ALLEGATO E

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

. PREMESSA

Il comune di Spinea intende procedere con la valorizzazione del patrimonio comunale finalizzato all'alienazione degli immobili ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune comporta delle modifiche alle prescrizioni urbanistiche degli immobili, che costituiscono variante al Piano degli interventi (PI).

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 .

2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Si descrivono di seguito i punti principali di variante introdotti dalla variante al PI:

1 – Lotto R4/06 Via LIGNANO

2 – Lotto R3/04 Via BASEGGIO

3 – Lotto in via Bennati

Per i **lotti 1 e 2,** data la non precisa definizione dei tempi necessari per l'alienazione, è necessario prevedere la variazione delle NTO che prevede che l'inizio dei lavori avvenga entro il 15.05.2022, estendendo il termine per l'edificazione. Per i lotti in esame quindi si prevede che l' inizio dei lavori dovrà avvenire entro 5 anni dalla data di cessione del lotto. Inoltre, per il lotto 2, al fine di correggere un mero errore, si aggiunge anche il rinvio all'abaco classe 3 per l'attuazione dei lotti R3.

Per il **lotto 3** si prevede l'inserimento del perimetro che individua la necessità di intervenire in modo unitario attraverso un comparto caratterizzato dal rilascio di un permesso di costruire convenzionato [con schema di convenzione approvato dal Consiglio comunale] in cui si prevede l'utilizzo dell'indice primario e dell'indice perequato e la contestuale demolizione dei manufatti esistenti e realizzazione dell'urbanizzazione dell'area, tutti interventi già contemplati e ammessi dall'attuale strumento urbanistico.

3. CRONOPROGRAMMA

Per quanto riguarda la dimensione temporale, si tratta di una Variante al Piano degli Interventi le cui previsioni di trasformazione hanno efficacia per cinque anni.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Le Varianti al Piano degli Interventi riguardano alcune porzioni del territorio del comune di Spinea comprese entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata. Si tratta di un comune fortemente orientato sulla polarità di Venezia-Mestre, sia dal punto di vista idrogeologico, sia dal punto di vista infrastrutturale, organizzato intorno alla città compatta, costruita nella seconda metà del secolo scorso a partire dalla SP 32 (Via Roma), con dei nuclei urbani distaccati, riconoscibili seppur con densità inferiori (Rossignago, Crea, Fornase). Il suo territorio è fortemente condizionato dalle infrastrutture (il Passante di Mestre, la SP 36, la Sp 32, la ferrovia) che delimitano gli spazi agricoli in un ambito interno alla cintura infrastrutturale fortemente frammentato e in spazi esterni alla medesima.

5. INQUADRAMENTO AMBIENTALE

L'ambito territoriale interessato dalle Varianti PI non ha alcuna relazione con aree di pregio naturalistico incluse nella Rete Natura 2000. I siti Natura 2000, più prossimi rispetto al territorio comunale, si localizzano come individuato nella figura sottostante:

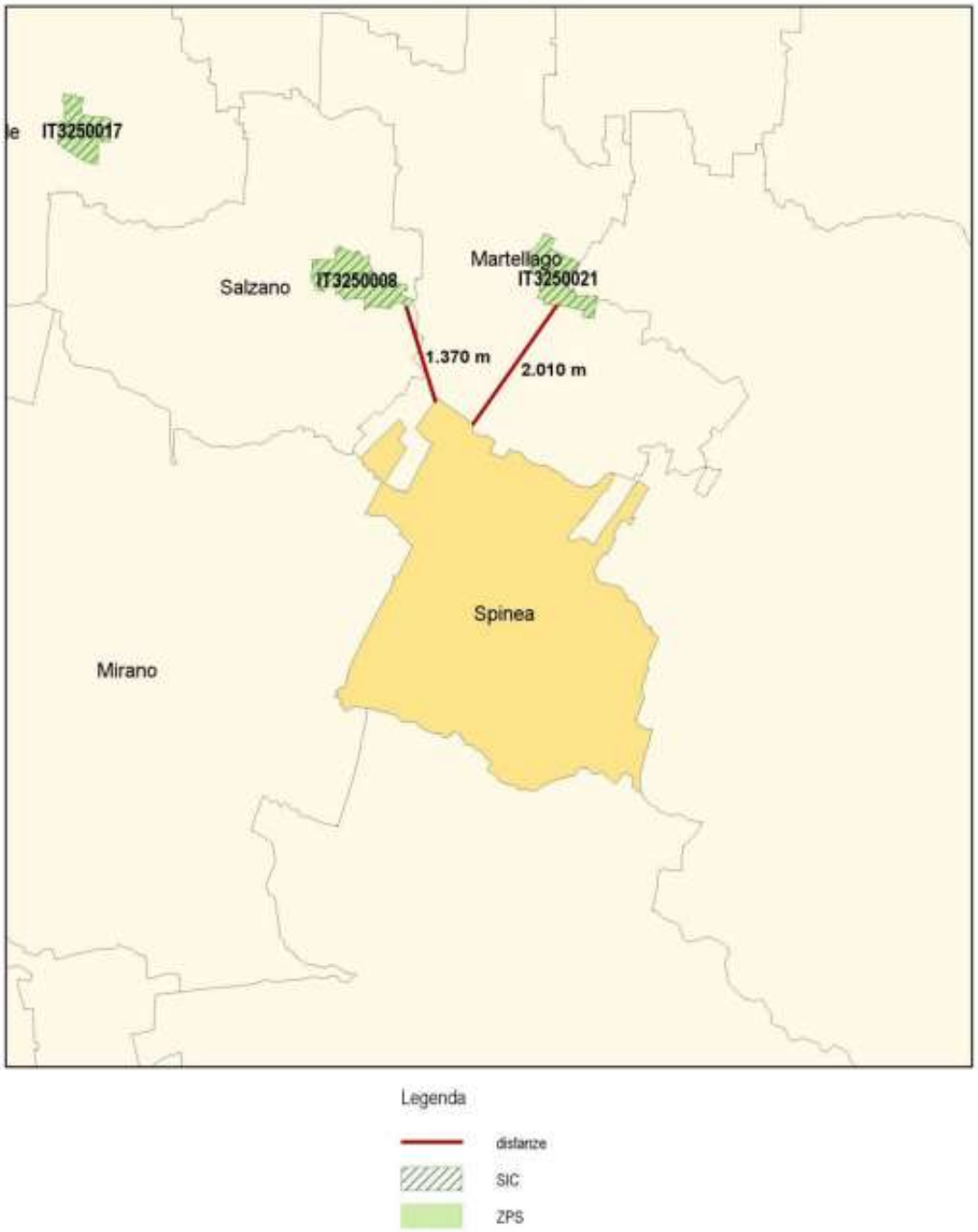

Figura 1. Inquadramento del territorio di Spinea con i Siti Natura 2000 più prossimi.

S.I.C. & Z.P.S.:

- IT3250008 “Ex cave di Villetta di Salzano”.

- IT3250021 “Ex cave di Martellago”.

A titolo informativo si riportano di seguito le caratteristiche del Sito di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione Speciale più prossimo all’ambito d’intervento così come descritti da Formulario Standard.

SIC/ZPS IT3250008 - Ex Cave di Villetta di Salzano – 64 ha

Una cava senile che attualmente rappresenta una delle più estese zone umide del miranese, collocata tra il corso del Marzenego e del Roviego all'interno dell'area orientale del territorio comunale di Salzano.

Il sito è sorto all'interno delle ex cave di argilla abbandonate, in cui si sono sviluppati laghi eutrofici di media e bassa profondità. La vegetazione ricostituita è prettamente idro-igrofila. Sono infatti presenti saliceti con frammenti del querceto planiziale, canneti, giuncheti ripariali e vegetazione acquatica appartenente al Myriophyllo-Nupharetum, nonché lamineti (Hydrocharitetum morsus-ranae). Il sito svolge un'importante funzione per l'avifauna di passo

6. VERIFICA DELLA PRESENZA DI ELEMENTI NATURALI

Non si riscontrano, in vicinanza dell'area oggetto di piano, zone di particolare rilevanza naturalistica oltre a quelle già precedentemente indicate e facenti parte della rete Natura 2000.

7. VERIFICA DELLA SIGNIFICATIVITÁ DEGLI IMPATTI

Premesso 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;

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**.

Si dà atto che le modifiche non incidono sui parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo.

8. ANALISI DELLE EVENTUALI INTERFERENZE CON GLI ELEMENTI NATURALI

Date le attività sinteticamente riportate nei paragrafi precedenti, in relazione allo stato di fatto, in relazione alle considerazioni sviluppate; analizzati inoltre gli elaborati di piano, preso atto delle previsioni dello stesso, non si riscontrano elementi di particolare interferenza con il sistema ambientale rispetto alle condizioni attuali.

Spinea 30/11/2020

Il progettista e responsabile del Settore
Pianificazione e tutela del territorio

Arch. Fiorenza Dal Zotto

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