
COMUNE DI SPINEA – CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Ditta:

COMETTI MARISA e altri

Via Roma 108/B – 30038 Spinea (VE)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)
AREA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP-01 "COMETTI"

in Spinea (VE), Via Mons. L. Giussani
C.T.: Foglio 9 – Mappali 2093, 1888, 130

RELAZIONE TECNICA

Aprile 2019

arch. STEFANO RANDO – ing. OSVALDO STELLA

Via C.Colombo 2 I/A 30035 MIRANO (VE) Tel. e fax: 041 432855 – e-mail: ing.stella@tin.it

1. PREMESSA

La presente relazione riguarda il progetto del Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A. relativo all'accordo di Pianificazione AP-01 "Cometti", nel Comune di Spinea (VE) in via Mons. L. Giussani.

L'accordo procedimentale di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, è stato sottoscritto in data 19 settembre 2018 innanzi al Segretario Generale del Comune di Spinea, come da rep. 2771 registrato e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia il 28/09/2018 al n°32222 del Registro Generale e n°21944 del Registro Particolare.



Vista aerea della zona di via Mons. L. Giussani

L'ambito del PUA fronteggia, sui lati Nord ed Est la strada di proprietà Comunale denominata via Mons. L. Giussani (laterale di via Bennati); in particolare, lungo il lato Est, frapposto tra il lotto a la sede carrabile, c'è un percorso pedonale con un'aiuola alberata. Oltre tale strada, sempre ad Est, è presente un'ampia area a verde pubblico di proprietà comunale che si sviluppa in direzione Nord-Sud a ridosso della linea del Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.).

A Sud confina con un'area appartenente al Progetto Norma n°21 dove, nella porzione Sud-Est, si trova fabbricato ad uso residenziale di recente realizzazione mentre, a Sud-Ovest è stata ricavata un'area a verde pubblico di futura cessione al patrimonio comunale.

Ad Ovest, l'area interessata dal PUA confina con un ambito di edilizia consolidata, di carattere residenziale.

2. DATI CATASTALI

La superficie territoriale oggetto del P.U.A. di cui all'accordo di pianificazione AP-01 è individuata al Catasto Terreni del Comune di Spinea al foglio n°9, particella 2093.

Le opere previste nell'accordo di pianificazione sottoscritto, interessano anche le particelle di proprietà Comunale n°130 e 1888 (strada via Mons. L. Giussani).

3. PROPRIETÀ - DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Dell'immobile di proprietà privata, mappale 2093, vengono di seguito riportati i nominativi dei proprietari e/o titolari di diritti reali.

- COMETTI MARISA (c.f. CMTMRS32E56B301I): Usufrutto per 9/36 – Atto pubblico Donazione del 22/06/2017 Rep. 32307 del Notaio Lucia Tiralosi di Mestre.
- COMETTI LUIGI NICOLA (c.f. CMTLNC48L25I908S): Proprietà per 9/36 - Denuncia di Successione del 18/05/1982 registrata a Mestre Volume: 234 n. 92 del 16/11/1982 (n. 616182).
- COMETTI ANDREA (c.f. CMTNDR62M16L736J): Proprietà per 1/36 - Denuncia di Successione del 04/08/2010 registrata a Montevarchi Volume: 9990 n. 432 del 22/07/2011.
- COMETTI FEDERICO (c.f. CMTFRC64H15L736M): Proprietà per 4/36 - Denuncia di Successione del 04/08/2010 registrata a Montevarchi Volume: 9990 n. 432 del 22/07/2011.
- COMETTI PASQUALE (c.f. CMTPQL61B09L736Q): Proprietà per 4/36 - Denuncia di Successione del 04/08/2010 registrata a Montevarchi Volume: 9990 n. 432 del 22/07/2011.
- BOSCO CARLO (c.f. BSCCRL65B05L736T): Nuda proprietà per 1/8 – Atto pubblico Donazione del 22/06/2017 Rep. 32307 del Notaio Lucia Tiralosi di Mestre.
- BOSCO CRISTIANA (c.f. BSCCST60S47L736U): Nuda proprietà per 1/8 – Atto pubblico Donazione del 22/06/2017 Rep. 32307 del Notaio Lucia Tiralosi di Mestre.
- BORSATO NICOLETTA (c.f. BRNLTL49T62F904N): Proprietà per 1/8 - Denuncia di Successione del 30/01/2016 registrata a Padova Volume: 9990 n. 1894 del 06/10/2016.
- BORSATO SIMONETTA (c.f.: BRSSNT50R65F904F): Proprietà per 1/8 - Denuncia di Successione registrata a Padova Volume: 9990 n. 1894 del 06/10/2016.

4. CONTENUTI URBANISTICI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'Accordo, stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ha introdotto nel Piano degli Interventi la proposta di intervento avanzata dal Proponente, che il Comune ha ritenuto di rilevante interesse pubblico in quanto, tra l'altro, in grado di attivare *“il mercato dei crediti edilizi e il trasferimento volumetrico al fine di reperire in proprietà comunale nuove aree a forestazione per*

mitigare gli effetti ambientali prodotti dal Passante e per dare alla città nuove dotazioni territoriali e nuovi servizi”.

In ragione di ciò, l’Accordo e gli allegati elaborati grafici e normativi in esso riportati costituiscono parte integrante del P.I. e sono stati recepiti in sede di approvazione di quest’ultimo, ai sensi dell’art. 6, terzo comma, della L.R. 11/2004, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n°8 del 06/04/2018.

4.1 Carature urbanistiche dell’Accordo

Le carature urbanistiche relative all’ambito di trasformazione denominato AP-01 “Cometti”, espresse in Superficie netta di pavimento (S.n.p.) sulla base delle N.T.A. vigenti al momento della proposta di accordo, sono le seguenti:

– Superficie Territoriale Catastale	8.270,00	mq
– Superficie fondiaria privata (40% ST) C2-090	3.308,00	mq
– Superficie fondiaria del lotto pubblico (20% ST) C2-089	1.654,00	mq
– Superficie a verde	2.481,00	mq
– Superficie a parcheggio pubblico	827,00	mq
– Superficie netta pavimento massima privata C2-090	1.500,00	mq
– Superficie netta pavimento massima pubblica C2-089	827,00	mq

Preso atto della sopravvenuta disciplina urbanistica e, in particolare delle nuove Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 06/04/2018, si è precisato che le carature sopra riportate espresse in Superficie Netta di Pavimento (S.n.p.) a destinazione residenziale vadano convertite in Superficie Complessiva (SC) utilizzando il seguente parametro:

$$SC = S.n.p. \times 1,5.$$

4.2 Impegni del soggetto proponente l’Accordo di Pianificazione, tempistiche e durata

Nell’accordo di pianificazione, è previsto che il soggetto proponente:

- Ceda gratuitamente al Comune, con le modalità da definire nella convenzione afferente al Piano Urbanistico Attuativo dell’area o all’eventuale permesso di costruire convenzionato (ai sensi degli art. 18bis della LR 11/04 e art. 28bis del DPR 380/01) il 60% dell’area censita al Foglio 9 mappale 2093 corrispondente a 4.962 mq di superficie catastale, comprensiva: della superficie fondiaria di localizzazione dei crediti edilizi, del verde attrezzato e dei parcheggi pubblici.
- Realizzi a propria cura e spese i parcheggi interni all’ambito nonché i marciapiedi e l’impianto di illuminazione pubblica esterni all’ambito, in quantità e qualità non superiori a quelle risultanti dalla

planimetria e dal computo metrico estimativo allegati all'accordo, in relazione alle quali è stata compiuta la valutazione di sostenibilità dell'operazione ed è stato stimato il rapporto tra beneficio pubblico e beneficio privato in conformità alle previsioni del PAT. Eventuali variazioni, se necessarie, non potranno comunque determinare un aumento dell'importo finale complessivo.

- Presenti il P.U.A. entro un anno dalla pubblicazione della delibera di definitiva approvazione della variante al piano degli interventi con cui è stato approvato l'accordo di pianificazione;
- Ceda al Comune, dopo opportuno frazionamento, l'area identificata come C2-089 entro tre mesi dall'approvazione del PUA di cui al punto precedente.
- Presentare la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro un anno dall'approvazione del PUA;
- Concludere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione entro 4 anni dal rilascio del relativo titolo edilizio (1 anno è il termine massimo per dare l'inizio dei lavori e 3 anni per la loro esecuzione, escludendo proroghe).

4.3 Obblighi del Comune

Contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo, Il Comune si impegnava:

- Ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/98 e s.m.i. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione dell'Accordo.
- A proporre l'assunzione, negli atti di pianificazione comunale e nei permessi di costruire comunque denominati, le previsioni concordate con il privato, per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'Accordo.

4.4 Trasferimento a Terzi degli obblighi assunti

- Gli obblighi assunti dal Proponente si trasferiranno ai futuri acquirenti e/o beneficiari, nonché agli eventuali eredi, successori o aventi causa.
- Nel caso di trasferimento a Terzi, gli obblighi assunti dal Proponente verranno di diritto trasferiti al nuovo proprietario e/o avente causa impegnandosi altresì a far inserire detti obblighi nell'atto notarile di compravendita e darne preventiva comunicazione al Comune.

4.5 Elaborati allegati all'Accordo

- a) Allegato "A" – Ambito di accordo su estratto Catastale in scala 1:2.000
- b) Allegato "B" – Estratto del P.I. approvato con Del. CC. n°8 del 06/04/2018 in scala 1:2.000

- c) Allegato “C” – Planimetria contenente ipotesi progettuale delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all’ambito
- d) Allegato “D” – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste.

5. LE PREVISIONI DEL P.U.A. ACCORDO AP-01 “COMETTI”

A seguito del rilievo dell’area interessata dall’Accordo di Pianificazione (tavola 3), si è riscontrata una Superficie Territoriale ST leggermente inferiore a quella Catastale considerata nell’accordo. La differenza di superficie, in fase progettuale, è stata “assorbita” dalla superficie fondiaria del lotto “privato” lotto C2-090.

5.1 Carature urbanistiche del P.U.A.

Come riportato anche nell’elaborato grafico Tav. 4: “Planimetria generale – Zonizzazione su rilievo”, le carature urbanistiche del P.U.A., aggiornate ai dati del rilievo ed alla Superficie Complessiva SC in luogo della Superficie netta di pavimento S.n.p. (punto 4.1 della presente) sono le seguenti:

– Superficie Territoriale da rilievo	8.246,78	mq
– Superficie fondiaria del lotto pubblico C2-089	1.654,37	mq
– Superficie fondiaria privata lotto C2-090	3.281,85	mq
– Superficie a verde	2.482,50	mq
– Superficie a parcheggio pubblico	828,06	mq
– Superficie Complessiva SC massima pubblica lotto C2-089	1.240,50	mq
– Superficie Complessiva massima privata lotto C2-090	2.250,00	mq
– Tipologie previste dell’abaco dei tipi edilizi	Classe 4	

Tali previsioni garantiscono le superfici da cedere al Comune quali: area a verde, a parcheggio pubblico e superficie fondiaria del lotto C2-89.

La Superficie Complessiva SC totale di entrambi i lotti di 3.490,50 mq (=1.240,50+2.250,00) determina un Volume Urbanistico di 9.424,35 mc (=3.490,50x2,70) corrispondente a 63 abitanti teorici (=9.424,35/150).

La dotazione di parcheggi, conseguentemente, risulta di 13,14 mq/ab (=828,06/63), mentre quella del verde risulta di 39,40 mq/ab. (=2.482,50/63); detti valori risultano superiori ai valori minimi previsti.

5.2 Opere di urbanizzazione

Di seguito si riportano le descrizioni delle opere previste e, per maggiori dettagli si rimanda ai rispettivi

elaborati grafici.

Ai fini di alcune valutazioni di carattere progettuale di fondamentale importanza quali: invarianza idraulica, accessi e viabilità interna ai lotti, è risultato necessario ipotizzare alcune tipologie di edifici nei lotti C2-089 e C2-090, come rappresentato nell'elaborato grafico tav. 8 "Planimetria generale quotata – Ipotesi tipologica edifici"

Come risulta dal computo metrico estimativo allegato, l'importo delle opere previste ammontano complessivamente a 201.737,28 euro, cifra superiore a quella prevista nell'Accordo sottoscritto che risultava essere di 177.788,22 euro.

La differenza nei costi delle opere è sostanzialmente dovuta a:

- opere di invarianza idraulica;
- aumento della superficie dei marciapiedi e relative aiuole, prolungati per 25 metri fino all'esistente marciapiede in prossimità dell'incrocio con via Bennati;
- realizzazione di un nuovo accesso al lotto C2-090;
- adeguamento dei prezzi unitari delle varie lavorazioni, secondo il Capitolato della Regione Veneto (per quanto possibile).

Per rientrare nella cifra originariamente prevista sarà necessario rivedere le opere da realizzare o compensare la maggiore spesa.

5.2.1 Parcheggio pubblico

Il parcheggio pubblico, ricavato all'interno dell'ambito di PUA-Accordo ha una superficie di 826.06 mq, comprensiva di:

- corsia centrale della larghezza di 6,00 metri
- stalli di sosta aventi dimensioni 5,00x2.50 metri
- due posti auto per disabili aventi le dimensioni 5,00x3.20 metri
- marciapiede su tre lati del parcheggio (N-S-O) largo 1,80 m

La pavimentazione degli stalli e della corsia centrale sarà realizzata con masselli autobloccanti di tipo drenante.

L'area parcheggio sarà dotata di adeguato impianto di illuminazione, come descritto al successivo punto 5.2.6.

5.2.2 Opere di compatibilità idraulica

Le opere previste sono rappresentate nell'elaborato grafico tav. 10: Rete acque bianche – Compatibilità idraulica oltre che negli elaborati grafici progettuali della "Verifica di compatibilità idraulica" a firma del

dott. ing. Mauro Tortorelli, già inviata al competente Consorzio di Bonifica per l'ottenimento del parere. L'invaso complessivo verrà ricavato realizzando un bacino all'interno dell'ambito di intervento e un sistema di condotte in calcestruzzo.

Il bacino, che verrà ricavato all'interno dell'area a verde pubblico ha una conformazione compatibile con l'effettivo utilizzo tale uso.

In sede di formulazione della proposta di Accordo di Pianificazione, ai fini della compatibilità/invarianza idraulica, l'A.C. aveva ipotizzato di usufruire del bacino realizzato nell'adiacente area del P.N. 21, ma a tutt'oggi detta area e le relative opere idrauliche non sono ancora disponibili al patrimonio Comunale.

5.2.3 Area a verde

L'area a verde pubblico, della superficie di 2.482,50 mq è stata ricavata in continuità con quella della zona 2 del PN 21, che sarà oggetto di futura cessione al patrimonio comunale.

Come descritto al punto precedente, è prevista la realizzazione di un avvallamento che fungerà da vaso idraulico che avrà una conformazione tale da consentirne l'effettivo utilizzo a verde.

Su indicazioni fornite dall'A.C. e visto il superamento del "tetto" di spesa per le opere di urbanizzazione, non sono previste attrezzature nell'area in questione, ma soltanto la sistemazione a prato.

5.2.4 Marciapiedi ed aiuole esterne all'ambito del PUA. Isole ecologiche

Rispetto alle originarie previsioni, il nuovo marciapiede fuori ambito del PUA, posto lungo via Mons. L. Giussani è stato prolungato, su richiesta dell'A.C., fino al marciapiede esistente sul mappale 2143, in prossimità dell'incrocio con via Bennati.

La pavimentazione dei marciapiedi verrà realizzata con materiali e colori simili a quelle dei marciapiedi esistenti, ovvero con masselli autobloccanti di calcestruzzo a forma di "mattoncino", di colore rosso.

Tra il marciapiede e la sede stradale sarà interposta un'aiuola di larghezza variabile che seguirà l'attuale andamento della linea bianca che attualmente delimita la carreggiata; in tale spazio saranno poste a dimora alcune piante di media grandezza e la semina di erba.

In alcuni punti la suddetta aiuola risulterà interrotta per ricavare due isole ecologiche e due accessi carrai ai lotti C2-089 e C2-090.

Qualora necessitasse un'ulteriore isola ecologica, questa potrà trovare collocazione all'interno della zona 2 del P.N. 21 come originariamente previsto dalle opere relative a tale Piano Particolareggiato.

5.2.5 Modifiche lungo il tratto Est di via Mons. L. Giussani

Al fine di consentire l'accesso al parcheggio pubblico di nuova previsione, è prevista la modifica del

percorso pedonale esistente a est e della relativa aiuola alberata. In particolare sarà necessaria la rimozione di due alberi e l'eliminazione di uno dei lampioni. Il marciapiede esistente verrà modificato, abbassandone il livello a quello stradale, dotandolo di idonee rampe al fine di consentire il superamento del dislivello anche da parte di soggetti con impedita o ridotta capacità motoria.

Per le motivazioni di cui al successivo punto 5.2.7, è prevista un'analogha modifica per la realizzazione di un accesso carraio e pedonale al lotto C2-090.

5.2.6 Impianto di illuminazione pubblica

Le opere previste per tali finalità sono rappresentate nell'elaborato grafico tav. 15: "Rete illuminazione pubblica" oltre che negli elaborati grafici progettuali a firma del P.I. Marino Zagallo, ai quali si rinvia per un maggiore dettaglio.

La strada via Mons. L. Giussani è già dotata di illuminazione pubblica anche per la parte pedonale; quanto si andrà a realizzare riguarderà:

- illuminazione dell'area a parcheggio;
- illuminazione del percorso pedonale di nuova realizzazione (a nord);
- la modifica dell'illuminazione esistente lungo il percorso pedonale ad est, con l'eliminazione di un punto luce in corrispondenza dell'accesso al nuovo parcheggio;
- creazione di un nuovo punto luce in corrispondenza dell'accesso al parcheggio, che verrà posto all'interno dell'aiuola.

5.2.7 Accessi ai lotti edificabili

L'accesso ai lotti edificabili avviene a mezzo di passi carrai lungo la viabilità esistente. Il lotto edificabile C2-089, previsto in cessione al Comune, avrà un unico accesso carraio lungo il tratto nord di via Mons. L. Giussani.

Per il lotto C2-090 che rimarrà nella disponibilità del soggetto privato, sono previsti due accessi carrai, un primo a nord ed un secondo ad est sulla strada a fondo cieco; Il doppio accesso carraio è stato previsto per limitare la viabilità dedicata agli automezzi all'interno del lotto e limitare l'impermeabilizzazione del suolo e, conseguentemente, contenere il volume di invaso necessario a garantire l'invarianza idraulica.

L'apertura dei nuovi accessi rispetta le distanze previste dal Codice della strada.

5.2.8 Sottoservizi

Come rappresentato negli elaborati grafici, tavole da 9 a 14, lungo via Mons. L. Giussani, sono

attualmente presenti tutti i sottoservizi relativi a: fognatura nera e bianca, acquedotto, gas, elettricità, telefonia; saranno sufficienti gli allacciamenti dei lotti C2-089 e C2-090 alle reti esistenti.

5.2.9 Valutazione previsionale di impatto/clima acustico

Viene allegata la relazione redatta da DB Acustica nella persona dell'arch. Maurizio Cossar, contenente i risultati dello studio relativo al clima acustico, e delle eventuali variazioni di questo, prodotto da un intervento di urbanizzazione ricadente in prossimità della fascia di pertinenza della infrastruttura ferroviaria esistente linea Mestre – Castelfranco Veneto - Trento.

Tramite rilievi strumentali è stata valutata la situazione acustica del sito interessato dall'intervento progettato, soggetto anche alla verifica dei valori di cui al D.P.R. 459 del 1998.

L'analisi della zonizzazione acustica adottata mostra che l'area oggetto di intervento è classificata come classe III "area di tipo misto" con limite diurno di 60 dB(A) e notturno di 50 dB(A) di Leq. Si sottolinea inoltre come l'area di intervento ricada in fascia B di pertinenza ferroviaria, distando oltre 100 metri dalla linea Mestre – Castelfranco – Trento, con limiti pari a 65 dB(A) di Leq diurno e 55 dB(A) di Leq notturno, oppure 40 dB(A) di Leq notturno, misurato all'interno dell'abitazione in caso non siano tecnicamente conseguibili i limiti imposti per le aree di pertinenza esterne.

I valori attuali di clima acustico risultano influenzati solo parzialmente dal transito dei convogli ferroviari in relazione alle basse velocità di esercizio.

Allo stato attuale i limiti di zona imposti dal piano di classificazione acustica per la classe III in periodo di riferimento diurno e notturno risultano ampiamente rispettati all'interno dell'ambito di intervento.

L'intervento prevede la realizzazione di alcuni lotti residenziali, non ancora definiti dal punto di vista architettonico. Appare definita la viabilità di progetto e la caratura dei singoli lotti.

I risultati della simulazione relativa allo stato di progetto dimostrano un incremento generale della rumorosità ambientale complessiva equilibrato e distribuito nell'area di intervento.

In corrispondenza dei nuovi edifici a carattere residenziale risultano ampiamente rispettati i valori limite di zona.

Pertanto la realizzazione di tali edifici appare compatibile con il clima acustico dell'area anche a lottizzazione realizzata.

Sono in ogni caso da garantire i valori minimi indicati dal DPCM 5/12/97 per quanto riguarda i requisiti di isolamento acustico passivo dell'edificio.

L'intervento risulta pertanto compatibile con la classificazione acustica dell'area.

5.2.10 Verifica analitica di conformità ambientale

La caratterizzazione ambientale eseguita da Geodis s.r.l., come da relazione allegata, a firma del geologo dott. Julien Perin, porta a concludere che *"... Dalle analisi chimiche eseguite sui campioni di terreno (relativamente ai parametri richiesti), i risultati osservabili presentano dei valori dei parametri che sono inferiori ai valori limite di legge stabiliti nel D. Lgs 03 aprile 2006, n. 152 parte IV, titolo V, allegato 5, tabella 1/A (residenziale) (rapporto in Appendice 1) ..."*.

5.2.11 Caratterizzazione Geologica e Relazione Geotecnica

Vengono allegate le relazioni redatte dal geologo Dott. Julien Perin di Geodis S.r.l. relative alla "caratterizzazione geologica" ed alla "caratterizzazione geotecnica" dei terreni di fondazione.

Mirano, 24 aprile 2019

Arch. Stefano Rando

Ing. Osvaldo Stella
