



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



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

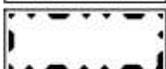


MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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 le 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>Superficie complessiva massima edificabile</i>
<i>B/138</i>	<i>5.305 mq</i>	<i>1000 mq</i>	<i>4.305</i>	<i>3.229 mq</i>

*Prescrizioni:*

- a. gli interventi da realizzare dovranno avere destinazione residenziale con la possibilità di prevedere locali ad uso terziario diffuso [dotati di adeguati standard] per una superficie non superiore al 20% della superficie massima complessiva prevista;*
- b. sull'edificio esistente, oggetto di demolizione, non sarà possibile applicare le "premierità" previste dagli artt. 6 e 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 ["Veneto 2050"].*

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.)