



CITTÀ DI SPINEA
Provincia di Venezia

VARIANTE PARZIALE N. 16 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Novembre 2020

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA E ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE

Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto
Redattore: Dott. Urb. Fabio Favaretto

PREMESSE

La presente variante al Piano degli interventi (PI) è finalizzata alla valorizzazione del patrimonio comunale finalizzato all'alienazione degli immobili ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

Le modifiche riguardano alcune precisazioni sulle modalità di attuazione di alcuni interventi (n. 3) di area limitata che comportano alcune specificazioni da inserire nelle Norme Tecniche Operative (NTO) e una precisazione riportata in cartografia e riguardante l'inserimento del perimetro di un comparto, il tutto **senza alcuna modifica di alcun parametro dimensionale attualmente previsto, ma la sola precisazione della modalità di attuazione di interventi già ammessi dall'attuale strumento urbanistico.**

Le norme di riferimento sono:

- l'art.58 della L.6/8/2008 n. 133, che prevede, al fine del riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio di Regioni, Comuni e altri Enti locali, che ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individui i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.
- l' Art. 35 della L.R. 11/2010 - Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni. - che prevede:
 1. *Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'[articolo 18](#), commi 3, 4, 5 e 6 della [legge regionale 23 aprile 2004, n. 11](#) "Norme per il governo del territorio" e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'[articolo 14](#), commi da 2 a 8 della medesima [legge regionale 23 aprile 2004, n. 11](#).*

Le modifiche al PI previste sono:

- 1 – Lotto R4/06 Via LIGNANO**
- 2 – Lotto R3/04 Via BASEGGIO**
- 3 – Lotto in via Bennati**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

1 – Lotto R4/06 Via LIGNANO

PI VIGENTE



Estratto PI vigente



Estratto PI su base catastale (adottato)

L'area, identificata al catasto al Foglio 8 mapp. 2365, ricade all'interno della ZTO B/110 all'interno del perimetro dell'ambito di urbanizzazione consolidato – lotto inedito n. 06 tipologia R4. Il lotto ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 142 lettera c) del d.lgs 42/04 (vincolo 150 m dallo scolo Cimetto).

Le NTO all'art. 30 comma 7 prevedono, per i lotti inediti di tipo R, che i lavori dovranno essere iniziati entro il 15/05/2022 e che, in caso di mancato rispetto di tale termine, relativamente all'edificabilità, si applicheranno le disposizioni dei commi 5 e 6 dello stesso art. 30.

DESCRIZIONE DELLA MODIFICA

Data la non precisa definizione dei tempi necessari per l'alienazione del bene, è necessario prevedere la variazione della vigente norma che prevede che l'inizio dei lavori avvenga entro il 15.05.2022 estendendo - per il lotto in esame - il termine per l'edificazione. Per il lotto in esame quindi si prevede che l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 5 anni dalla data di cessione del lotto.

VARIANTE AL PI

Modifica alle Norme Tecniche Operative:

All'art. 30 delle NTO è aggiunto il seguente comma:

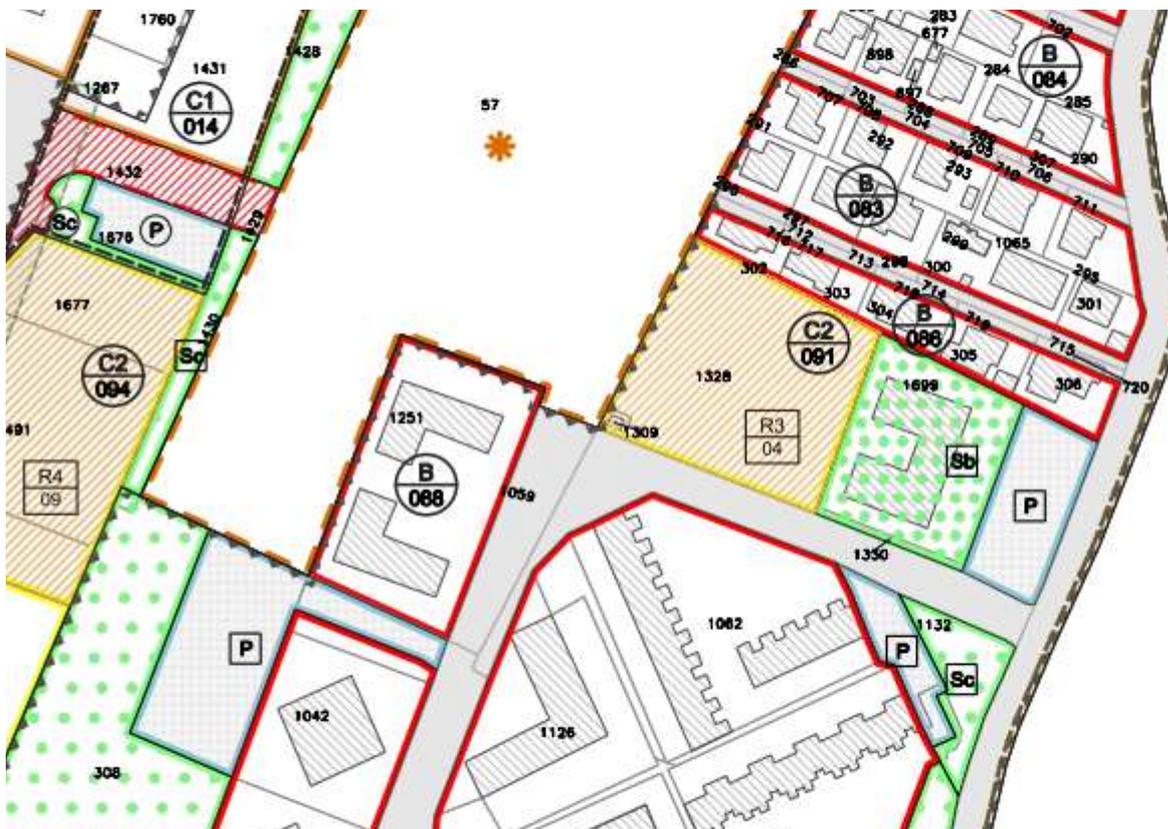
8bis. L'edificazione del lotto R4/06 è consentita a condizione che l'inizio dei relativi lavori avvenga entro 5 anni dalla data della stipula dell'atto di cessione del lotto da parte del Comune.

2 – Lotto R3/04 Via BASEGGIO

PI VIGENTE



Estratto PI vigente



Estratto PI su base catastale (adottato)

L'area, identificata al catasto al Foglio 7 mapp. 1328, ricade all'interno della ZTO C2/091, all'interno del perimetro dell'ambito di urbanizzazione consolidato – lotto ineditato n. 04 tipologia R3. Le NTO del PI all'art. 32 comma 5 delle NTO prevedono che i lavori dovranno essere iniziati entro il 15/05/2022 e che, in caso di mancato rispetto di tale termine, è ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, ai sensi dell'art. 18 bis della LR 11/2004, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi:

- Indice di edificabilità fondiaria primario= 0,18 mq/mq
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,27 mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13.

DESCRIZIONE DELLA MODIFICA

Data la non precisa definizione dei tempi necessari per l'alienazione del bene, è necessario prevedere la variazione della vigente norma che prevede che l'inizio dei lavori avvenga entro il 15.05.2022 estendendo - per il lotto in esame - il termine per l'edificazione. Per il lotto in esame quindi si prevede che l' inizio dei lavori dovrà avvenire entro 5 anni dalla data di cessione del lotto.

Inoltre, al fine di correggere un mero errore, si aggiunge anche il rinvio all'abaco classe 3 per l'attuazione dei lotti R3.

VARIANTE AL PI

All'art. 32 delle NTO al comma 5 dopo l'alea "R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole;" è aggiunto: *R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera.*

All'art. 32 delle NTO è aggiunto il seguente comma:

8bis. L'edificazione del lotto R3/04 è consentita a condizione che l'inizio dei relativi lavori avvenga entro 5 anni dalla data della stipula dell'atto di cessione del lotto da parte del Comune.

3 – Lotto in via Bennati secondo la consistenza indicata nel frazionamento (allegato)

PI VIGENTE



Estratto PI vigente



Estratto PI su base catastale (adottato)

DESCRIZIONE DELLA MODIFICA

Si tratta di una modifica che non altera la potenzialità edificatoria, la destinazione di zona, il dimensionamento, ma si limita a precisare le modalità di attuazione dell'intervento unitario. Si prevede che l'attuale edificabilità riconosciuta dalla norme che restano immutate si realizzi semplicemente attraverso un intervento unitario – comparto con il rilascio di un permesso di costruire convenzionato [con schema di convenzione che dovrà essere approvato dal Consiglio comunale] in cui si prevede il riconoscimento dell'indice primario e dell'indice perequato previsto per le zona B a fronte della demolizione dei manufatti esistenti e della realizzazione dell'urbanizzazione dell'area (tutte previsioni già consentite dalla norma attuale. Si precisa che il rilascio del titolo edilizio verrà sottoposto al pagamento, per intero e senza scomputi, del contributo di costruzione comprensivo del contributo sul costo di costruzione, degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.

VARIANTE AL PI



MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6-13



Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo



Piano attuativo vigente



Comparto

All'art. 30 delle NTO è **aggiunto il seguente comma:**

6bis: Il comparto edificatorio localizzato all'interno dell'area B/138 verrà attuato attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato [con schema di convenzione approvato dal Consiglio comunale] in cui si prevede il riconoscimento dell'indice primario e dell'indice perequato previsto per la zona B a fronte della demolizione dei manufatti esistenti e della realizzazione dell'urbanizzazione dell'area (parcheggio attrezzato con illuminazione e percorsi, isola ecologica, adeguamento rete sottoservizi, ecc.). Le carature, prescrittive, sono riportate nella tabella sotto indicata. L'edificazione del lotto sarà consentita previo pagamento del contributo di costruzione comprensivo del contributo sul costo di costruzione, degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.

<i>ZTO vigente PI</i>	<i>Superficie</i>	<i>Area a parcheggio</i>	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Volume edificabile vuoto per pieno</i>
<i>B/138</i>	<i>5.305 mq</i>	<i>1000 mq</i>	<i>4.305</i>	<i>10.848 mc</i>

Il responsabile del settore
pianificazione e tutela del territorio
Fiorenza Dal Zotto

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)