

**Comune di Spinea**  
Provincia di Venezia  
Regione del Veneto



**P.A.T.**

Piano di Assetto del Territorio

# Relazione Sintetica



**Progettisti:**  
Urb. Francesco Finotto  
Urb. Roberto Rossetto  
Arch. Valter Granzotto

**PROTECO**

**Co-progettazione:**  
Regione del Veneto – Direzione Urbanistica  
Provincia di Venezia



|        |                                                                    |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | PREMESSA                                                           | 5  |
| 2.     | LA COSTRUZIONE DEL PAT                                             | 6  |
| 2.1.   | Una città in formazione                                            | 6  |
| 2.2.   | Il disegno strategico del territorio                               | 6  |
| 2.3.   | Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei                     | 7  |
| 3.     | GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT                                   | 8  |
| 3.1.1. | OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO                                      | 8  |
|        | Miglioramento della qualità dell'aria                              | 8  |
|        | Miglioramento della qualità dell'acqua                             | 8  |
|        | Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo        | 8  |
| 3.1.2. | OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE                                  | 9  |
|        | Frammentazione                                                     | 9  |
|        | Biodiversità                                                       | 9  |
|        | Corridoi ecologici                                                 | 9  |
| 3.1.3. | OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO                               | 9  |
| 3.1.4. | OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE                                | 9  |
|        | Riqualificazione                                                   | 9  |
|        | Completamento dei centri abitati                                   | 10 |
|        | Qualificazione territoriale                                        | 10 |
|        | Consumo di suolo                                                   | 10 |
| 3.1.5. | OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE                                     | 10 |
|        | Densità territoriale                                               | 10 |
| 4.     | LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO                              | 11 |
| 5.     | LA DISCIPLINA DEL PAT                                              | 14 |
| 5.1.   | La ricognizione dei vincoli                                        | 14 |
|        | Vincoli paesaggistici                                              | 14 |
|        | Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore        | 14 |
|        | Altri vincoli                                                      | 14 |
| 5.2.   | L'organizzazione del sistema delle invarianti                      | 14 |
|        | Le invarianti di natura idrogeologica                              | 14 |
|        | Le invarianti di natura paesaggistica                              | 14 |
|        | Le invarianti di natura ambientale                                 | 15 |
|        | Le invarianti di natura storico-monumentale                        | 15 |
| 5.3.   | L'individuazione delle fragilità                                   | 16 |
|        | Le aree soggette a dissesto idrogeologico                          | 16 |
| 5.4.   | Le azioni di trasformazione del territorio                         | 16 |
|        | Le azioni strategiche                                              | 16 |
|        | Aree di urbanizzazione consolidata                                 | 17 |
|        | Edificazione diffusa                                               | 17 |
|        | Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana              | 17 |
|        | Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale        | 17 |
|        | Aree di riqualificazione e riconversione                           | 17 |
|        | Limiti fisici della nuova edificazione                             | 18 |
|        | Linee preferenziali di sviluppo insediativo                        | 18 |
|        | Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza | 18 |
|        | Grandi strutture di vendita                                        | 19 |
|        | Attività produttive in zona impropria                              | 19 |
|        | Sportello unico per le attività produttive                         | 19 |
|        | Compatibilità ambientale degli interventi edilizi                  | 19 |
|        | Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico              | 19 |
|        | Il Sistema Relazionale                                             | 20 |
|        | Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica                | 20 |
|        | Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale                    | 20 |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Itinerari ciclabili                                              | 20 |
| Tutela ed edificabilità del territorio agricolo                  | 20 |
| 5.5. Disposizioni per l'attuazione                               | 20 |
| Perequazione urbanistica                                         | 20 |
| Credito edilizio                                                 | 21 |
| 5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi                  | 21 |
| 5.7. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei               | 22 |
| 5.7.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI    | 22 |
| Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO         | 23 |
| Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard | 24 |
| 5.8. Elementi del dimensionamento                                | 24 |
| L'orizzonte demografico                                          | 24 |
| Andamento della composizione media della famiglia                | 25 |
| La domanda di abitazioni.                                        | 25 |
| 5.8.1. LE QUANTITÀ DI PROGETTO                                   | 25 |
| Gli abitanti teorici aggiuntivi                                  | 25 |
| La provenienza dello jus ædificandi                              | 26 |
| La verifica degli standard urbanistici                           | 26 |
| Verifica dell'utilizzo della zona agricola.                      | 26 |

## 1. Premessa

Il PAT, rappresenta in generale la “carta dell’autonomia urbanistica del comune”, il fondamento dell’azione urbanistica che il comune di Spinea svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell’assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

## 2. La costruzione del PAT

### 2.1. Una città in formazione

Fortemente orientato sulla polarità di Venezia-Mestre, sia dal punto di vista idrogeologico, sia socio-economico, il territorio di Spinea ne ha subito i forti condizionamenti, sopportandone i pesanti flussi di traffico ed il decentramento insediativo.

L'inadeguatezza del sistema infrastrutturale dell'area centrale veneziana, ha progressivamente ridotto gli iniziali vantaggi localizzativi di Spinea. Il suo abitato non ha ancora trovato un suo assestamento definitivo, morfologicamente ben strutturato, con forti nuclei di identità e di servizio funzionali e riconoscibili.

Spinea è ancora una città in formazione. Tuttavia, proprio la realizzazione dell'opera infrastrutturale più controversa e più necessaria per il Veneto, il passante autostradale di Venezia, costituisce una straordinaria occasione per portare a compimento la riforma del suo corpo urbano.

Più in particolare, il Passante autostradale ed il Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale, con le necessarie opere complementari, disegnano un orizzonte d'accessibilità del tutto nuovo, per questa parte della cintura urbana di Mestre, cambiando il senso di tutto l'impianto urbano.

### 2.2. Il disegno strategico del territorio

Gli elementi fondamentali del nuovo assetto territoriale sono:

- a) formazione di due nuove soglie di accesso alla città:
  - ad est, l'area intorno alla nuova stazione SMR assume il ruolo di Porta orientale verso la città metropolitana (candidandosi ad ospitare i servizi corrispondenti, ricettivi, direzionali).
  - Ad ovest il nuovo casello autostradale cambia il segno delle relazioni con il territorio: Porta Ovest può diventare la cerniera di relazione con l'Europa, attribuendo un forte significato di piattaforma logistica, integrata con servizi commerciali e direzionali, alle attuali aree produttive e a quelle localizzate in prossimità al casello autostradale.
- b) Riorganizzazione dei servizi: a nord, il tracciato della viabilità complementare al Passante, unito alla nuova viabilità periurbana di relazione con la stazione SFMR consente la localizzazione nell'ambito della ex Fornace Cavasin di un nuovo polo scolastico di base, unificando un

servizio ora dislocato in sedi diverse. In questo settore urbano, il parco Nuove Gemme costituisce una polarità di alto valore naturalistico.

- c) Riordino e riqualificazione ambientale ed urbanistica di tutto il tessuto insediativo esistente attraverso:
  - l’assegnazione a via Roma del ruolo di asse ordinatore storico, vera galleria monumentale, segnata dalle due piazze più significative: Piazza Marconi (ridefinita come piazza Monumentale), e Piazza Santa Bertilla.
  - Il trasferimento mediante la procedura della pianificazione concertata e l’utilizzo del credito edilizio degli edifici che attualmente deturpano la forma del principale luogo monumentale della città, ostacolandone la percezione, per consentirne l’organizzazione secondo una dignitosa sequenza di piazze.
  - La rilocalizzazione delle attività in zona impropria.
  - Il completamento del sistema viario secondario, per mettere in relazione tutte le parti della città.
  - Il completamento del sistema dei servizi, con il rafforzamento delle polarità esistenti (scolastiche, sportive, ricreative, del tempo libero).
- d) Riqualificazione ambientale e paesaggistica dello spazio agricolo, anche mediante la realizzazione di specifici corridoi ecologici, connessi con la rete ecologica di scala territoriale.

### 2.3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), che costituiscono l’unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS, sono i seguenti:

- ATO di tipo insediativo appartenenti al sistema residenziale: il centro urbano di Spinea e quello di Orgnano, l’arco dei centri di Rossignago, Fossa, Crea, Fornase e Graspò d’Uva.
- ATO di tipo insediativo appartenente al sistema produttivo: Via della Costituzione.
- ATO di tipo agricolo, con funzione ambientale: la fascia che sta a monte ed a valle del pentagono urbano: Luneo, Frassinelli – Zigaraga, Asseggiano, Menegon, Via della Ferrovia.

### 3. Gli obiettivi strategici del PAT

Il PAT associa strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

#### 3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

##### *Miglioramento della qualità dell'aria*

Diminuzione dell'impatto inquinante causato dai flussi veicolari mediante la riorganizzazione della viabilità locale a seguito della realizzazione del Passante e delle opere complementari; creazione di fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture (corridoi ecologici, aree di rimboschimento). Valorizzazione ambientale delle aree agricole interessate dalla presenza di infrastrutture esistenti o in progetto.

##### *Miglioramento della qualità dell'acqua*

Recupero dei corsi d'acqua con stato ecologico scadente e stato ambientale mediocre, mediante valorizzazione ambientale delle fasce di pertinenza dei principali corsi d'acqua. Promuovere la delocalizzazione delle attività improprie all'interno delle fasce di pertinenza fluviale.

##### *Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto geologico e idrogeologico*

Gli obiettivi fondamentali sono:

1. assicurare l'efficacia e l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica, salvaguardando le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.
2. Ridurre i rischi per gli interventi nelle aree classificate con gradi diversi di pericolosità idraulica, ovvero nelle aree esondabili o soggette ad allagamenti.
3. Promuovere la realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

### 3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

#### *Frammentazione*

Risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

#### *Biodiversità*

Pur non essendo presenti all'interno del campo di intervento siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, è obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità ambientale delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione e nuova forestazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

#### *Corridoi ecologici*

Il PAT individua i corridoi ecologici di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione.

### 3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

Il PAT salvaguardia e valorizza i seguenti elementi:

1. ambiti territoriali di importanza paesaggistica.
2. Contesti figurativi, costituiti dalle aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche.
3. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
4. Coni visuali.

### 3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

#### *Riqualificazione*

La riqualificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione della

congestione, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive.

#### *Completamento dei centri abitati*

Il completamento dei centri abitati è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione urbana. La domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente.

#### *Qualificazione territoriale*

Localizzazione di una nuova polarità di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza in adiacenza al nuovo casello autostradale di Crea.

#### *Consumo di suolo*

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti per ciascun comune, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04.

### 3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

#### *Densità territoriale*

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia, evitando la dispersione delle risorse.

Il miglioramento dei servizi viene perseguito mediante l'innalzamento della qualità degli standard per abitante insediato, differenziato ed articolato per Ambiti Territoriali Omogenei, e la nuova localizzazione di attrezzature di notevole rilevanza e luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune).

## 4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

### MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

### MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

### MATRICE 03 – CLIMA

Sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

### MATRICE 04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Venezia e dall'ACM.

### MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Sono state acquisite informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Venezia, Comune, interpretazione di foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG del Comune.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Venezia.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2010 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

#### MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Si è provveduto all’inserimento delle banche dati regionali e all’approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l’individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell’indice di pressione antropica.

#### MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

#### MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall’ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire ed informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.
- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

#### MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata dei Comuni.
- Patrimonio edilizio comunale.

#### MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

Sono state svolte le seguenti attività:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l’adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d’acqua vincolati.

## 5. La disciplina del PAT

### 5.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

#### *Vincoli paesaggistici*

Aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua (Rio Cimetto – scolo Cimetta, Fiume Vecchio-canale Menegon). Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004. Ville Venete.

#### *Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore*

Centri storici. Ambiti naturalistici di livello regionale. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. Parchi e giardini storici o di non comune bellezza. Beni storico culturali sottoposti a tutela ai sensi della lettera c) dell'art. 32 del P.A.L.A.V. Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale. Beni storico culturali sottoposti a tutela ai sensi della lettera d) dell'art. 32 del P.A.L.A.V.

#### *Altri vincoli*

Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti. Servitù idraulica relativa all'idrografia principale. Zone di tutela relative all'Idrografia principale.

### 5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

#### *Le invarianti di natura idrogeologica*

Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico e ambientale.

#### *Le invarianti di natura paesaggistica*

Il PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) Ambiti territoriali di importanza paesaggistica, costituiti dalle aree agricole disposte attorno al centro abitato di Spinea, che rappresentano un quieto paesaggio agrario

che placa il contrasto con l'intensa frammentazione degli spazi più intensamente urbanizzati della città.

- b) Contesti figurativi, che definiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità.
- c) Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, costituita da due itinerari:
  - Il primo raccorda Via Roma, a partire dal nucleo storico di Orgnano, e gli spazi aperti del territorio agricolo mettendo in relazione importanti edifici di valore storico e monumentale (chiesa di S. Maria Assunta, Villa Barzizza).
  - Il secondo itinerario carattere “urbano”, attraversa i centri abitati di cintura della parte meridionale del comune, Crea e Fornase, alcuni borghi lineari e segmenti di territorio agricolo, in cui sono presenti edifici storico testimoniali di pregio.
- d) Coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio

#### *Le invarianti di natura ambientale*

Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) Ambiti territoriali di importanza ambientale, localizzati a monte ed a valle della città costruita, costituiscono le principali fasce di connessione con la rete ecologica provinciale.
- b) Ambiti 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.
- c) Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche) dei principali corridoi ecologici presenti nel territorio.
- d) Corridoi ecologici, distinti in corridoi ecologici primari e secondari.

#### *Le invarianti di natura storico-monumentale*

Il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale: Centro storico, Pertinenze scoperte da tutelare, Percorso monumentale (la strada provinciale miranese nel comune di Spinea, ed il grande asse prospettico che

dal territorio agricolo inquadra la villa Barzizza). Edifici storico testimoniali. Manufatti di archeologia industriale.

### 5.3. L'individuazione delle fragilità

Dato il contesto geomorfologico, in cui non sono presenti terreni idonei alla trasformazione non condizionata, ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali i terreni sono stati raggruppati dal PAT in due classi di compatibilità geologica.

- a) Terreni idonei a condizione tipo a): terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione come: aree con franco di bonifica insufficiente, sofferenza idraulica e terreni con modeste caratteristiche geotecniche.
- b) Terreni idonei a condizione di tipo b): terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati da eventuali interventi.

#### *Le aree soggette a dissesto idrogeologico*

Il Piano evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario rilevate attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dal Comune.

### 5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

#### *Le azioni strategiche*

Sono state distinte le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

#### *Aree di urbanizzazione consolidata*

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

#### *Edificazione diffusa*

Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PAT prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa.

#### *Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana*

Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sono state individuate sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

#### *Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale*

In adiacenza alla nuova stazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR) ed al nuovo casello autostradale di Crea il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale, quali «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico» in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza quali: servizi commerciali, spazi per l'università, la ricerca e l'innovazione, il marketing, l'attività congressuale, la ristorazione e la ricettività, il tempo libero ed il fitness. L'attuazione degli interventi avviene mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori.

#### *Aree di riqualificazione e riconversione*

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- a) Piazza Marconi;
- b) Fornace Cavasin;
- c) Barchessa di Villa Pusterla;

- d) Area di Via M. Buonarroti;
- e) Area di Via C. Pisacane;
- f) Area di Via Unità;
- g) Ex campo sportivo;
- h) Area di Via Desenzano;
- i) Area di Via Pozzuoli.

#### *Limiti fisici della nuova edificazione*

Il PAT individua i limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

#### *Linee preferenziali di sviluppo insediativo*

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in quattro categorie:

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate,
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo di completamento (DC).
- c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione (DS).
- d) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo destinati all'attività logistica (DL).

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, l'attuazione degli interventi avviene mediante l'utilizzo del credito edilizio, ovvero mediante accordo di pianificazione, soggetto a valutazione di congruità della convenienza pubblica. Nelle aree nelle quali sia intervenuta la decadenza dei vincoli finalizzati all'esproprio è ammessa una limitata localizzazione di previsioni insediative mediante accordo di pianificazione.

#### *Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza (esistenti e di progetto)*

Il PAT ha previsto i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

- ATO 7 Polo scolastico di base
- ATO 7 Centro polivalente
- ATO 12 Caserma dei Carabinieri
- ATO 13 Centro Ricreativo Diurno
- ATO 13 Piscina Comunale

ATO 13 Parco urbano  
ATO 13 Distretto Socio Sanitario  
ATO 13 Centro Anziani

#### *Grandi strutture di vendita*

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. Tali strutture potranno essere localizzati esclusivamente negli ATO n. 4, 6, 12 e 13 rispettando specifici requisiti urbanistici.

#### *Attività produttive in zona impropria*

Il PAT, ha individuato le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI. Per le attività esistenti da confermare l'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m<sup>2</sup>.

#### *Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)*

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT. Anche in questo caso, qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 m<sup>2</sup>

#### *Compatibilità ambientale degli interventi edilizi*

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo, fino ad un massimo del 15%, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive sono determinati dal PI.

#### *Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico*

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi.

## *Il Sistema Relazionale*

### *Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica*

Il PAT indica i tracciati della nuova viabilità di rilevanza strategica che interessa il territorio comunale di Spinea (Passante di Mestre e viabilità complementare), che potranno essere opportunamente precisati in sede di progetto preliminare e/o esecutivo, senza che ciò comporti variante al PAT.

### *Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale*

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

### *Itinerari ciclabili*

Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclabili che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Spinea, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità ai servizi ed alle centralità urbane.

### *Tutela ed edificabilità del territorio agricolo*

In conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Al PI è affidato il compito di disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali nonché di individuare i fabbricati crollati di cui è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria, la ricostruzione.

## **5.5. Disposizioni per l'attuazione**

### *Perequazione urbanistica*

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzazione attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi di qualità fissati dal PAT, considerando soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato.

#### *Credito edilizio*

il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- b) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- c) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- d) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico-monumentale;
- e) interventi di ripristino e riqualificazione in ambiti con presenza di opere incongrue.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

### 5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, il PI dovrà contenere:

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;

- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi;
- il registro fondiario e della produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU);
- un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della l.r. 11/2004;
- un programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT e delle previsioni di sostenibilità del piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

## 5.7. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

### 5.7.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Sono state fissate le seguenti quantità generali del dimensionamento del PAT:

- a) m<sup>2</sup> **184.891** di Superficie netta di pavimento (corrispondente a m<sup>3</sup> 739.565), di cui :
  - a. Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a m<sup>2</sup> **106.141** (corrispondente a m<sup>3</sup> 424.565);
  - b. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, pari a m<sup>2</sup> **78.750** (corrispondente a m<sup>3</sup> 315.000).
- b) per le attività produttive, commerciali e direzionali, ettari **28,00** di Superficie territoriale, di cui:
  - a. superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a ettari **4,00**;
  - b. superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, pari a ettari **24,00**.
  - c. per i cambi d'uso da attività produttive ad attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive: m<sup>2</sup> **22.000** di superficie netta di pavimento.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati.

#### *Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO*

Nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo per la residenza indicato dal PAT per ogni comune il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 16 m<sup>2</sup> per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

### *Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard*

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mq, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

## 5.8. Elementi del dimensionamento

Le quantità specifiche del dimensionamento sono descritte nell'allegato alla relazione e nella relazione generale. In questa sede ne riassumiamo gli elementi fondamentali

### *L'orizzonte demografico*

In sintonia con la recente ripresa demografica del Veneto, nonché della prima fascia metropolitana di Venezia-Mestre, si può ipotizzare che, sulla base di una curva di interpolazione di lungo periodo, un incremento nel prossimo decennio di circa 1.200 persone, dovuto in gran parte al saldo sociale, determinato da un'offerta di condizioni localizzative nuovamente favorevoli, grazie alla nuova accessibilità dell'area, sia alla scala territoriale che a quella locale. Per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione, che tuttavia in questo momento sembra difficilmente individuabile in termini assoluti.

### *Andamento della composizione media della famiglia*

Nei tempi lunghi si può prevedere un incremento di poco superiore alle 2.000 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 1000 nuove famiglie, sulla base di una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,40 unità (600 nuovi nuclei interni e 400 nuclei dovuti all'immigrazione).

### *La domanda di abitazioni.*

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che pur in presenza di una crescita ulteriore si è ormai invertita la tendenza, con una riduzione progressiva della percentuale di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa 800 – 1.000 unità abitative nel prossimo decennio.

*In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata sopra i 26.000 residenti, con un incremento degli immigrati sia locali che stranieri, un aumento di circa 1.000 famiglie e di altrettante abitazioni occupate (circa 800 – 1000 abitazioni totali).*

D'altra parte, negli ultimi due decenni in numero di alloggi a Spinea è cresciuto al ritmo medio di novanta alloggi all'anno, con ovvie fluttuazioni congiunturali.

#### 5.8.1. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

##### *Gli abitanti teorici aggiuntivi*

Il nuovo carico insediativo è pari a **4.405** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante relativamente alle quantità definite dal PRG e per le quantità aggiunte dal PAT – sulla base di una media 200 mc/abitante) di cui **2.830** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e **1.575** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **29.504** unità. Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla crescita lenta.

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei circa **315.000** mc aggiuntivi previsti dal PAT, **175.600** sono localizzati negli areali di nuova espansione, **28.400** sono localizzati all'interno del tessuto consolidato e circa **111.000** corrispondono ad interventi di riqualificazione dislocati nelle aree centrali (in gran parte riconversione di volumi già destinati ad attività ricettive e interventi di riconversione in aree del comune)..

#### *La provenienza dello jus ædificandi*

Al fine di verificare la sostenibilità del dimensionamento dal punto di vista delle azioni di riqualificazione ambientale, territoriale ed urbana previste, si è stimato la quantità di credito edilizio atteso (comprensivo dei diritti edificatori assegnati ai soggetti attuatori) sulla base della disciplina prevista dal PAT.

##### Da forestazione

- Residenza: 9.600 mq di S.n.p (pari a 38.400 mc)
- Produttivo: 12 ettari.

##### Riqualificazione urbana

- Residenza: 20.750 mq di S.n.p (pari a 83.000 mc )

##### Interventi puntuali di riqualificazione

- Residenza: 7.150 mq di S.n.p (pari a 28.600 mc)
- Produttivo: 12 ettari.

#### *La verifica degli standard urbanistici*

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 50,50 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mq/abitante, di cui 11,37 di verde primario, 5,48 di parcheggi e 33,65 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.

#### *Verifica dell'utilizzo della zona agricola.*

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonta a **4,67** ettari, elevabile ad **5,14** in sede di PI, con l'incremento del 10%.

Complessivamente la SAU in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi, corrisponde a **7,55** ettari, mentre

**7,05** ettari sono destinati a nuove aree produttive, commerciali e direzionali, e **11,43** ad aree di rilevanza strategica (di riqualificazione territoriale e logistica - ambiti adiacenti al nuovo casello autostradale) per un totale di **25,80**. Resta pertanto una differenza significativa con la SAU di cui è ammessa la trasformazione nei prossimi 10 anni, la cui trasformazione, fermo restando gli attuali atti di indirizzo da parte della Giunta Regionale, dovrà essere programmata in tempi medio lunghi.