistica stipulata in data 16/04/2014, all'articolo 7 comma 1 precisano quanto segue:

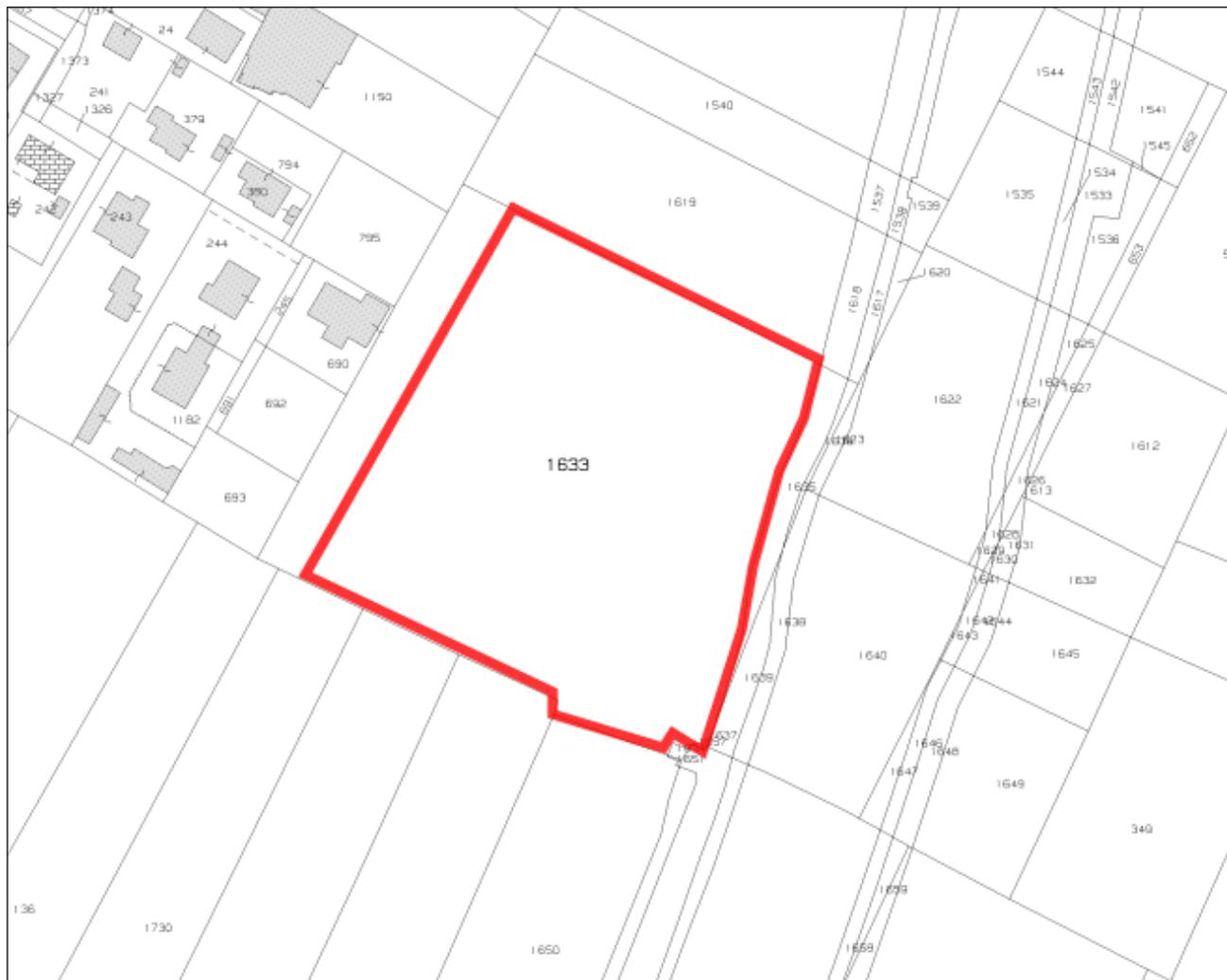
*“...la ditta si obbliga a piantumare e quindi successivamente a cedere al Comune di Spinea:*

- le aree di forestazione indicate ed individuate nell'allegato, sub 3, alla presente convenzione, per una superficie di mq. 14.932;*
- ulteriori 11.321 mq di aree di forestazione da reperire all'esterno dell'area direttamente soggetta a variante urbanistica puntuale per la quale verrà redatta successiva e specifica variante al piano degli interventi.”*

la ditta ha individuato le aree di forestazione come richiesto e previsto nella sopra richiamata convenzione. Pertanto tale variante consente di completare, dal punto di vista urbanistico, l'iter già avviato con la precedente variante al PI n. 0 e consente quindi di individuare l'ambito di forestazione residuo corrispondente all'edificazione in fase di realizzazione.

## 1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

La porzione di area oggetto di trasformazione è censita al catasto terreni di Spinea al foglio 7 mappale 1633 (parte), qualità seminativo classe 01 e superficie catastale di 14.385 mq; proprietaria dell'area è la società Coop Alleanza 3.0 Soc. Cop. con sede in Comune di Villanova di Costenaso (BO). L'accesso all'area avviene mediante la viabilità di servizio al Passante di Mestre.



Estratto catastale – Scala 1:2000

## 1.3 DATI DIMENSIONALI

L'area oggetto di modifica, che dovrà essere ceduta al Comune di Spinea, dopo essere adeguatamente piantumata, ha un'estensione di 11.231,00 mq, come previsto dalla Convenzione sopra citata e andrà a completare l'area complessiva da destinarsi a forestazione sommandosi all'area di forestazione già prevista lungo la S.P. n. 36 di 14.932,00 mq, per un totale di 26.253,00 mq.

Attraverso questa variante urbanistica, si darà competa attuazione a quanto approvato dalla sopra richiamata convenzione e precisamente:

Superficie a forestazione f1 già approvata	14.932,00 mq +
Superficie a forestazione f2 approvata con questa variante	11.321,00 mq
TOTALE aree a forestazione previste	<hr/> 26.253,00 mq

#### 1.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano di Assetto del Territorio classifica l'area oggetto di trasformazione quale "Ambito preferenziale di forestazione" ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del PAT, di cui si riporta estratto:

##### **AREE PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE**

*8. Il PAT individua le «aree preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di Spinea, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni. Gli ambiti preferenziali di forestazione possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.*

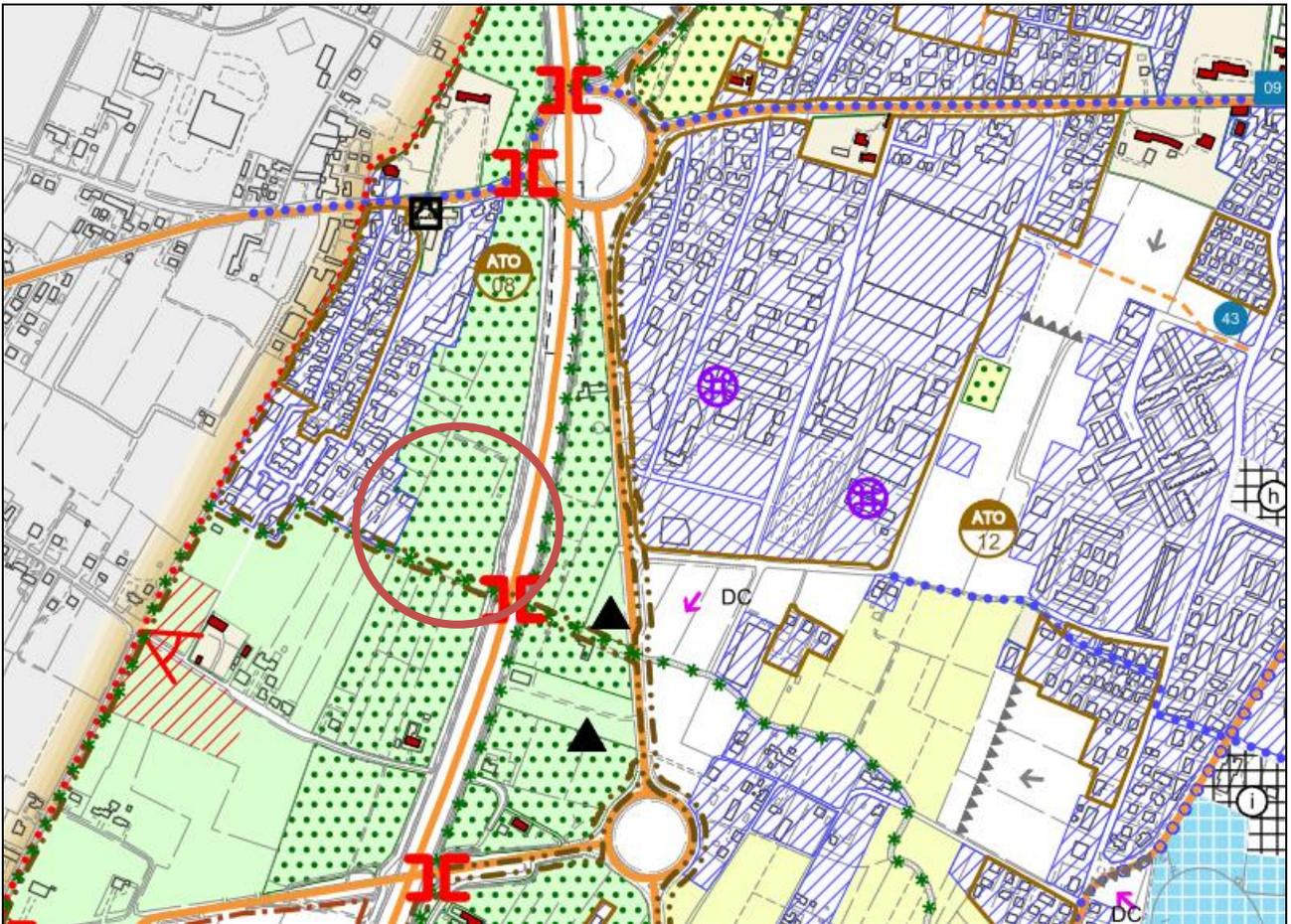
##### *Direttive*

*9. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri delle «aree preferenziali di forestazione» e stabilire le priorità in ordine all'attuazione degli interventi, a partire dall'allargamento dei siti dove sono state attuate o sono in atto azioni di forestazione, o di creazione di ambienti umidi, precisando le direttive per la forestazione e la gestione delle aree boscate e degli ambienti umidi. Il PI potrà individuare nuove «aree preferenziali di forestazione».*

##### *Prescrizioni*

*10. Nelle «aree preferenziali di forestazione» non comprese negli ambiti di importanza ambientale o paesaggistica si applicano le disposizioni di cui Art. 9 commi 5 e 6 e prescrizioni di cui al precedente Art. 9 commi 8, 9, 10 e 11 .*

*11. Nelle «aree preferenziali di forestazione» all'esterno degli ambiti di perequazione urbanistica integrata ed ambientale definiti dal PI si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» come definite al successivo Art. 18 . Nelle «aree preferenziali di forestazione» all'interno degli ambiti di perequazione urbanistica integrata ed ambientale il PI individua le aree che concorrono alla trasformazione del territorio unitamente alle aree localizzate entro le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le modalità definite dagli specifici accordi di pianificazione, ai sensi del successivo Art. 17 .*



Estratto PAT – Scala 1:10.000

Il vigente Piano degli Interventi (ex P.R.G.) classifica l'area oggetto di modifica in parte SC "Aree e attrezzature a parco gioco e sport" (art. 30 NTA) e parte Zona Agricola E2 (art. 15 NTA). [v. estratto dello stato di fatto].

### **Art. 15 Edificabilità nelle sottozone agricole E2**

1. Le zone agricole E2 sono di primaria importanza per la funzione agrico-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni ed alla classificazione socio-economica delle aziende. Gli interventi ammessi in tali zone dovranno rispettare quanto prescritto dai successivi commi tanto quanto compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 11/2004 e s.m. e i..

2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 6 e 7 della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale), con la precisazione che l'ampliamento deve applicarsi alla residenza intesa quale fabbricato (costituito anche da più unità abitative) che presenti unitarietà tipologica; solo nel caso in cui si abbia un edificio a schiera costituito da più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni, purchè non costruite ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o art. 3 della L.R. 58/78, la facoltà dell'ampliamento potrà applicarsi a ciascuna delle case costituenti la schiera; l'ampliamento in ogni caso deve essere realizzato in aderenza all'edificio principale e non può essere concesso alle

dipendenze staccate degli edifici principali (garage o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili)

4. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico) e, nel caso di annessi rustici superiori a mq 200 ovvero con superficie coperta superiore al 2% del fondo rustico, deve essere preceduta da un Piano Aziendale che attesti la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la convenienza economica e indichi la superficie coperta massima ammissibile.

5. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi e di impianti per l'acquacoltura, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 8 dell'abaco dei tipi edilizi (fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi).

6. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E2 deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 18.

7. La costruzione di serre e dei connessi punti di vendita è regolata dalla L.R. 19/99.

8. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli eventualmente individuati con grado di vincolo, aventi destinazione d'uso non conforme alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo quanto previsto dalla L.R. 24/85.

### **Art. 30 Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive**

1. Le aree classificate dalla presente variante al P.R.G. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate al primo comma dell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, come integrato dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, come da elenco riportato negli atti d'indirizzo della L.R. 11/2004, e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio<sup>1</sup>. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate al secondo comma dell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, come integrato dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 86, come da elenco riportato negli atti d'indirizzo della L.R. 11/2004, e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva<sup>2</sup>.

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 25 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61.

- 
1. opere di urbanizzazione primaria
    - strade residenziali;
    - spazi di sosta o di parcheggio;
    - fognature; d) rete idrica;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
    - pubblica illuminazione;
    - spazi di verde attrezzato;
    - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
  2. opere di urbanizzazione secondaria
    - 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;
    - aree verdi 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.

3. In tali aree sono ammessi insediamenti delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ai sensi del primo comma del presente articolo, che devono essere computate ai fini della dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dello strumento urbanistico generale (realizzazione degli standard urbanistici) è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

4. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.

5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:

Sa) Aree per l'istruzione

Sb) Aree per attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose:

Istituzioni culturali e associative

Istituzioni sociali e sanitarie

Servizi amministrativi pubblici

Servizi tecnologici e di telecomunicazioni

Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport

P) Aree per parcheggi

6. Per le aree classificate come Sa) e Sb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 35 %;

Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00), ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine;

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00.

7. Per le aree classificate come Sc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

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

Rapporto di copertura massimo = 10 %;

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine;

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00;

Nelle Aree Sa), Sb) e Sc) è ammessa la possibilità d'inserimento delle attività commerciali, artigianato di servizio e pubblici esercizi strettamente pertinenti e connessi all'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico che costituisce l'attività principale.

Il funzionamento di tali esercizi e/o attività accessorie è legato all'esistenza ed al funzionamento della struttura principale.

Le attività accessorie non possono essere funzionanti al di fuori dell'orario d'apertura dell'attività principale. La cessazione dell'attività principale comporta automaticamente la cessazione dell'attività accessoria.

Nel caso di realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico da parte dei privati, la convenzione di cui al comma 8 deve prevedere anche la tipologia degli esercizi e delle attività accessorie che possono essere installate nell'ambito della struttura principale.

*Il contraente privato, nella convenzione dovrà garantire, oltre al possesso dei requisiti della struttura principale, anche il possesso dei requisiti degli altri soggetti che eventualmente gestiranno le attività accessorie*

*8. La realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico viene conseguito:*

- a. dall'Ente istituzionalmente competente (comune, enti religiosi, concessionari di pubblici servizi e di pubblica utilità) per le opere di urbanizzazione di propria competenza;*
- b. dal privato come area e/o impianto ad uso pubblico; in questo caso il comune non procedendo direttamente all'acquisizione dell'area e alla realizzazione delle opere, affida la loro realizzazione e/o gestione, ai soggetti privati con le seguenti condizioni:*
  - Istituzione del vincolo, trascritto, di destinazione d'uso pubblico sull'area e sull'opera da realizzare;*
  - Stipulazione, tra il privato ed il Comune, di una convenzione nella quale siano definiti:*
    - a. le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività;*
    - b. le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;*
    - c. le modalità di manutenzione dell'area e/o dell'opera da parte del privato ed eventuale intervento sostitutivo comunale, nel caso di inerzia del privato;*
    - d. le responsabilità del privato per danni procurati alle persone ed alle cose a causa di mancanza manutenzione e /o a causa dell'uso improprio dell'area e della struttura ad uso pubblico;*
    - e. le garanzie reali o finanziarie.*

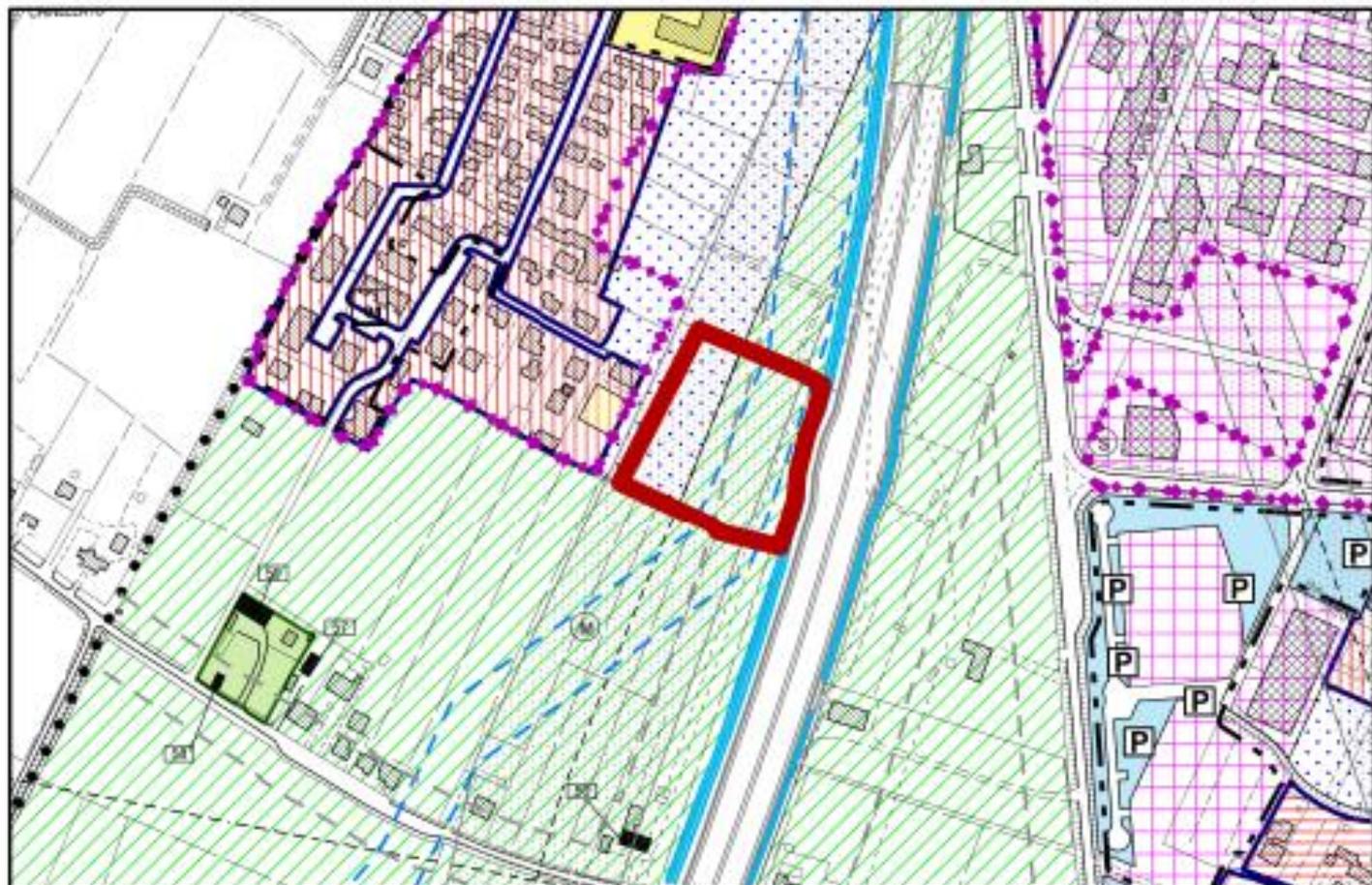
*9. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.*

*10. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 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.*

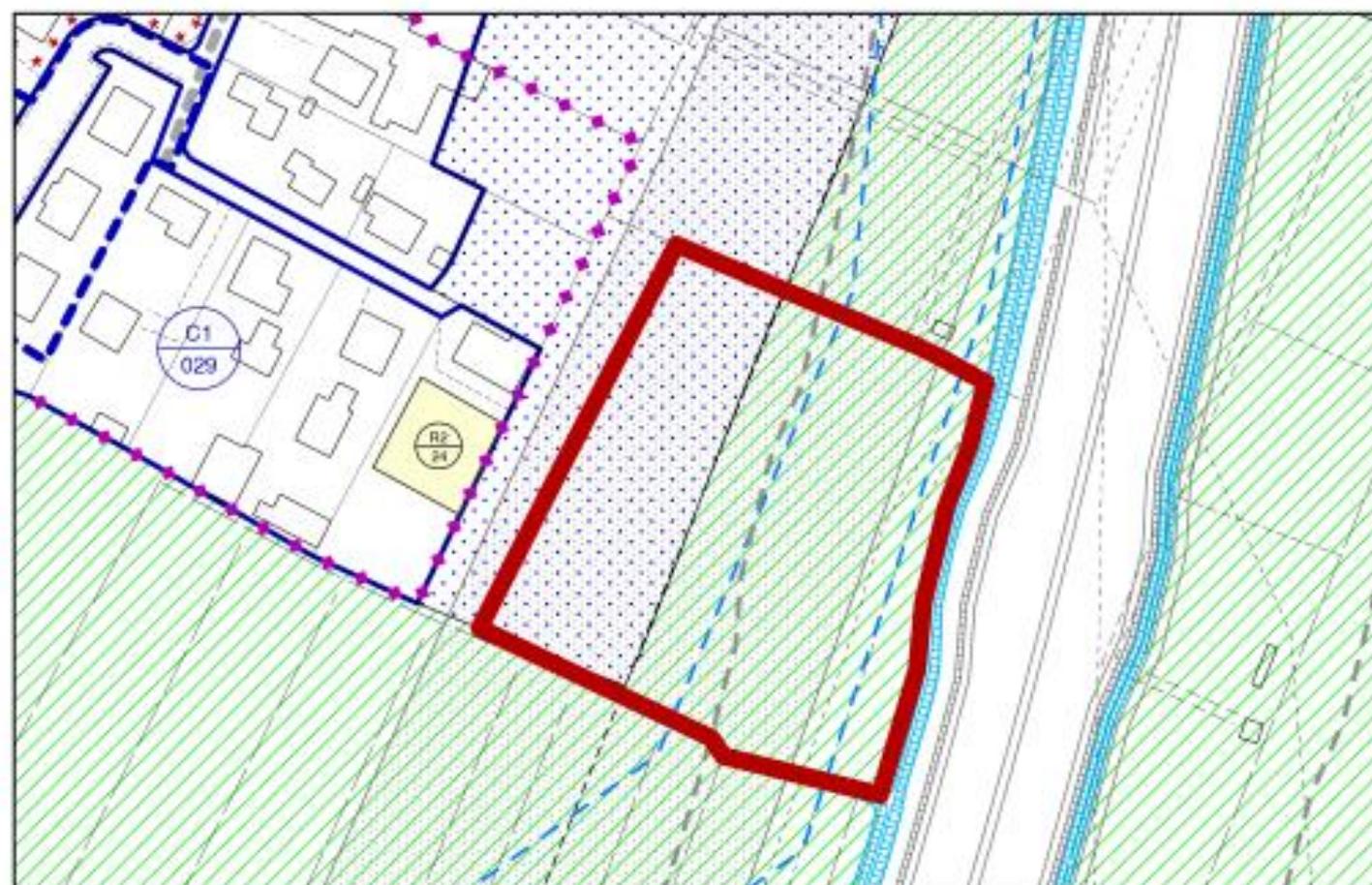
*11. Qualora, all'interno delle aree classificate quali Sa), Sb), Sc) o P, vi siano edifici esistenti e le previsioni del presente articolo non siano state ancora attuate, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria*

## 1.5 ELABORATI GRAFICI DI VARIANTE

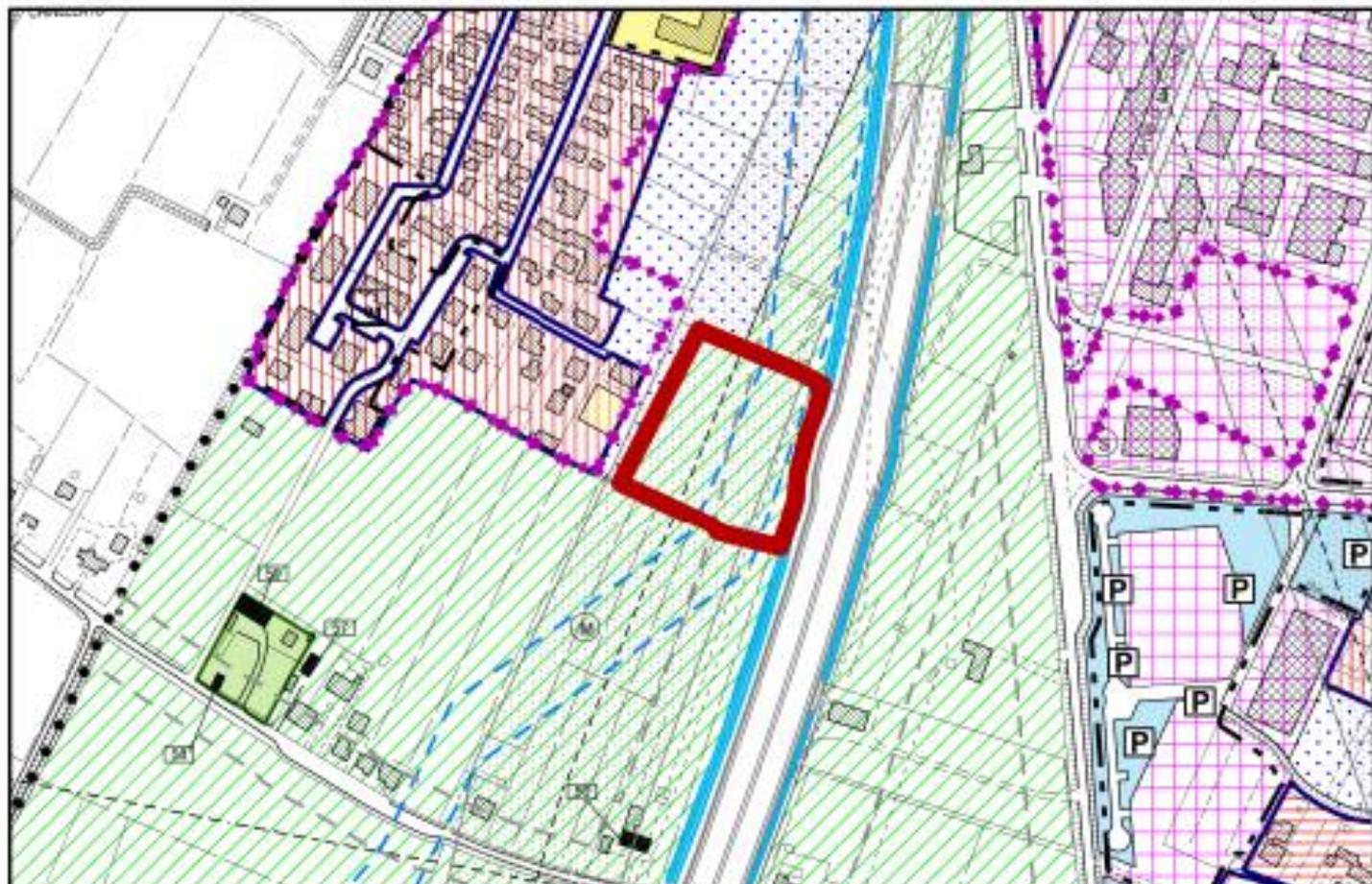
La variante prevede la classificazione dell'area da forestare (e da acquisire al patrimonio comunale) a Zona Agricola E2; mentre la parte residua rimarrà classificata quale SC "Aree e attrezzature a parco gioco e sport". L'accesso all'area avverrà dalla viabilità di servizio al Passante di Mestre.



Estratto del P.I. vigente - Stato di fatto - scala 1:5000



Estratto del P.I. vigente - Stato di fatto - scala 1:2000



Stato di variante - scala 1:5000



Stato di variante - scala 1:2000

# LEGENDA

	Perimetro zone omogenee		Zona di degrado
	Perimetro piani attuativi vigenti		Attività da trasferire
	Perimetro piano urbanistico attuativo		Centro abitato
	Piano Norma Numero		Edifici storico testimoniali <small>Rif. alla schedatura edifici storici di cui alla VPRG approvata con DGR 379 del 19 luglio 2006</small>
	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		
	verde privato		
	fasce di rispetto		
	Metanodotto		
	Elettrodotta		
	Vincolo cimiteriale		
	Vincolo tutela paesistica <small>art. 136 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 (ex 1497/1939)</small>		
	Vincolo ambientale <small>art. 142 D.Lgs 42/2004</small>		
	Viabilità di progetto		
	Riqualificazione stradale		

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

Mappali oggetto di variante

Rif. al repertorio degli ambiti di riqualificazione stradale di cui alla VPRG approvata con DCC n° 4 del 30 gennaio 2004



### 2.3 DATI DIMENSIONALI

Il lotto oggetto della presente variante è identificato quale R1 n. 74; sulla base del vigente dimensionamento dello strumento urbanistico, i dati quantitativi a esso corrispondenti sono i seguenti: superficie fondiaria di 3.163 mq a cui corrisponde una superficie netta di pavimento (s.n.p.) di 240 mq e un carico urbanistico equivalente di 800 mc.

**tab.7/bis estratto del dimensionamento vigente dei lotti R1**

Località	lotto n.	Superficie fondiaria	lotti	lotti equivalenti	Superficie fondiaria equivalente	indice fondiario	S.n.p. massima	abitanti teorici	mc equivalenti
	<b>74</b>	<b>3.163</b>	<b>1,98</b>	<b>1</b>	<b>1600</b>	<b>0,15</b>	<b>240</b>	<b>5</b>	<b>800</b>

La variante urbanistica prevede la riduzione della superficie fondiaria del lotto ineditato da 3.163 mq a 2.297 mq. Considerato che il lotto risulta comunque superiore al lotto minimo previsto dalle NTA del PI all'Abaco 1 dei tipi edilizi a, pari a 1.600 mq, rimane invariata la capacità edificatoria teorica originariamente prevista, pari appunto a 240 mq di superficie netta di pavimento.

Il nuovo lotto R1/74 avrà quindi le seguenti caratteristiche:

**tab.7/bis aggiornamento dell'estratto del dimensionamento dei lotti R1 dopo approvazione della presente variante urbanistica**

Località	lotto n.	Superficie fondiaria	lotti	lotti equivalenti	Superficie fondiaria equivalente	indice fondiario	S.n.p. massima	abitanti teorici	mc equivalenti
	<b>74*</b>	<b>2.297</b>	<b>1,44</b>	<b>1</b>	<b>1600</b>	<b>0,15</b>	<b>240</b>	<b>5</b>	<b>800</b>

### 2.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano di Assetto Del Territorio classifica l'area oggetto di trasformazione quale "Edificazione diffusa" ai sensi dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT, di cui si riporta estratto:

#### *EDIFICAZIONE DIFFUSA*

4. *Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:*

- *riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;*
- *adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione*
- *frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.*

5. *L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo - strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.*

#### *Direttive*

6. *In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:*

- *l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;*
- *l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;*
- *l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;*

- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati

vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;

- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad «ambiti di urbanizzazione consolidata» ed a «linee preferenziali di sviluppo insediativo» tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;

- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.

7. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali «nuclei residenziali in ambito agricolo» che potranno essere estesi esternamente agli «ambiti di edificazione diffusa», esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

8. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo - produttive esistenti e utilizzate.

9. Il PI potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:

- le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale;

- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione

- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);

- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.

10. L'individuazione, in sede di PI, dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;

- superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;

- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m

- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%;

- al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PAT, ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare;

- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mq 150 di Superficie netta di pavimento, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;

- dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;

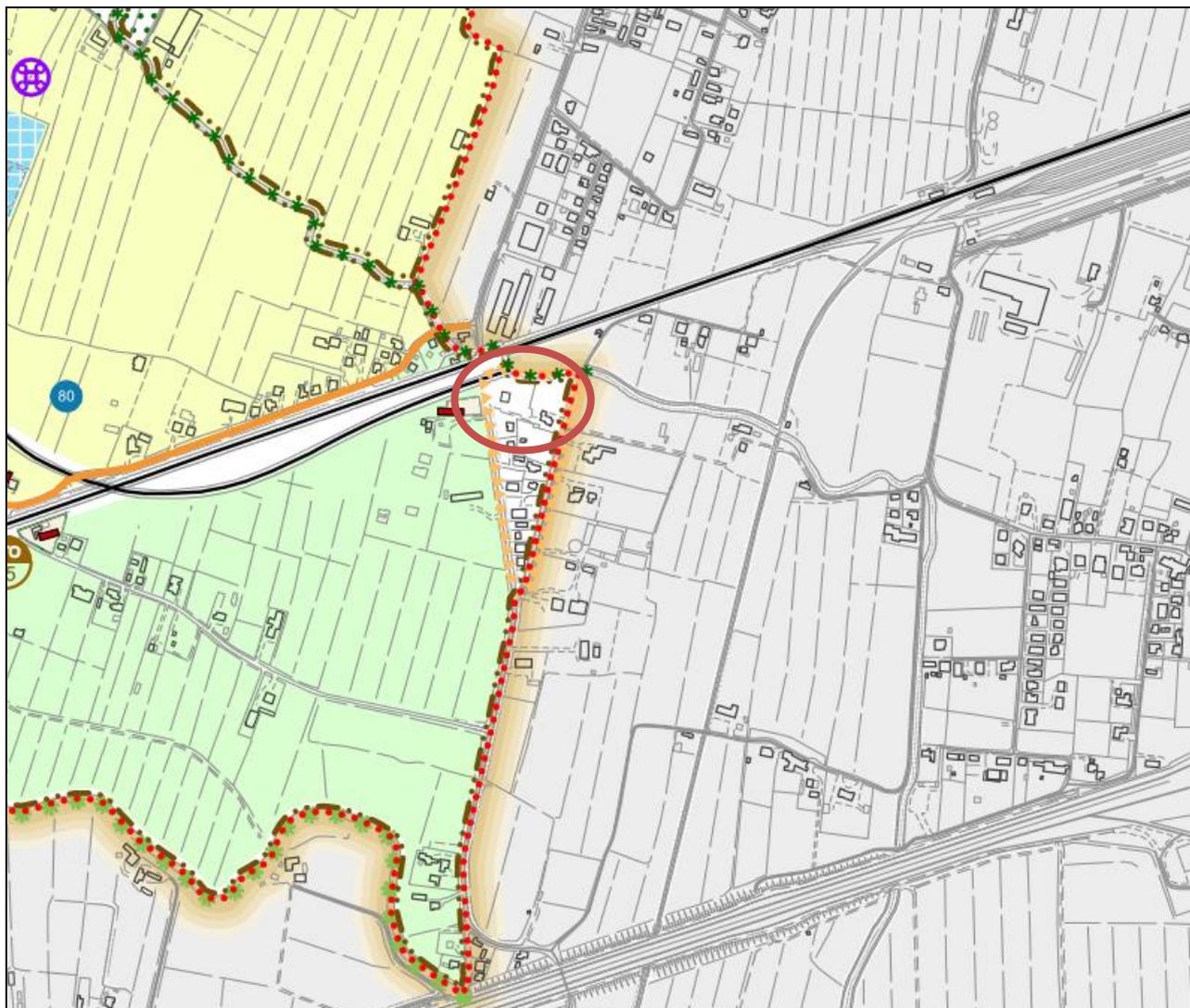
- per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere definita la quantità di jus aedificandi derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 19 comma 9;

- dovrà essere definito il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

11. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa come definiti dal PAT non vengano individuate aree che rispondano ai criteri e requisiti sopra evidenziati, il PI potrà definire, per gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo

e in riferimento alle invarianti di natura architettonica e ambientale nel rispetto delle disposizioni normative di cui ai precedenti Art. 9 - Art. 11 .

12. Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O E4 dal vigente PRG, per le quali il PI, potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le NTA del PRG vigente.



Estratto Tav. 4 del PAT Scala 1:10.000

Il vigente Piano degli Interventi (ex P.R.G.) classifica l'area oggetto di modifica quale Zona E4 (art. 16bis NTA), Lotto R1/74 (abaco dei tipo edilizi n. 1), di cui si riporta estratto:

**Art. 16 bis Edificabilità nelle sottozone agricole E4 – Borghi lineari**

1. Le zone agricole E4 sono gli aggregati abitativi di vecchio impianto ove prevalgono le tipologie insediative agricole, che costituiscono il presidio storico del territorio rurale, ovvero costituiscono caratteristici Borghi lineari. Tali aree sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali. Gli interventi ammessi in tali zone dovranno rispettare quanto prescritto dai successivi commi tanto quanto compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 11/2004 e s.m. e i..

2. L'edificazione nelle zone agricole E4 è disciplinata dall'art. 4 della L.R. 24/85, e regolata dalle disposizioni previste per le zone agricole E3 e contenute nell'articolo precedente.

3. *Qualora l'azienda presenti appezzamenti in altre sottozone, oltre alla E4, le opportunità di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. 24/1985 potranno essere esercitate unicamente all'interno della sottozona E4.*

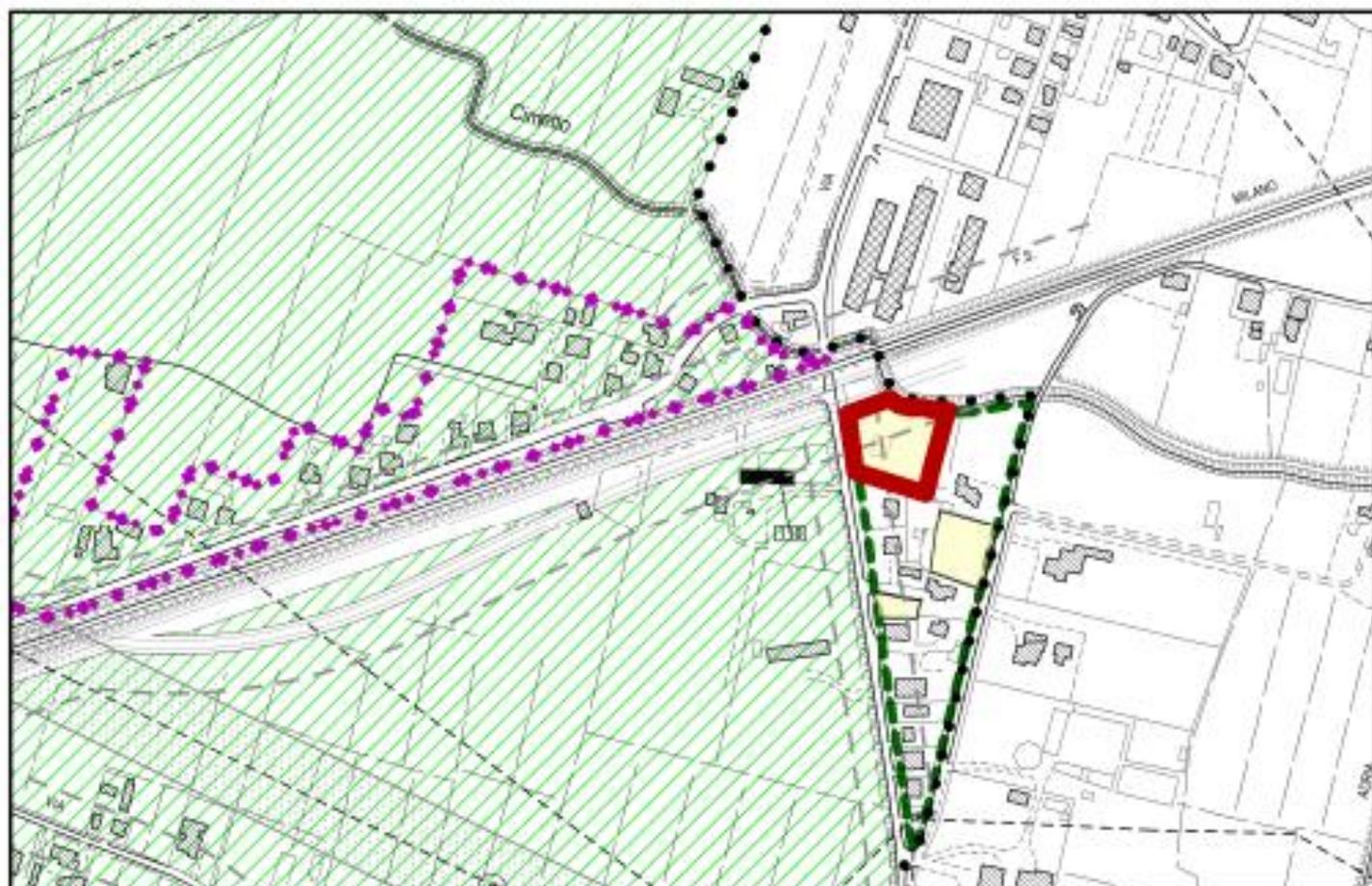
4. *Sono individuati all'interno delle zone agricole E4 dei "lotti liberi non edificati" di tipo R1, in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo quanto previsto dalla classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi (ville), con un massimo di 800 mc, fermo restando il dimensionamento per ogni singolo lotto.*

5. *Nei lotti liberi non edificati, di cui al comma precedente, non sono ammessi annessi rustici.*

6. *(abrogato)*

## 2.5 ELABORATI GRAFICI DI VARIANTE

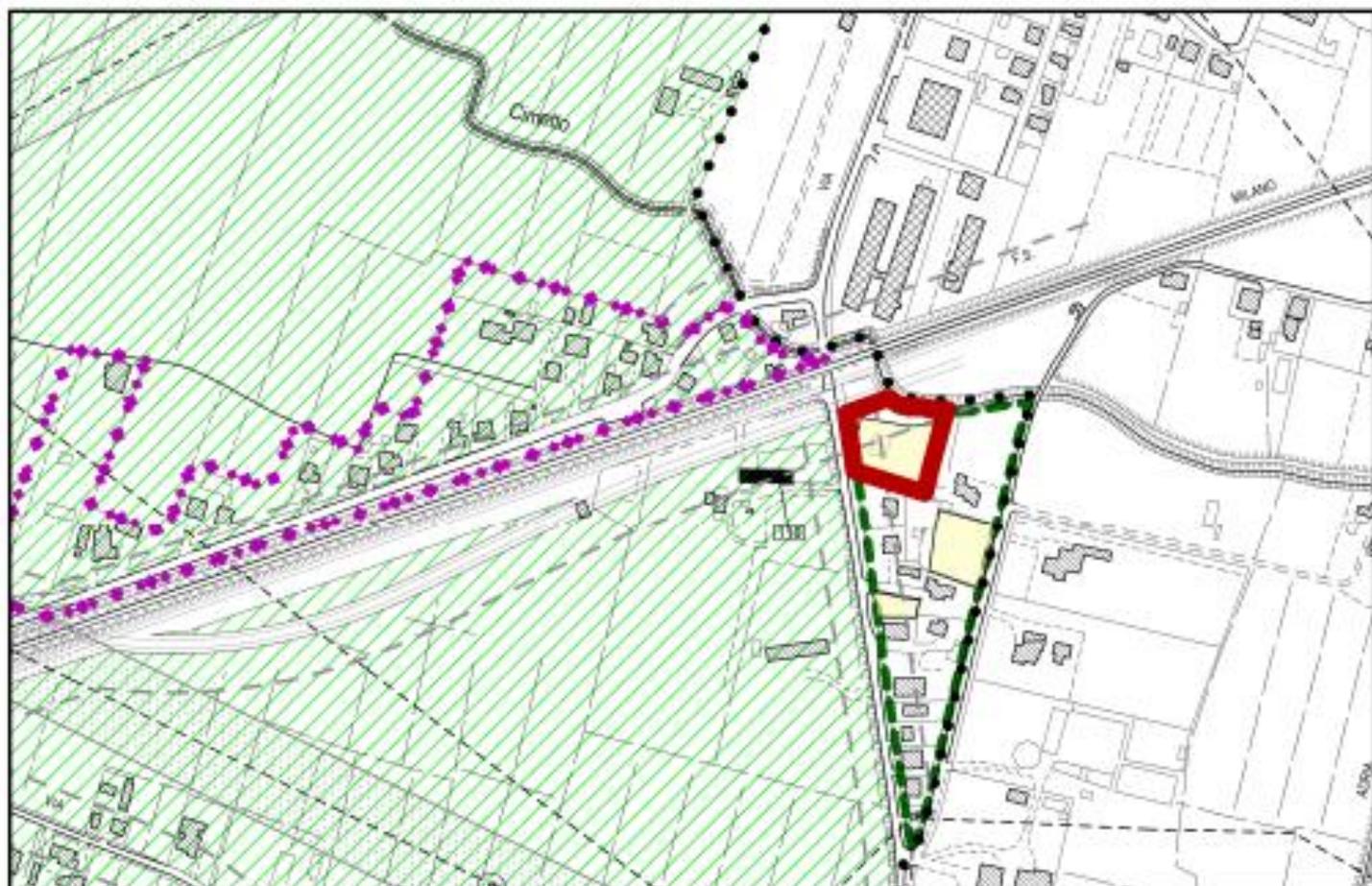
La variante prevede lo stralcio della porzione dei mappali 650 (parte) e 653 (parte) di proprietà RFI Spa, dal lotto R1/74, mantenendo la destinazione a Zona Agricola E4 e la riduzione della superficie fondiaria del lotto R1.



Estratto del P.I. vigente - Stato di fatto - scala 1:5000



Estratto del P.I. vigente - Stato di fatto - scala 1:2000



Stato di variante - scala 1:5000



Stato di variante - scala 1:2000

# LEGENDA



Perimetro zone omogenee



Zona di degrado



Perimetro piani attuativi vigenti



Attività da trasferire



Perimetro piano urbanistico  
attuttivo



Centro abitato



Piano Norma

Numero

n

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



esistente



di progetto



verde privato



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.)



Vincolo tutela paesistica

art. 136 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 (ex 1497/1939)



Mappali oggetto di variante



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

### **3. VARIANTE C – MODIFICA DELL’ART. 19 DELLE N.T.A. DEL PI**

#### 3.1 PREMESSA

L’articolo 19 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione disciplina il Verde Privato Vincolato; la modifica prevista riguarda la possibilità di vincolare ambiti di verde privato alla non edificabilità e meritevoli quindi del loro mantenimento con destinazione a verde quale spazio libero.

Per quanto sopra, quindi si propone di prevedere la modifica del vigente art. 19 delle N.t.a., introducendo un nuovo comma 1 bis che precisa la possibilità di includere, tra gli spazi a “verde privato vincolato”, anche le “aree verdi da tutelare come zone libere e inedificate”.

#### 4.2 MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo vigente	Testo modificato
<p><b>Art. 19 Verde privato vincolato</b></p> <p>1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera g) del precedente art. 1, sono individuate le ville, i parchi e i giardini storici o di non comune bellezza, ai sensi della lettera c) dell’art. 32 del P.A.L.A.V. Tali ambiti corrispondono a tutti gli effetti ad ambiti di z.t.o. di tipo A ai sensi di quanto previsto dal D.M. 1444/1968.</p> <p>2. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all’articolo successivo, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.</p> <p>3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all’articolo successivo, inoltre per quelli non soggetti a vincolo ai sensi della ex L. 1089/39: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, anche staccato, non superiore al 20% della S.n.p. esistente, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nel rispetto di quanto previsto nella classe 1 dell’abaco dei tipi edilizi: ville, ad esclusione dell’indice di edificabilità fondiaria e del rapporto di copertura.</p> <p>4. All’interno degli ambiti di cui al</p>	<p><b>Art. 19 Verde privato vincolato</b></p> <p>1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera g) del precedente art. 1, sono individuate le ville, i parchi e i giardini storici o di non comune bellezza, ai sensi della lettera c) dell’art. 32 del P.A.L.A.V. Tali ambiti corrispondono a tutti gli effetti ad ambiti di z.t.o. di tipo A ai sensi di quanto previsto dal D.M. 1444/1968.</p> <p><b><u>1bis. Rientrano all’interno di tale classificazione anche le aree verdi da tutelare come zone libere e inedificate.</u></b></p> <p>2. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all’articolo successivo, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.</p> <p>3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all’articolo successivo, inoltre per quelli non soggetti a vincolo ai sensi della ex L. 1089/39: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, anche staccato, non superiore al 20% della S.n.p. esistente, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nel rispetto di quanto previsto nella classe 1 dell’abaco dei tipi edilizi: ville, ad esclusione dell’indice di edificabilità fondiaria e del rapporto di copertura.</p> <p>4. All’interno degli ambiti di cui al</p>

<p>primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel comma precedente e nei piani attuativi di cui ai progetti-norma previsti al precedente art. 12, nonché per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,40 e di S.n.p. non superiore a mq. 30.</p> <p>5. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.”</p>	<p>primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel comma precedente e nei piani attuativi di cui ai progetti-norma previsti al precedente art. 12, nonché per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,40 e di S.n.p. non superiore a mq. 30.</p> <p>5. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.”</p>
---	---

#### **4. VARIANTE D – MODIFICA DELL’ART. 24 DELLE N.T.A. DEL PI**

##### 4.1 PREMESSA

L’articolo 24 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione disciplina gli interventi ammessi negli edifici storico - testimoniali con il terzo grado di protezione; la modifica riguarda una precisazione e di un adeguamento dell'attuale norma.

##### 4.2 MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'attuale testo normativo consente interventi di ristrutturazione e ampliamento nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio, qualora meritevoli di mantenimento, valorizzazione e conservazione. Ci siamo accorti però, nel tempo e nell'applicazione della norma che, nel territorio comunale, vi sono edifici che hanno valore storico-testimoniale che, per essere adeguatamente valorizzati e, soprattutto al fine di incentivare interventi che ne consentano il recupero e al riqualificazione, hanno la necessità di essere adeguati alle necessità funzionali ammesse dallo stesso grado di vincolo. Si vuole pertanto chiarire, all'interno dell'ultimo comma dell'articolo che gli interventi ammessi, proprio perché contemplano anche l'ampliamento, potranno anche comportare l'adeguamento dell'altezza dell'edificio oggetto di vincolo alle destinazioni funzionali ammesso per lo stesso dalla stessa scheda specifica del vincolo, sempre e comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio qualora meritevoli di mantenimento e valorizzazione. Per queste ragioni, si propone di modificare il testo vigente come qui di seguito indicato:

<b>Testo vigente</b>	<b>Testo modificato</b>
<p><b>Art. 24 Terzo grado di protezione</b></p> <p>1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.</p> <p>2. Intervento ammesso: <i>ampliamento, ristrutturazione edilizia</i>, con le seguenti modalità:</p> <p>a) lo svuotamento dell'edificio con il</p>	<p><b>Art. 24 Terzo grado di protezione</b></p> <p>1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.</p> <p>2. Intervento ammesso: <i>ampliamento, ristrutturazione edilizia</i>, con le seguenti modalità:</p> <p>a) lo svuotamento dell'edificio con il</p>

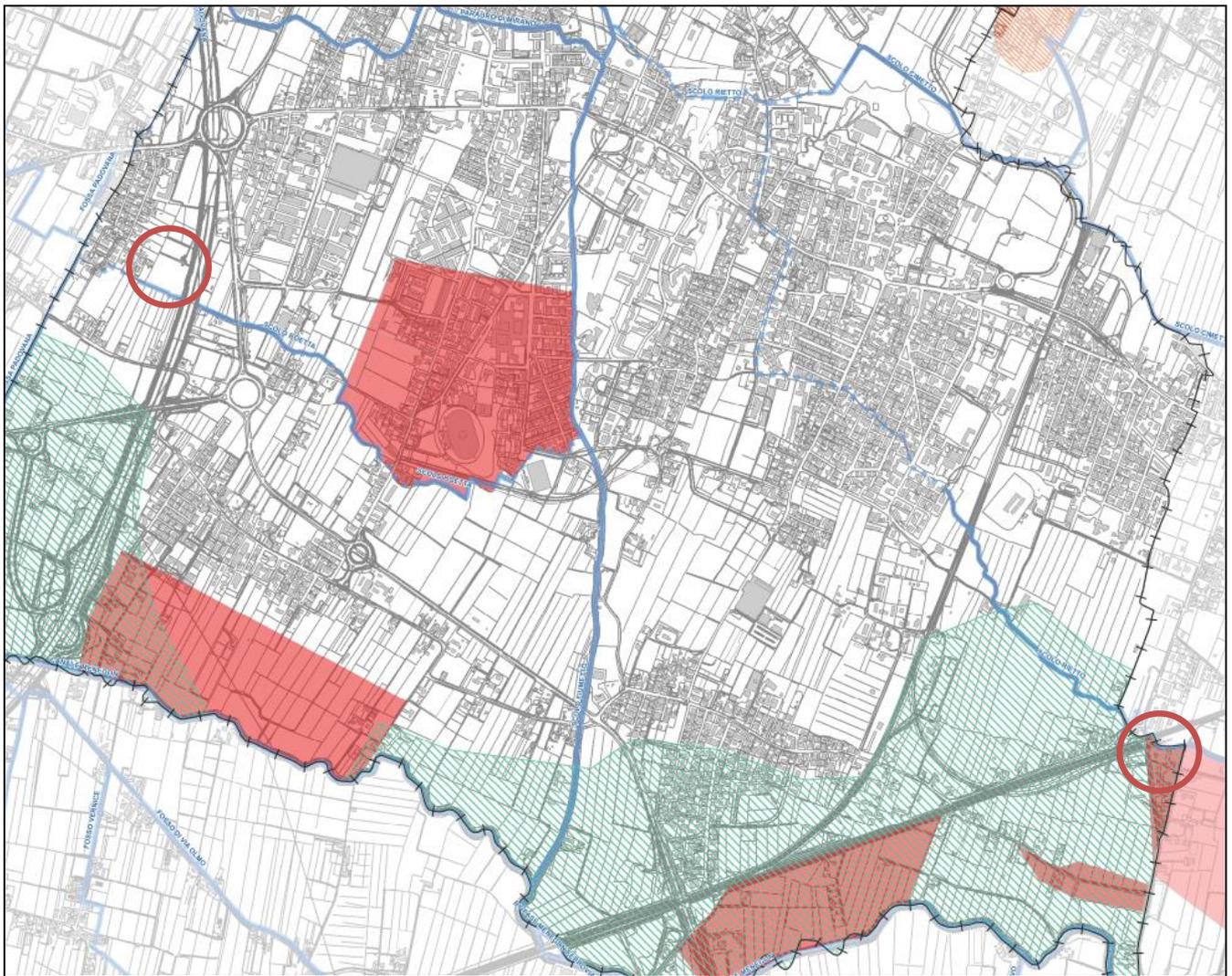
<p>mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;</p> <p>b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;</p> <p>c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.</p> <p>3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.</p>	<p>mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili <b><u>compatibili con le destinazioni d'uso ammesse</u></b>;</p> <p>b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;</p> <p>c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.</p> <p>3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative <b><u>e la modifica dell'altezza dell'edificio al fine di adeguare lo stesso alle destinazioni funzionali ammesse per lo stesso edificio dalla scheda specifica</u></b>, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio <b><u>e delle regole compositive delle facciate e delle coperture</u></b>.</p>
---	--

## **5. ASPETTI IDRAULICI E RELAZIONI DELLA VARIANTE COL PIANO DELLE ACQUE**

Dal punto di vista idraulico l'impatto della variante è irrilevante, in quanto la superficie permeabile non subisce modifiche, rispetto a quanto già previsto dal Piano degli Interventi. Più precisamente l'individuazione dell'area da destinare a forestazione non comporta l'impermeabilizzazione del suolo, mentre la riduzione della superficie fondiaria del lotto R1/74 riduce anche la superficie coperta ammissibile, in quanto calcolata in percentuale della superficie del lotto. La trasformazione dell'area dell'ex caserma dei Carabinieri, da area per attrezzature di interesse comune a zona B interessa un'area già urbanizzata. Infine la modifica dell'art. 24 - Terzo grado di protezione delle NTA del PI e la riduzione del grado di vincolo dell'edificio di valore storico testimoniale n. 93, sono modifiche normative che non incidono sulla permeabilità dei suoli.

Dalla verifica del Piano delle Acque approvato dal Consiglio comunale di Spinea con deliberazione n. 89 del 28/11/2015, nella tavola 6 "Aree allagate e dissesto idrogeologico" risulta che solo la Variante B ricade ai margini di aree allagate dall'evento alluvionale del 2006 (fonte Consorzio di Bonifica Acque Risorgive) e in aree allagate e/o esondate e a dissesto idrogeologico (fonte PAT). Per tale lotto sarà necessario pertanto, al momento della realizzazione dell'intervento edilizio, ottenere parere da parte del Consorzio di Bonifica.

Le altre varianti non ricadono in aree segnalate nel Piano delle acque.



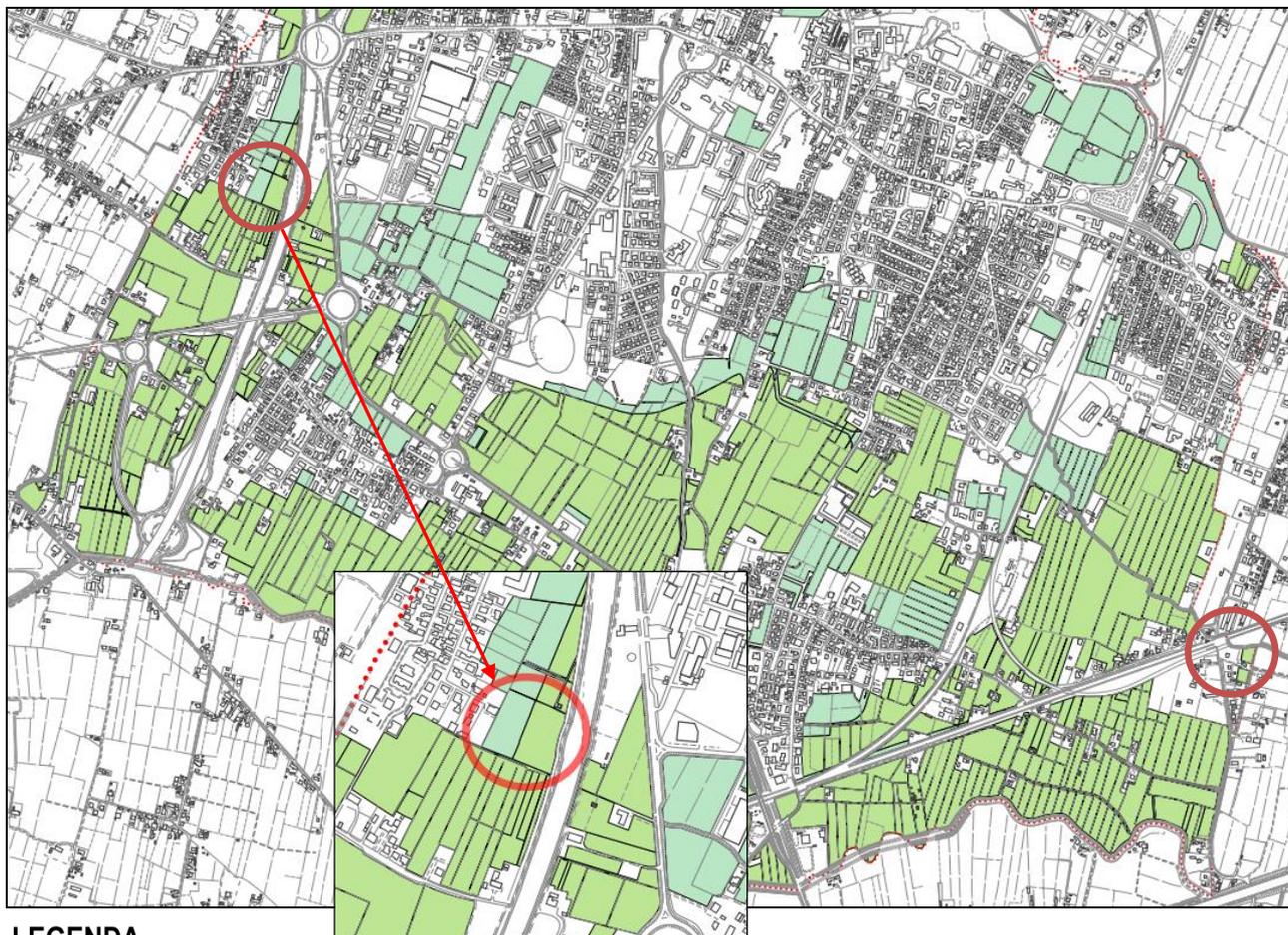
-  Aree a dissesto idrogeologico
-  Aree esondate ed alluvionate
-  Allagamento 17.09.2006
-  Allagamento 18.09.2006

Estratto del Piano delle acque - Tav. 6 - Aree allagate e dissesto idrogeologico

La Tav.14 “Carta delle criticità” invece, che individua le zone di sofferenza idraulica legate a puntuali situazioni di deficit (tombinamenti ed attraversamenti inefficienti, restringimenti, scarsa o del tutto assente manutenzione delle sponde dei fossati ecc...), non rileva alcuna criticità.

## 6. VERIFICA SAU

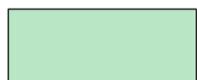
Dalla verifica della tavola SAU della relazione agronomica del PAT, le aree interessate dalla variante urbanistica non interessano superficie agricola utilizzata (SAU), ad esclusione della variante A (zona Fossa), che interessa una parte di SAU in zona non agricola (SAU NON ZA) - con destinazione dello stato di fatto Sc "Aree per attrezzature a parco gioco e sport" - e una parte di SAU in zona agricola E2 (SAU ZA).



### LEGENDA



Limite amministrativo del Comune



SAU NON ZA



SAU ZA

Estratto della tavola SAU della relazione agronomica del PAT

La variante A, che individua un nuovo ambito di forestazione (paragonabile a bosco di pianura), prevedendo una parziale trasformazione di destinazione di zona, da SC a zona agricola E2, incrementa la SAU in zona agricola, di circa 4.390 mq, in coerenza con l'allegato A della Dgr n. 3650 del 25/11/2008 prevede, al punto 2 – penultimo alinea – quanto segue:

- *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.*

Per quanto sopra esposto e argomentato, la trasformazione della zona SC in zona agricola incrementa la superficie agricola utilizzabile di circa 4.390 mq, superficie che **potrà essere rilocalizzata con successive Varianti dal Comune**; pertanto l'aumento della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) è pari a 0,44 ettari, che progressivamente aumenta da 2,55 ha a 2,99 ha, come da estratto registro della SAU che si riporta in seguito:

Estratto del registro SAU aggiornato ad oggi:

VAR. n.	Descrizione del tipo di variante urbanistica	Estremi delibera di adozione	Consumo di SAU		SAU Progressivo SAU Trasformata			Progressivo SAT max ha
			mq	ha	mq	ha	ha	
...	...	...	...	...	...	...	...	3,07
VPI3	Variante parziale al Piano degli Interventi, funzionale alla realizzazione delle opere complementari al Passante di Mestre, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11.	DCC n. 24 del 01/04/2014	-5.144	-0,51	7.161.836	716,18	-0,51	2,55
...	...	...	...	...	...	...	...	2,55
VPI6	Modifica artt. 13 – 14 e 14 bis - adeguamento degli articoli 13 e 14 sulla commissione locale per il paesaggio alla d.g.r.v. n. 2037 del 23.12.2015 e dell'articolo 14 bis sul procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica alla normativa sopravvenuta.	DCC n. 12 del 29/02/2016	0	0,00	7.161.836	716,18	0,00	2,55

Aggiornamento del Registro SAU alla presente variante:

VAR. n.	Descrizione del tipo di variante urbanistica	Estremi delibera di adozione	Consumo di SAU		SAU Progressivo SAU Trasformata			Progressivo SAT max
			mq	ha	mq	ha	ha	ha
...	...	...	...	...	...	...	...	2,55
VPI6	Modifica artt. 13 – 14 e 14 bis - adeguamento degli articoli 13 e 14 sulla commissione locale per il paesaggio alla d.g.r.v. n. 2037 del 23.12.2015 e dell'articolo 14 bis sul procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica alla normativa sopravvenuta.	DCC n. 12 del 29/02/2016	0	0,00	7.161.836	716,18	0,00	2,55
<b>VPI7</b>	<b>Modifiche puntuali</b>		<b>+ 4.390</b>	<b>0,44</b>	<b>7.166.226</b>	<b>716,62</b>	<b>0,44</b>	<b>2,99</b>

## **7. SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS DI CUI AL D. LGS 152/2006 E SUCC. MODIFICHE E INTEGRAZIONI**

In relazione alla valutazione ambientale strategica, si precisa quanto segue:

**VARIANTE A - INDIVIDUAZIONE AMBITO FORESTAZIONE** - relativamente alla variante finalizzata all'individuazione dell'ambito di forestazione a completamento dell'intervento Coop realizzato attraverso lo sportello unico delle attività produttive e finalizzato all'insediamento di una media struttura di vendita, si precisa che si tratta di una variante che non comporta alcun incremento dei carichi insediativi e non prevede ulteriore urbanizzazione o espansione edilizia rispetto a quanto contenuto all'interno del PAT e pertanto entro le soglie dimensionali e gli ambiti di trasformazione già valutati dalla VAS del PAT (di cui al parere Vas n. 54/2012). Si tratta di attuazione di una previsione del Piano di assetto del territorio - Pat già sottoposto a Vas e, pertanto, l'attuazione a livello operativo (Piano degli interventi - Pi) dell'indicazione contenuta a livello strategico, non è soggetta a verifica di Vas in quanto la trasformazione già contenuta nelle valutazioni esaminate appunto in sede di piano generale.

**VARIANTE B - RIDUZIONE LOTTO INEDIFICATO** - relativamente alla variante finalizzata all'adeguamento del lotto inedificato al piano di esproprio ai fini della realizzazione di opere funzionali alla SFMR (riguarda un'area di circa 866 mq che passa da destinazione edificabile a destinazione agricola), va precisato che si tratta dell'adeguamento al progetto di opera pubblica già approvato nel 2004. Si tratta di una variante che non comporta l'incremento di carichi insediativi da attuarsi all'interno del tessuto consolidato, pertanto le trasformazioni previste, tipologie e modalità d'intervento sono già state oggetto di valutazioni all'interno della VAS del PAT.

**VARIANTE C - ADEGUAMENTO ART. 24 SUL TERZO GRADO DI PROTEZIONE** - in relazione all'adeguamento dell'articolo 24 delle vigenti norme tecniche di attuazione con cui si precisano le modalità di realizzazione degli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici storico testimoniali con il terzo grado di protezione, si tratta di una semplice precisazione sulle modalità di attuazione degli interventi. La variante non riguarda modifiche delle destinazioni d'uso o incrementi del carico insediativo e riguarda sole modalità di attuazione degli interventi, assicurando comunque gli indirizzi di tutela del PAT, già analizzati e valutati all'interno della VAS del PAT.

## CONCLUSIONI

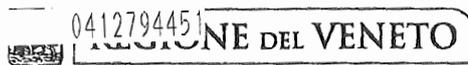
Per tutto quanto sopra esposto e argomentato, si ritiene che:

considerato che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT medesimo (parere n° 54/2012 che si allega alla presente variante), **la presente Variante al PI non è sottoposta a verifica di assoggettabilità, nè alla procedura VAS** poiché si tratta di una Variante meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo e pertanto riconducibile a quanto previsto dalla D.G.R. 1717 del 03 ottobre 2013 avente ad oggetto "Preso 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." e in particolare al punto 5 lett. e) del parere n. 73 del 2 luglio 2013 secondo cui: *"se il rapporto ambientale del PAT/PATI ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT/PATI stesso, il Piano e gli interventi non è sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT/PATI, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT/PATI; (...)"*.

In appendice parere della Commissione regionale VAS n. 54 del 14 giugno 2012, relativo al Rapporto ambientale del PAT di Spinea.

Spinea 28/09/2016

**Il Progettista**  
**Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del**  
**Territorio**  
**Arch. Fiorenza Dal Zotto**



giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PARERE**

n. 54 del 14 Giugno 2012  
(o.d.g. 5 del 14 giugno 2012)

**OGGETTO:** Comune di Spinea (VE). Rapporto Ambientale al Piano di Assetto del Territorio. Parere n. 29 del 18 aprile 2012. Riesame.

**PREMESSO CHE**

Questa Commissione aveva esaminato nella seduta del 18.04.2012 il Rapporto Ambientale del PAT del Comune di Spinea, esprimendo il parere n. 29, favorevole subordinatamente all'osservazione di alcune prescrizioni.

In particolare, atteso che la valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione del Piano si era concretizzata in fase istruttoria e dalle integrazioni fornite non appariva chiaro come fossero stati valutati gli effetti derivanti dall'attuazione delle "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana", "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità territoriale", "area di riqualificazione e riconversione" e "servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto", individuati sull'elaborato 4 "Carta della Trasformabilità", è stato ritenuto necessario che le stesse, in sede di predisposizione degli strumenti attuativi, venissero sottoposte a Verifica di Assoggettabilità. Tale orientamento è stato assunto dalla Commissione sulla scorta delle seguenti considerazioni:

- a pag. 162 del Rapporto Ambientale integrato in sede istruttoria il valutatore afferma, relativamente alle "Aree di riqualificazione e riconversione", quanto segue: "Per tali aree il PAT non specifica in modo puntuale gli interventi le azioni da attuare, se non specificando che saranno aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture sia in termini fisici che funzionali ...";
- l'art. 14 delle NTA, che detta Direttive e Prescrizioni per il PI, relativamente a tutte le aree sopra riportate prevede che il PI disciplini le destinazioni d'uso definendone i contenuti.

**CONSIDERATO CHE**

Successivamente all'espressione del parere, l'autorità procedente ha evidenziato che nelle matrici presentate il 16.04.12 alcuni ambiti erano stati valutati ma tale valutazione non è stata riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione. La stessa autorità, pertanto, ha chiesto di integrare il parere n. 29 del 18.04.12 alla luce di queste valutazioni facendosi carico di coordinare ed armonizzare le NTA con le valutazioni fatte. Riesaminate le matrici alla luce dei chiarimenti forniti dal comune negli incontri del 28.05.12 e del 12.06.12, verificato che gli effetti derivanti dall'attuazione, come riportato nelle matrici contenute nel Rapporto Ambientale alle pagine 171/184, risultano essere stati valutati e che per gli stessi sono state individuate le necessarie misure di mitigazione che devono essere assunte dal PAT.

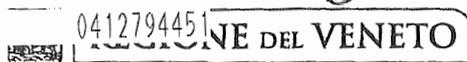
**TUTTO CIÒ CONSIDERATO LA COMMISSIONE REGIONALE VAS**

rivede il parere n. 29 del 18.04.2012 riformulando le prescrizioni come segue:

**1. prima dell'approvazione del Piano:**

1.1. le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrate con le seguenti disposizioni:

- 1.1.1. dovranno essere recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione tutte le misure di mitigazione/compensazione per gli effetti negativi e le relative linee guida individuate nel capitolo 10 del Rapporto Ambientale; in particolare, andranno inserite specifiche prescrizioni riferite alle misure di mitigazione e compensazione di ciascuna azione strategica di cui agli artt. 14 e 15 delle NTA;
- 1.1.2. per quanto riguarda le "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana", le "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità territoriale", le "area di riqualificazione e riconversione" e i "servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto" individuati sull'elaborato 4 "Carta della Trasformabilità", nell'art. 20 "Disposizioni particolari e di raccordo con la procedura VAS", va aggiunta la seguente disposizione: "Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati, relativamente alle "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana", alle "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità territoriale", alle "aree di riqualificazione e



giunta regionale  
**COMMISSIONE REGIONALE VAS**  
**AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

*riconversione" e ai "servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto", gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, a Verifica di Assoggettività, qualora comportino interventi diversi dalle strategie e dalle azioni definite dal PAT - N di A e tav. 4 "Trasformabilità" - e oggetto di valutazione specifica all'interno del Rapporto Ambientale."* e tenendo conto anche dell'art. 40 della LR 13-2012;

- 1.2. A pagina 162 del Rapporto Ambientale in luogo della frase "Per tali aree il PAT non specifica in modo puntuale gli interventi le azioni da attuare, se non specificando che saranno aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture sia in termini fisici che funzionali ..." va esplicitato quanto emerge dalle successive matrici di valutazione.
- 1.3. Il dimensionamento del PAT e il calcolo della SAU devono essere verificati prima dell'approvazione.
- 1.4. La Dichiarazione di Sintesi va redatta ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs 152/2006 come modificato con D.Lgs. 4/2008, tenendo conto di tutte le integrazioni/chiarimenti forniti in sede istruttoria.
- 1.5. La Sintesi non Tecnica dovrà essere integrata con quanto riportato nelle integrazioni al rapporto Ambientale con note prot. n.10054 del 10.04.2012 e prot. n. 10632 del 16.04.2012, con le prescrizioni di cui al presente parere nonché con i criteri e le modalità del Piano di Monitoraggio di cui all'art. 20 delle NTA del PAT.
- 1.6. Il provvedimento di approvazione dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione del Piano approvato e di tutta la documentazione oggetto di istruttoria.
- 1.7. Il Comune di Spinea deve provvedere alla pubblicazione nel proprio sito web dell'atto di approvazione del Piano, del Rapporto Ambientale (integrato con le integrazioni fornite con note prot. n. 10054 del 10.04.2012 e prot. n. 10632 del 16.04.2012, nonché con le su riportate prescrizioni), del presente parere, della Sintesi Non Tecnica così come integrata, della Dichiarazione di Sintesi, delle misure adottate per il monitoraggio.

**2. in sede di attuazione del Piano:**

- 2.1. Per quanto riguarda le "linee preferenziali di sviluppo produttivo" individuate nell'ATO 12 a ridosso della SP36, dovrà essere eseguito un attento studio riguardante la viabilità che consideri gli aspetti della sicurezza, dell'inquinamento atmosferico e acustico e verifichi l'effettiva valenza delle opere di mitigazione e compensazione previste.
- 2.2. I perimetri degli ambiti a edificazione diffusa individuati sull'elaborato 4 "Carta della Trasformabilità" debbono essere attentamente verificati al fine di contenere il consumo di suolo naturale/seminaturale e, in sede di progettazione di dettaglio, dovranno definirsi progetti che tendano a collocare i nuovi volumi in continuità o prossimità di quelli esistenti.
- 2.3. il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
- 2.4. il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
- 2.5. in sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nell'art. 20 delle NTA del PAT, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

*Il Presidente*  
 della Commissione Regionale VAS  
 (Segretario Regionale per le Infrastrutture)  
 Ing. Silvano Vernizzi

*Il Segretario*  
 della Commissione Regionale VAS  
 (Dirigente della U. P. Coordinamento Commissioni (VAS - VINCA - NUVV))  
 Avv. Paola Noemi Furlanis

Il presente parere si compone di 2 pagine