



# CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

---

## VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

---

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Dicembre 2014

---

MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE  
TESTO COMPARATO

---

**Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto**

**Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto, Arch. Vincenzo Manes**

**Comune di Spinea**  
Provincia di Venezia  
Settore urbanistica e edilizia  
Variante n. 1 al Pat approvato  
Estratto delle norme di attuazione attuali e modificate

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**  
**APPROVATO in sede di conferenza dei servizi del 17.12.2013, ratificata con d.G.p. n. 2 del 09.01.2013,**  
**pubblicata sul BurV. n. 10 del 25.01.2013 e divenuto efficace il 09.02.2013**

**VARIANTE N. 1 AL PAT**  
**VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

**ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE ATTUALI E MODIFICATE**

**TESTO COMPARATO**

<b>TESTO VIGENTE</b>	<b>TESTO MODIFICATO</b>
<p>Vengono evidenziati: in <b>grassetto</b> il periodo oggetto di modifica e <b>grassetto sottolineato</b> la parte del testo modificata</p> <p><b>CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ</b> <b>Art. 14 Le azioni strategiche</b> AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (...) LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO 26. Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in quattro categorie:</p> <p>a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti sia all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, sia al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.</p> <p>b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo di completamento (DC) nonché di ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate.</p> <p>c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione (DS) degli insediamenti produttivi di carattere strategico, destinati alle attività di produzione avanzata (design, ricerca, testing dei materiali), commerciali, direzionali, ricettive e corrispondenti all'organizzazione di</p>	<p>Vengono evidenziati: in <b>grassetto</b> il periodo oggetto di modifica e <b>grassetto sottolineato</b> la parte del testo modificata</p> <p><b>CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ</b> <b>Art. 14 Le azioni strategiche</b> AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (...) LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO 26. Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in quattro categorie:</p> <p>a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti sia all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, sia al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.</p> <p>b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo di completamento (DC) nonché di ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate.</p> <p>c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione (DS) degli insediamenti produttivi di carattere strategico, destinati alle attività di produzione avanzata (design, ricerca, testing dei materiali), commerciali, direzionali, ricettive e corrispondenti all'organizzazione di</p>

# Comune di Spinea

Provincia di Venezia

Settore urbanistica e edilizia

Variante n. 1 al Pat approvato

Estratto delle norme di attuazione attuali e modificate

nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, finalizzati alla rilocalizzazione delle attività commerciali e produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione.

d) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo destinati all'attività logistica (DL), comprendente l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati all'artigianato di produzione, alle industrie, ai complessi commerciali.

### *Directive*

27. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce:

a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:

- le specifiche zone territoriali omogenee,
- le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
- le specifiche carature urbanistiche,
- la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
- le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.

b) gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le 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.

c) All'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo sarà privilegiato l'insediamento di tipologie produttive a basso grado di inquinamento.

### *Prescrizioni*

28. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del

nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, finalizzati alla rilocalizzazione delle attività commerciali e produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione.

d) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo destinati all'attività logistica (DL), comprendente l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati all'artigianato di produzione, alle industrie, ai complessi commerciali.

### *Directive*

27. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce:

a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:

- le specifiche zone territoriali omogenee,
- le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
- le specifiche carature urbanistiche,
- la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
- le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.

b) gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le 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.

c) All'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo sarà privilegiato l'insediamento di tipologie produttive a basso grado di inquinamento.

### *Prescrizioni*

28. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del

# Comune di Spinea

Provincia di Venezia

Settore urbanistica e edilizia

Variante n. 1 al Pat approvato

Estratto delle norme di attuazione attuali e modificate

sistema insediativo residenziale e produttivo sono ammessi unicamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici della nuova edificazione. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

29. Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, lo *jus aedificandi* direttamente assegnabile dal PI non potrà essere superiore al 10% di quello ammesso nel campo di intervento, elevabile al 100% attraverso mq di *jus aedificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, secondo la procedura di cui al successivo Art. 18.

**30. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 29, e sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione lo *jus aedificandi* direttamente assegnabile dal PI successivo non potrà essere superiore al 40% di quello ammesso nel campo di intervento.**

Il 60% residuo potrà essere rilocalizzato attraverso l'assegnazione al soggetto attuatore di 1 mq di *jus aedificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, secondo la procedura di cui al successivo Art. 18.

31. In alternativa alla procedura di localizzazione dello *jus aedificandi* definita dai precedenti commi 29 e 30 è ammessa la procedura di localizzazione dello *jus aedificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui

sistema insediativo residenziale e produttivo sono ammessi unicamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici della nuova edificazione. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

29. Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, lo *jus aedificandi* direttamente assegnabile dal PI non potrà essere superiore al 10% di quello ammesso nel campo di intervento, elevabile al 100% attraverso mq di *jus aedificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, secondo la procedura di cui al successivo Art. 18.

**30. Le aree diverse da quelle di cui al precedente comma 29 e gli ambiti sottoposti ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, potranno essere edificati con le carature previste nel vecchio PRG solo se inseriti nel nuovo piano degli interventi (deve intendersi il nuovo piano degli interventi e non il vecchio PRG che ha assunto valenza di primo PI). Qualora le previsioni urbanistiche di tali ambiti non vengano attuate nel piano degli interventi nei termini assegnati dallo stesso, tali previsioni di trasformazione o espansione del vecchio PRG decadranno e lo *jus aedificandi* direttamente assegnabile dal PI successivo non potrà essere superiore al 40% di quello ammesso nel campo di intervento. Il 60% residuo potrà essere rilocalizzato attraverso l'assegnazione al soggetto attuatore di 1 mq di *jus aedificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, secondo la procedura di cui al successivo Art. 18.**

31. In alternativa alla procedura di localizzazione dello *jus aedificandi* definita dai precedenti commi 29 e 30 è ammessa la procedura di localizzazione dello *jus aedificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in

# Comune di Spinea

Provincia di Venezia

Settore urbanistica e edilizia

Variante n. 1 al Pat approvato

Estratto delle norme di attuazione attuali e modificate

al successivo Art. 17

32. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 16 , in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto nel comma successivo.

33. Negli ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione unicamente nelle aree per le quali sia intervenuta la decadenza delle previsioni di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004. Tali previsioni non potranno interessare né le aree oggetto di vincolo ai sensi dei precedenti Art. 5, 6 e 7, né le aree classificate come invariati dal PAT (di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale), ed il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al successivo Art. 17 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, corredato da Studio di Compatibilità Idraulica. In ogni caso lo *jus aedificandi* localizzabile non potrà essere superiore a 400 mq di S.n.p. ad ettaro.

applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 17

32. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 16 , in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto nel comma successivo.

33. Negli ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione unicamente nelle aree per le quali sia intervenuta la decadenza delle previsioni di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004. Tali previsioni non potranno interessare né le aree oggetto di vincolo ai sensi dei precedenti Art. 5, 6 e 7, né le aree classificate come invariati dal PAT (di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale), ed il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al successivo Art. 17 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, corredato da Studio di Compatibilità Idraulica. In ogni caso lo *jus aedificandi* localizzabile non potrà essere superiore a 400 mq di S.n.p. ad ettaro.

Spinea, 3 dicembre 2014

Il progettista  
Arch. Fiorenza Dal Zotto