

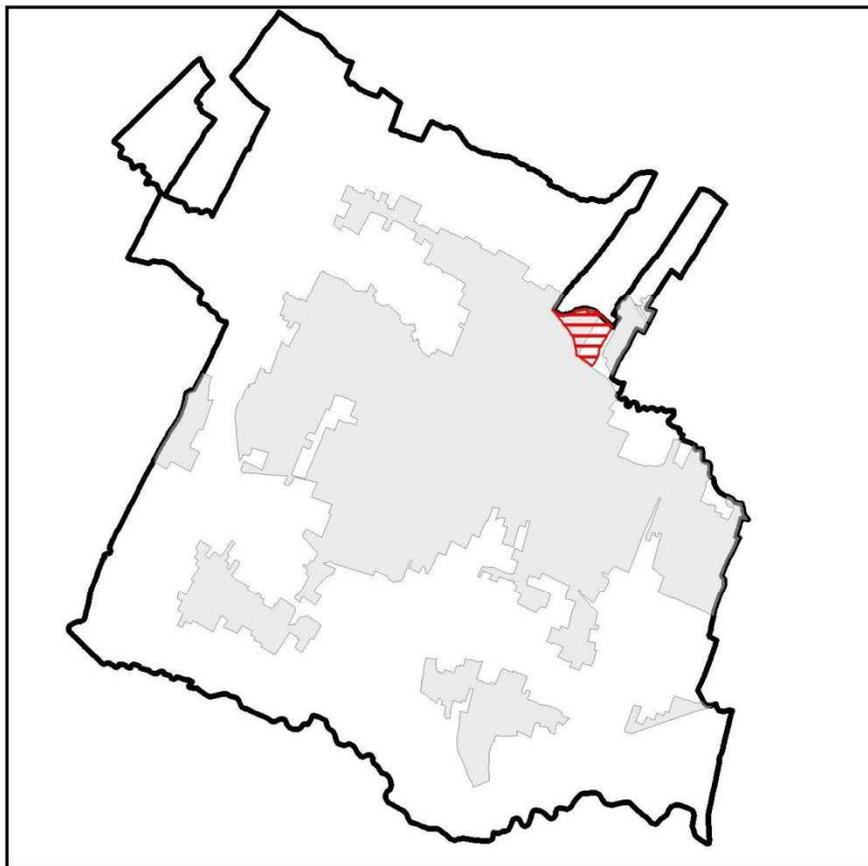


Comune di Spinea

Provincia di Venezia

SCHEDA DESCRITTIVA n. 1

ai sensi del Regolamento Regionale n. 1 del 21.06.2013
articolo 2, comma 6, lettera b



Agosto 2015

SCHEDA DESCRITTIVA N. 1

1. Requisiti di cui al comma 3 dell'art. 2

L'area di complessivi 7,19 ettari è individuata al catasto terreni del Comune di Spinea al foglio n.6 mappali n. 9, 7 parte, 1027, 1043, 1283, 1308, 1376, 1545.

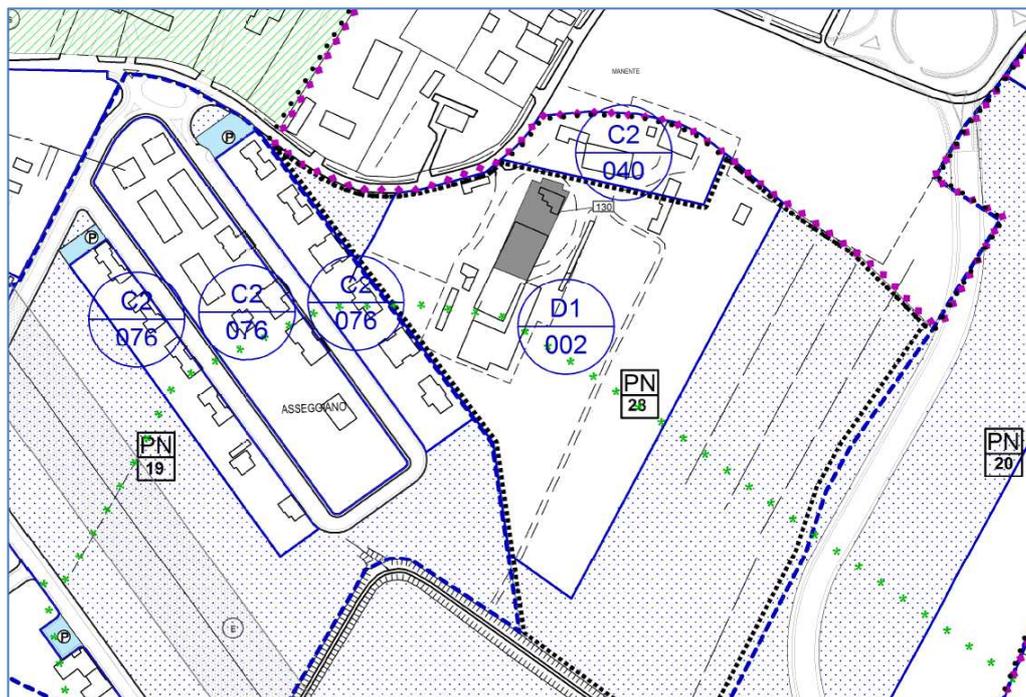


Estratto mappa dell'area degradata

L'area è per la maggior parte classificata dal PI come ZONA D 1/2 (aree produttive destinate a strutture ricettive alberghiere) e disciplinata dal Progetto norma n. 28 che ne definisce le principali caratteristiche urbanistiche:

| | |
|---|-----------|
| Superficie territoriale | mq 71.900 |
| Superficie fondiaria | mq 32.700 |
| Superficie a verde pubblico | mq 35.200 |
| Superficie a parcheggio | mq 4.000 |
| S.n.p. massima a destinazione alberghiera | mq 7.500 |

Una piccola porzione dell'area lungo Via Asseggiano è destinata a Zona C2/40.

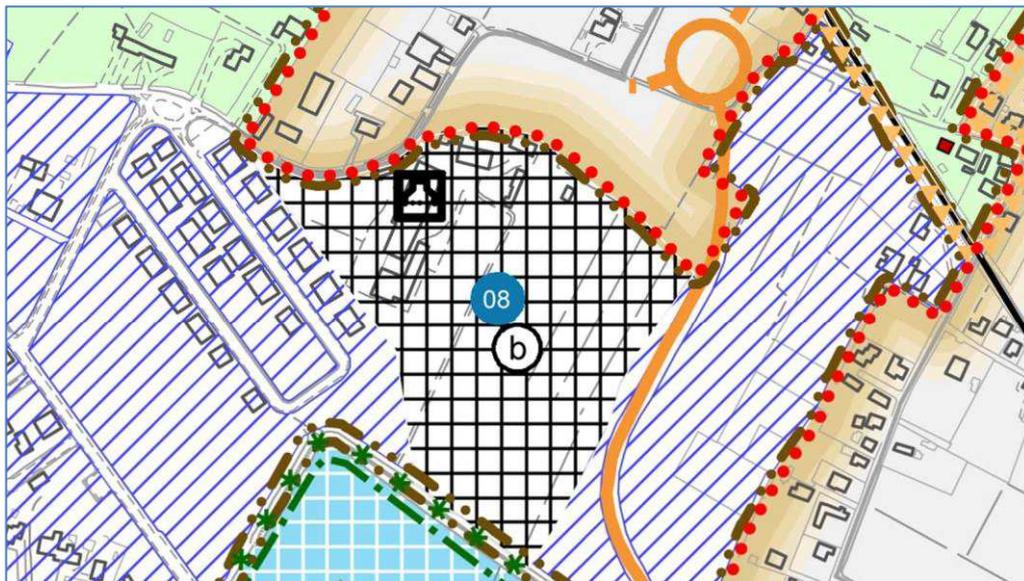


Estratto del PI vigente

L'area è classificata dal PAT come area di riqualificazione e riconversione, disciplinata dall'art. 14, commi 20-22 delle Norme di Attuazione. In particolare il comma 21 dispone:

21. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. All'interno dell'area di riqualificazione e riconversione dell'ex Fornace, di cui alla lettera b) del comma precedente, dovranno essere mantenuti e valorizzati i prati umidi.

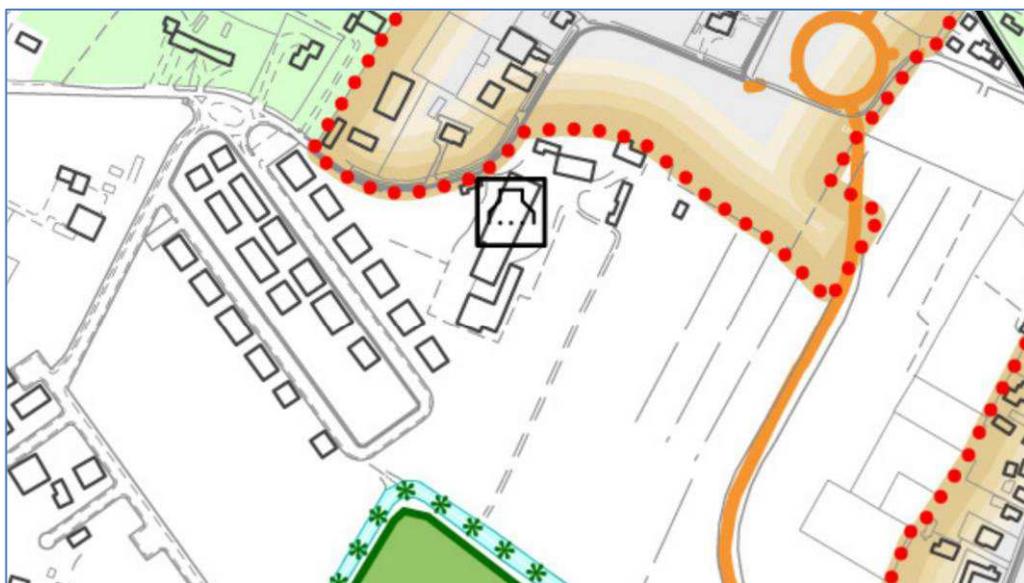
La superficie coperta esistente di circa 3600 mq è pari al 5% della superficie territoriale



Estratto dalla Tav. 4 del PAT – Carta della Trasformabilità

Nella Tavola 2 delle Invarianti la Fornace Cavasin è individuata come manufatto di archeologia industriale da disciplinare nel PI con specifico grado di protezione.

Nel PI vigente la Fornace Cavasin è classificata con la scheda n. 130 e tutelata con il terzo grado di protezione (art. 24, della N.T.A.); le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, terziario diffuso, uffici e studi professionali.



Estratto dalla Tav. 2 del PAT – Carta della Invarianti

Il prolungato stato di abbandono dell'area ha determinato un avanzato stato di degrado di tutti gli edifici esistenti (la gran parte dei tetti, nonché alcune pareti interne e perimetrali sono crollate) e le strutture edilizie sopravvissute risultano del tutto inadeguate sotto il profilo statico-strutturale, energetico ed ambientale. La riqualificazione del sito comporta la completa ricomposizione dei volumi costruiti, fatto salvo l'edificio della Fornace Cavasin per il quale è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia.

Dalla descrizione del sito e dall'analisi urbanistica emerge la necessità di valutare unitariamente l'ambito, come tra l'altro già proposto in sede di pianificazione urbanistica a livello strategico (piano di assetto del territorio – Pat) e a livello operativo (piano degli interventi – Pi ex Prg) anche se l'ambito non ricade interamente all'interno del perimetro del centro urbano, come ben evidenziato nella planimetria compartiva riportata all'ultima pagina della presente scheda. Per tali ragioni, al fine di proporre una soluzione che garantisca il rispetto delle norme del regolamento regionale n. 1/2013 della legge sul commercio l.r. 50/2012 (che consente di valutare ambiti che ricadano all'interno del centro urbano) e, al tempo stesso, imponga la trasformazione complessiva dell'area, si è ritenuto necessario comprendere tutto l'ambito all'interno dell'area da riqualificare, prescrivendo però che l'insediamento delle attività commerciali avvenga all'interno della porzione dell'ambito che ricade all'interno della perimetrazione del centro urbano.

2. Obiettivi generali

Riqualificazione complessiva dell'ambito con il recupero dell'edificio della Fornace Cavasin e la valorizzazione dei prati umidi esistenti come elementi di connessione con il Parco Nuove Gemme; creazione di una polarità urbana di tipo commerciale, integrata con le attività del terziario diffuso e eventuali attività ricettive, culturali e ricreative.

3. Indirizzi per le azioni di riqualificazione

È prevista la ricomposizione planivolumetrica del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di una nuova viabilità di accesso, con particolare attenzione al sistema degli accessi da Via Asseggiano e da Via 11 settembre 2001, nonché la realizzazione dei parcheggi di servizio alle attività.

L'insediamento delle attività commerciali e le relative pertinenze dovranno comunque trovare localizzazione all'interno della parte dell'ambito della presente scheda ricadente all'interno della perimetrazione del centro urbano, così come definito e approvato dalla deliberazione della Giunta comunale.

L'ambito dei prati umidi dovrà essere mantenuto, salvaguardato e messo in relazione con il Parco Nuove Gemme e con il sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta nella

progettazione dei nuovi eventuali edifici che dovranno ben integrarsi nel contesto salvaguardando lo scenario figurativo. La progettazione dell'area dovrà valorizzare il recupero degli edifici esistenti esaltandone l'esemplarità della tipologia quale testimonianza di archeologia industriale. Tale attenzione dovrà essere riservata sia nella progettazione del costruito sia nello studio dei percorsi e spazi verdi che dovranno esaltare la specificità del luogo e, al contempo, consentire la realizzazione di percorsi e zone verdi integrati e collegati con i tracciati e le aree verdi limitrofe, valorizzandone la continuità.

4. Destinazioni d'uso incompatibili

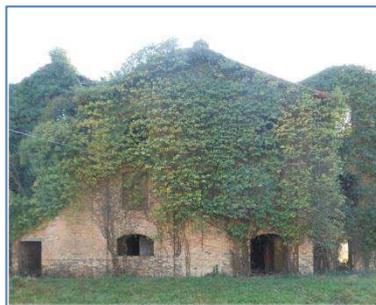
Non si considerano compatibili le destinazioni d'uso residenziali e produttive poiché contrastano con l'obiettivo di creare una polarità commerciale e di servizio al centro urbano mediante la localizzazione di una media struttura di vendita, mentre sono compatibili le destinazioni d'uso di tipo direzionale e a servizi pubblici.

5. Misure di tutela

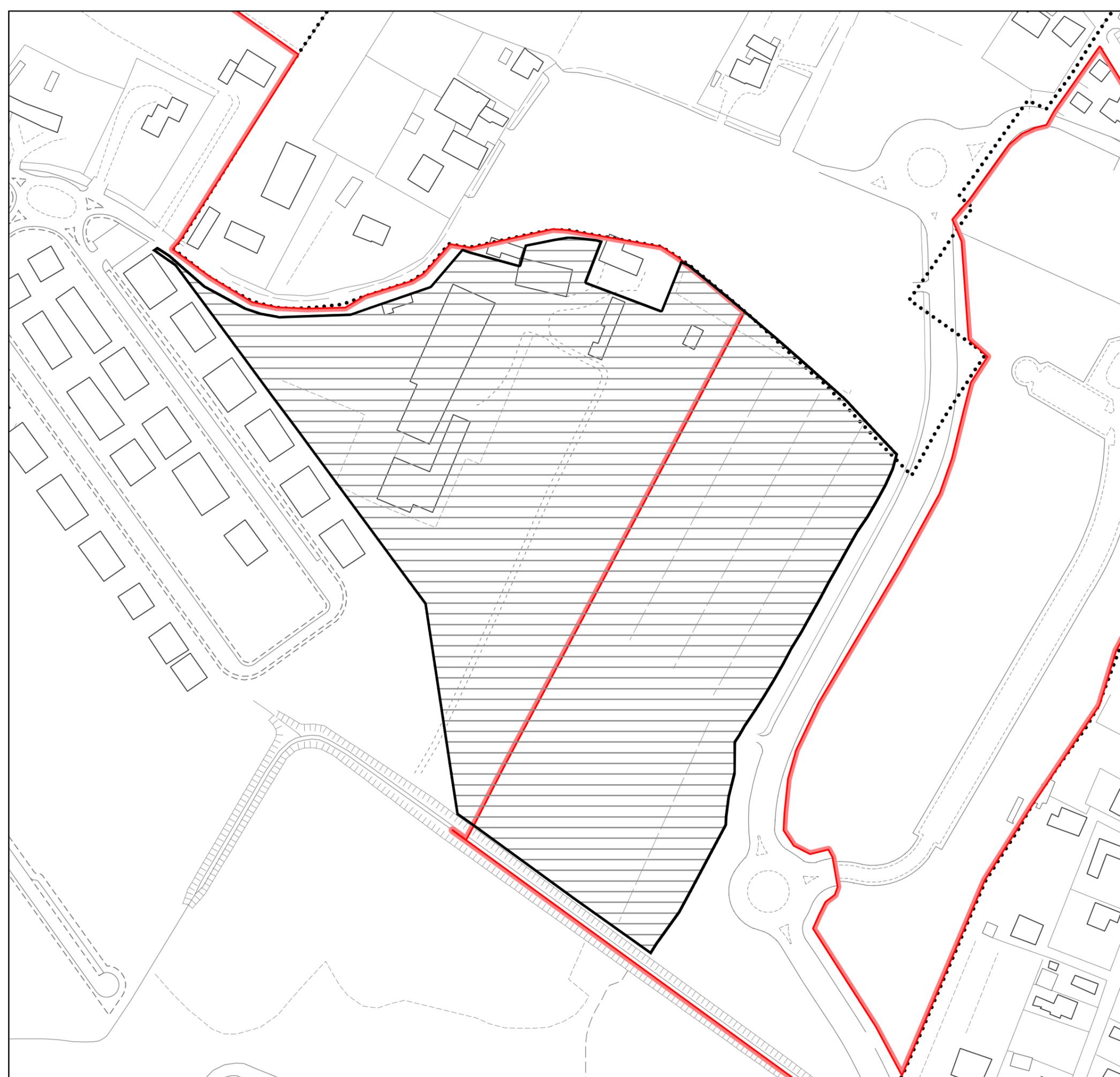
Va salvaguardato l'ambito dei prati umidi esistenti e tutelata la Fornace Cavasin, secondo la specifica disciplina definita dal P.I.



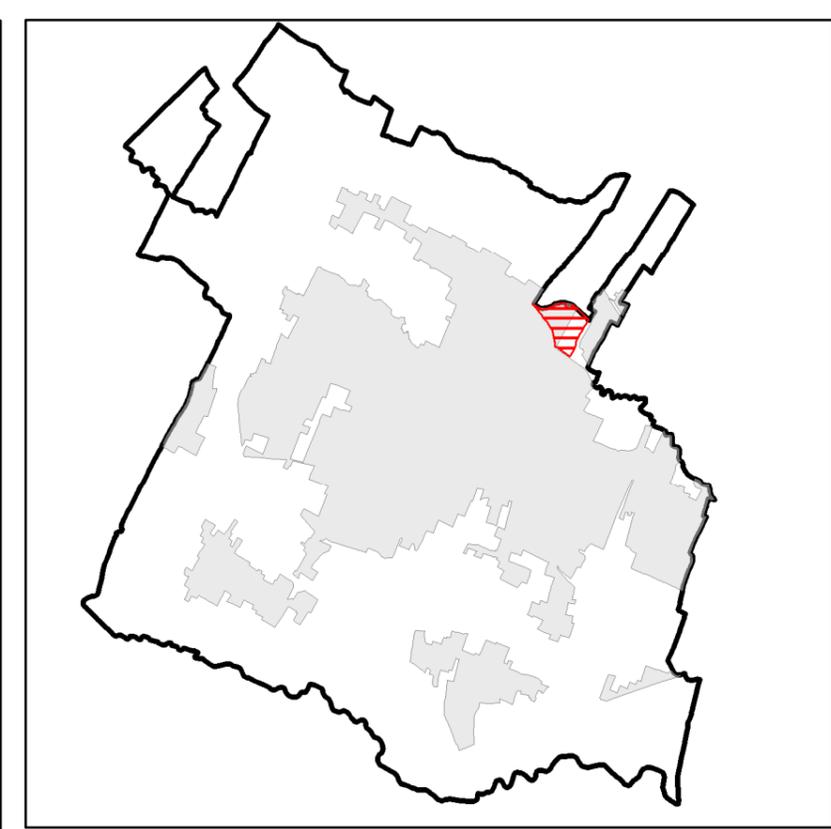
Vista dall'alto dell'area



Viste degli edifici degradati



Scala 1:2.000



Scala 1:50.000

LEGENDA

-  Limite amministrativo del Comune
-  Perimetro centro urbano
-  Area degradata - Ex Fornace Cavasin

PERIMETRAZIONE AREE
DEGRADATE