



Città Metropolitana di
VENEZIA
COMUNE DI SPINEA

OGGETTO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA**

P.U.A. di dettaglio "AP/11 - Piano Norma 29"
Zona situata tra via Roma e via Palladio a Spinea [VE]

RICHIEDENTI

FINANCE S.R.L.

p.i. 02467030272

via Roma, 60
30038 - Spinea [VE]

PROGETTISTI

Ing. Andrea Berro



Berro & Sartori ingegneria S.r.l.

via Roma, 130
30030 - Pianiga [VE]

t. [+39] 041 5195480
f. [+39] 041 5199098
P. IVA 04095420271

www: www.bs-eng.net
pec: info@pec.bs-eng.net
e-mail: info@bs-eng.net

Ref. progetto ARCHITETTONICO

Arch. Andrea Sartori

COLLABORATORI

Arch. Marta Defaci

REV.n°	DATA	DESCRIZIONE
00	giugno 2018	Richiesta approvazione P.U.A.
01	luglio 2018	Integrazioni
01	settembre 2018	Adeguamento prescrizioni enti e uffici comunali
02	dicembre 2018	Adeguamento prescrizioni enti e uffici comunali

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

SCALA

N. TAVOLA

RG

MD	AS	AB	BS	0	1	5	1	1	4
Redatto	Verificato	Approvato	Codice commessa						

PRELIMINARE

**DEFINITIVO
AUTORIZZATIVO**

ESECUTIVO

AS BUILT

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

1. PREMESSA

1.1 Centralità e potenzialità

L'area oggetto di intervento, sulla quale insiste il vincolo paesaggistico dettato dal Rio Cimetto, è ormai incolta da numerosi anni, interclusa tra la viabilità (via Palladio) realizzata dalla Regione Veneto e ceduta al Comune di Spinea consistente in una strada di accesso alla stazione della linea SMFR (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale), la lottizzazione residenziale sviluppatasi attorno a questa nuova viabilità, il Rio Cimetto e l'ambito pertinenziale della Barchessa di Villa Pusterla prospiciente via Roma.

L'area di progetto ricade all'interno di un vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/2004, come area di interesse paesaggistico, in quanto si trova in parte all'interno di una fascia dell'ampiezza di 150 metri dalla sponda del Rio Cimetto.



Estratto Ortofoto con indicazione dell'area.

Per la sua particolare posizione, l'area riveste un importante valore per la città di Spinea sia in termini posizionali che di relazione, quale "occasione" per connettere l'area di più recente costruzione a funzione residenziale, al restante tessuto urbano consolidato.

1.1.1 Il valore posizionale.

Dal punto di vista posizionale l'ambito costituisce un nucleo di espansione del centro urbano, per la sua posizione intermedia tra le zone residenziali di recente costruzione della città di Spinea e il suo tessuto urbano consolidato.

La posizione determina una linea progettuale utile a collegare i servizi e i fabbricati esistenti con un sistema a circolazione leggera ciclo/pedonale.

1.1.2 Il valore relazionale.

L'area oggetto di intervento, si innesta all'interno dell'edificato esistente andando a colmare una mancanza in termini di creazione di percorsi protetti, di spazi per il tempo libero (parco urbano) e di attività commerciali a servizio della destinazione residenziale. Un ulteriore elemento relazionale dalle potenzialità di connessione diretta tra gli ambiti è costituito dal Rio Cimetto che segue e congiunge gli spazi verdi dell'area di intervento al verde esistente nella lottizzazione residenziale adiacente.

1.2 Finalità principali

L'intervento si pone come "cerniera" tra il consolidato tessuto urbano lungo via Roma e la nuova area residenziale che si è sviluppata lungo l'asse di via Palladio/via Carpaccio (PN 13), connettendo il tessuto urbano di nuova espansione con la città di Spinea e ponendo come fulcro di questo collegamento la "Barchessa di Villa Pusterla", già oggetto nel passato di un intervento di ripristino tipologico ed attualmente già sede di attività commerciali di carattere locale e di vicinato ivi insidiate.

Al fine di perseguire la vocazione connettiva dell'intervento, vi sarà particolare attenzione al miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, realizzando collegamenti ciclo-pedonali in sicurezza tra i tracciati esistenti e di progetto, sia verso via Roma, interessando l'area antistante alla "Barchessa di Villa Pusterla", sia lungo via Palladio, verso via Carpaccio, e quindi verso la nuova area residenziale e verso il collegamento pedonale con la vicina stazione S.F.M.R..

2. PROGETTO

2.1 Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

2.1.1 Genesi del progetto – l'Accordo di Pianificazione

Questa trasformazione urbanistica si colloca entro un rinnovato quadro di regole e criteri sottesi al governo della trasformazione del territorio, quadro che pone particolare attenzione alle modalità di partecipazione degli operatori privati che si avvantaggiano sia della valorizzazione indotta dalle scelte urbanistiche per la realizzazione della città pubblica che di tutte le dotazioni territoriali che il Piano ritiene necessarie per il miglioramento della città esistente e per la promozione di interventi di nuova edificazione secondo il principio della sostenibilità e della qualità.

L'Amministrazione di Spinea ha adottato politiche tese a potenziare la dotazione di città pubblica nelle forme di opere e attrezzature d'interesse collettivo, a riqualificare e tutelare il territorio non urbanizzato e a promuovere interventi di elevata qualità anche sotto il profilo delle dotazioni territoriali. A questo scopo, per giungere all'operatività dei progetti, l'Amministrazione ha introdotto nell'ambito del P.A.T. gli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari privati e ne ha indicato il principio generale per l'attuazione: la perequazione.

Il P.A.T. all'art. 14 comma 19, infatti, prescrive quanto segue: *"All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello jus ædificandi avviene mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori. 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"*.

E' prevista, pertanto, la partecipazione dei privati alla realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico e/o alla cessione delle aree interessate dalle opere stesse la cui valenza ha carattere ambientale, territoriale e strategico.

Nel caso oggetto della presente istanza, l'intervento proposto soddisfa a pieno l'interesse pubblico, avendo riguardo a:

VALENZA AMBIENTALE: la cessione ad uso pubblico di un'ampia area a verde in adiacenza al Rio Cimetto, realizzata all'interno dell'ambito di intervento del PN 29 – le cui caratteristiche di dettaglio saranno definite nella successiva fase di progettazione attuativa – e collegata con percorsi pedonali all'area verde dell'adiacente Lottizzazione realizzata nel "Progetto Norma 13", così di fatto contribuendo al miglioramento della qualità territoriale dell'intera area peraltro posta in adiacenza al Nuovo Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale S.F.M.R..

VALENZA TERRITORIALE E STRATEGICA: l'intervento si pone come "cerniera" tra il consolidato tessuto urbano lungo via Roma e la nuova area residenziale che si è sviluppata lungo l'asse di via Carpaccio (PN 13), connettendo il tessuto urbano di nuova espansione con la città di Spinea. Sarà posta, inoltre, particolare attenzione al miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, realizzando collegamenti ciclo-pedonali in sicurezza tra i tracciati esistenti e di progetto, sia verso via Roma, sia lungo via Palladio, verso via Carpaccio.

La programmazione urbanistica territoriale, antecedente alla nuova Variante Generale al Piano degli Interventi, di recente adozione, individuava l'area del "Progetto Norma 29" come area D1 *"parti di territorio destinate a strutture ricettive alberghiere di cui alla L.R. n. 24/1988 e ss.mm.ii, mediante la ricomposizione urbanistica di insediamenti esistenti ovvero di nuova formazione"*, con

le prescrizioni di seguito riportate:

Superficie territoriale	mq 20.824
Superficie fondiaria	mq 8.524
Superficie parcheggio	mq 1.300
S.n.p. totale	mq 10.500

La destinazione prima impressa al P.N. 29 - costituente oggi una realtà agricola compromessa dallo sviluppo residenziale che ha interessato il territorio limitrofo e dalla recente localizzazione dell'opera S.F.M.R. - risultava avulsa dal contesto urbano, così come superata risultava la destinazione ad essa impressa dalle previsioni urbanistiche precedenti, alla luce dalle scelte strategiche definite dall'Amministrazione con il PAT.

Tale area rientrava, pertanto, tra le aree individuate come "*Zone non compatibili con il PAT*", all'interno del precedente P.I. e per essa la Proprietà ha proposto alla Pubblica Amministrazione di addivenire alla sottoscrizione di un accordo di co-pianificazione ex art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

A seguito dell'accordo, sviluppato e definito con un costante dialogo della Proprietà con la Pubblica Amministrazione, contestuale alla definizione della Variante Generale al Piano degli Interventi, l'area oggetto di intervento presenta le seguenti carature:

Ambito Territoriale	mq 20.158
Ambito di Intervento	mq 16.696
Superficie fondiaria lotto D/3	mq 11.180
S.N.P. massima	mq 2.700
Superficie da acquisire a demanio comunale	mq 4.900

Le previsioni urbanistiche, così definite, sono coerenti con l'esito atteso nella pianificazione urbanistica territoriale da parte della Pubblica Amministrazione.

Sinteticamente, l'esito atteso progettualmente dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto è rappresentato da:

- La realizzazione di una **minore volumetria edificata rispetto a quella prevista dal precedente strumento urbanistico**, determinando un impatto minore dell'intervento sul contesto edilizio in cui si inserisce, in linea e pienamente aderente alle indicazioni offerte dall'Amministrazione Comunale con il Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- La realizzazione di **opere di urbanizzazione, standard e viabilità** necessaria a completare l'infrastrutturazione dell'area per connettere l'intervento proposto al contesto territoriale di riferimento;
- La realizzazione dei **collegamenti ciclo pedonali e altre dotazioni patrimoniali da acquisire al patrimonio Comunale (Opere Extra Piano)** da realizzarsi in buona parte fuori dall'ambito del "*Progetto Norma 29*", dirette a:
 - riqualificare l'area urbana posta in adiacenza all'asse viario costituito dalla strada Miranese (Via Roma) posto a Sud/Est del P.N. 29 e in adiacenza allo stesso, prevedendo alla creazione di un nuovo attraversamento pedonale che ponga in relazione l'aggregato urbano sviluppatosi a ridosso dell'asse viario di Via Miranese, dando continuità al percorso ciclopedonale di nuova realizzazione proveniente da via Unità;
 - accentuare la valorizzazione del patrimonio storico-edilizio ivi esistente;
 - contestualizzare l'opera rispetto alla situazione urbana del Grasso d'Uva, così creando

- uno spazio di relazione identificabile con la porta di ingresso ad Est del Comune di Spinea;
- la realizzazione di un corridoio ecologico, costituito da una pista ciclabile pedonale lungo l'argine del Cimetto in grado di connettere l'area di intervento con l'area verde del PN13;
 - **L'acquisizione al demanio comunale di una superficie** sulla quale sono stati realizzati i collegamenti ciclo-pedonali necessari a collegare il vicino Progetto Norma 13 (residenziale) al contesto urbano sviluppato lungo via Roma, e al contempo collegare quest'ultimo all'area di nuova urbanizzazione, dalla quale si ha accesso anche alla stazione ferroviaria SFMR. La cessione dell'area sopra indicata comprende inoltre l'acquisizione al demanio di un'area pari a **mq 4.900,00 a verde pubblico attrezzato**.

2.1.2 Genesi del progetto – l'input progettuale

Alla luce di quanto sopra esposto e dalle considerazioni preliminari riportate, volte ad accogliere un indirizzo progettuale condiviso dalla Proprietà con la Pubblica Amministrazione, si è scelto accorpare tra loro i volumi legati alle nuove attività previste, che si fronteggiano, sfruttando una viabilità condivisa di accesso e a servizio delle aree a parcheggio.

La natura essenzialmente commerciale e a terziario diffuso e la tipologia di fabbricati previsti in quest'area da strumento urbanistico (Classe 5 *dell'abaco dei tipi edilizi – Capannone*), hanno determinato la loro collocazione nella porzione a sud dell'ambito di intervento, di facile accesso dalla principale via Roma, alle spalle della Barchessa di Villa Pusterla. La loro posizione è integrata con il sistema della città esistente e con la mobilità necessaria alle funzioni del supermercato.

La Barchessa di Villa Pusterla, indipendente sia come accessi che come pertinenze dal retrostante intervento, dal quale si discosta con un'ampia area verde esclusiva, diviene in questo modo elemento interposto tra il tessuto urbano consolidato e le nuove costruzioni, diventando elemento riconoscibile di pregio del nuovo costruito.

La scelta di accorpare i volumi in progetto, consente inoltre la realizzazione di una grande area a verde attrezzato a fregio degli edifici residenziali del vicino Progetto Norma 13, creando un parco urbano a servizio del principale bacino d'utenza, e al contempo creare un "vuoto" in grado di consentire una separazione tra fabbricati di diversa tipologia e destinazione.

2.2 Spazi aperti

Seguendo le finalità di riqualificazione dell'intero ambito, la qualità dell'intervento pubblico si determina in rapporto diretto con la qualità degli spazi aperti. Il parco si definisce per le sue funzioni territoriali e per le sue relazioni urbane.

Il parco pubblico è stato organizzato come spazio di dialogo tra via Palladio ed il Rio Cimetto, "racchiuso" tra il percorso pedonale che costeggia la pubblica via, e il nuovo "corridoio ecologico" lungo il ciglio il canale che genera di vincolo paesaggistico.

La viabilità minore protetta è costeggiata da piantumazioni autoctone e da una vegetazione arbustiva a bassa manutenzione, che consente di creare una "continuità verde" e di collegare il parco urbano a via Roma.

Il parco pubblico è caratterizzato dal mantenimento del piano di campagna attuale, senza apporto di materiale esterno.

Lo spazio pubblico è stato conformato come sommatoria di elementi funzionali ed emozionali:

- connessioni e orientamento
- attività
- regolamentazione e controllo delle acque

2.2.1 Connessioni e orientamento.

Il parco è segnato da percorsi principali che connettono l'esterno con l'intero. La gerarchia dei percorsi è evidenziata attraverso la dimensione dei tratti pedonali e ciclabili.

2.2.2 Attività.

Le isole che compongono il parco sono state organizzate con la finalità di rendere dinamico lo spazio per le attività all'aperto favorendo il libero gioco ed assegnando in maniera leggera alcune funzioni. Si prevedono tre diversi spazi a seconda delle esigenze dell'utente:

- Uno spazio attrezzato per la sosta degli utenti con panchine, cestini e una fontanella, realizzata con fondo in ghiaio compatto e rullato.
- Uno spazio attrezzato per il gioco dei bambini, attrezzato con giochi "inclusivi" e pertanto fruibili anche da bambini portatori di handicap. Quest'area è caratterizzata da una pavimentazione antitrauma colata e monocolora. La medesima pavimentazione è impiegata anche per il percorso di collegamento al tracciato pedonale.
- Uno spazio attrezzato per l'attività dei ragazzi e adulti, anch'essa trattata a ghiaia di granulometria idonea a garantire un assorbimento di impatto opportuno, relativamente all'altezza di caduta critica prevista. In linea con le richieste avanzate dall'amministrazione comunale, ed alle esigenze rilevate nel territorio, quest'area si pensa attrezzata con una struttura in grado di consentire un allenamento fitness outdoor attraverso un percorso misto di Street Workout.

La superficie a prato è caratterizzata dal mantenimento del piano di campagna attuale.

2.2.3 Regolamentazione e controllo delle acque.

Si prevede la modellazione di una porzione dell'area destinata a parco che collabora al deflusso e contenimento delle acque di dilavamento (ad integrazione vedi relazione idraulica).

2.3 Vegetazione.

La vegetazione è prevista per lo strato arboreo, arbustivo e copri-suolo. La progettazione del verde urbano segue le linee indicate dal vigente Regolamento Comunale del Verde, prediligendo la scelta di specie vegetali autoctone, volta al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio, oltre a recepire le indicazioni della Giunta Comunale.

I percorsi pedonali e ciclabili sono caratterizzati da specie arboree di prima, seconda e terza grandezza, garantendo l'assenza di limitazioni per il futuro sviluppo della pianta con particolare riferimento alla chioma ed alle radici, ed al tempo stesso ponendo particolare attenzione all'assenza di caratteri specifici indesiderati quali frutti velenosi, spine, elevata capacità pollonifera etc.

Gli spazi ampi del parco saranno caratterizzati dalla formazione di un prato alberato composto prevalentemente da copertura a tappeto erboso e gruppi arboreo-arbustivi di prima, seconda e terza grandezza che permettono di ricreare zone d'ombra.

Viene posta, inoltre, particolare attenzione alla messa a dimora di arbusti ed alberature con vivacità cromatica e/o particolare caratteristica del fogliame nelle diverse stagioni, conferendo agli spazi una caratteristica ornamentale aggiuntiva.

L'area ribassata, che funge da ammortizzatore idraulico durante i piovvaschi di particolare intensità e durata, trattenendo temporaneamente la portata intercettata dalle superfici impermeabili ed evitando pertanto pericolosi sovraccarichi a scapito dei riceventi finali, data la previsione di terreno umido è piantumata con specie resistenti ai terreni umidi di prima e seconda grandezza.

2.4 Materiali

La scelta dei materiali è avvenuta considerando la valenza di "spazio pubblico" sia dei percorsi protetti di collegamento della "viabilità minore" che del parco, sottoposti ad uso intenso e quindi ad usura e con necessità di bassa manutenzione.

Il percorso ciclo-pedonale ad uso promiscuo, che costeggia via Palladio sarà realizzato in cemento colorato nell'impasto, in modo tale a garantirne la bassa manutenzione e la durabilità nel tempo.

I percorsi interni al parco, invece, si distinguono per ampiezza e materiali di finitura:

- il percorso pedonale che prosegue fino all'adiacente lottizzazione sarà realizzato in cemento colorato nell'impasto, in continuità al percorso ciclopedonale lungo via Palladio;
- il percorso ciclopedonale che attraversa l'area verde, così come il corridoio ecologico lungo il Rio Cimetto, saranno realizzati in ghiaio compattato in modo da garantire una superficie semi-permeabile all'interno dell'area verde.

Il semplice schema di impianto adottato all'interno del P.U.A. in oggetto, con l'insediamento di due immobili in posizione contrapposta, consente l'ottimizzazione della viabilità e della localizzazione delle previste aree a parcheggio, tali da garantire una funzionale accessibilità veicolare all'area. Anche la progettazione degli stalli del parcheggio, ricerca una soluzione volta a realizzare la massima permeabilità della pavimentazione, realizzata con un grigliato erboso in cemento tipo a quadretti, riducendo l'effetto di "isola di calore", anche con la piantumazione di alberature, che facilitano il trattenimento delle polveri, filtrano le emissioni acustiche e consentono una mitigazione visiva dell'intervento edificatorio.

I percorsi pedonali interni all'area a parcheggio, saranno realizzati in masselli autobloccanti.

Gli arredi urbani previsti all'interno del parco sono di tipo monolitico, dalla linea semplice ed essenziale, durevoli nel tempo e senza necessità di manutenzioni future. Quest'ultime sono state dislocate ad organizzazione libera negli ambiti di maggior utilizzo all'interno del parco, al fine di favorire la libera sosta.

2.5 Manufatti

Come illustrato, il piano prevede la realizzazione di due immobili con tipologia "a capannone" nella parte sud dell'area di intervento, e la realizzazione di un parco urbano nella porzione più a nord dell'ambito.

Il nuovo costruito sarà delimitato, a sud, verso le aree di pertinenza esclusiva della Barchessa di Villa Pusterla, da una recinzione composta da uno zoccolo in calcestruzzo con altezza di 50 cm e soprastanti pannelli in grigliato elettrosaldato, zincato e verniciato.

I restanti fronti saranno in parte schermati e delimitati dalla piantumazione di arbusti.

I nuovi immobili previsti, le relative insegne pubblicitarie e gli spazi esterni di esclusiva pertinenza, come meglio illustrato nell'elaborato grafico allegato, saranno caratterizzati da materiali e tipologie costruttive conformi al format ed agli standard costruttivi propri di ciascuno dei punti vendita previsti.

L'area, attualmente priva di sottoservizi esistenti, dovrà essere urbanizzata, determinando la realizzazione anche di una nuova Cabina Enel di tipo prefabbricato, omologato alle direttive dell'ente gestore.

Per garantire la fluidità dei percorsi pedonali all'interno del parco urbano, si prevede anche la realizzazione di un attraversamento pedonale del fossato esistente. Esso sarà realizzato da un tratto di scatolare/tubo a sezione rettangolare armato, sul quale sarà realizzata una soletta armata per l'attraversamento pedonale. Il parapetto sarà di tipo metallico. La sponda del canale sarà infine protetta dalla posa di una protezione in pietrame, per il limitato tratto adiacente allo scatolare previsto.

2.6 Illuminazione

Lo spazio pubblico ed asservito ad uso pubblico è illuminato in modo uniforme per consentire nelle diverse ore della giornata e delle stagioni un transito in sicurezza. Sono previsti dei punti luce su paletto basso all'interno delle isole a verde, e illuminazione su palo ad illuminare i percorsi e le aree principali del parco in continuità con i percorsi e la mobilità leggera della città.

2.7 Manutenzione

I materiali impiegati sia naturali che artificiali sono stati scelti per garantire una bassa manutenzione dell'area, l'inserimento è di pochi elementi legati dalla essenzialità del disegno. I percorsi pedonali interni al parco saranno realizzati in ghiaio compatto in modo da garantire una superficie semi-permeabile all'interno dell'area verde.

Gli arredi sia in pietra bianca che in calcestruzzo ben sopportano l'utilizzo intenso e pubblico.

Le aree verdi sono gestibili attraverso l'impiego di una vegetazione coprisuolo che non richiede manutenzioni particolari.

Il parco dovrà essere oggetto di piano di manutenzione con i seguenti obiettivi:

- mantenere lo stato di conservazione del patrimonio verde comunale nelle diverse tipologie, attraverso interventi programmati e tempestivi di mantenimento onde evitare possibili situazioni di degrado estetico, funzionale e biologico;
- garantire la sicurezza degli utenti e/o degli operatori del verde pubblico;
- elevare lo standard qualitativo di fruibilità del verde pubblico;
- promuovere e sostenere obiettivi sensibili perseguiti dall'Amministrazione Comunale di sviluppo e promozione sociale anche attraverso la cura e la tutela dell'ambiente e del verde pubblico.

Sommario

Relazione Illustrativa Generale.....	1
1. PREMESSA.....	1
1.1 Centralità e potenzialità	1
1.1.1 Il valore posizionale.....	2
1.1.2 Il valore relazionale.	2
1.2 Finalità principali	2
2. PROGETTO.....	3
2.1 Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera.....	3
2.1.1 Genesi del progetto – l'Accordo di Pianificazione.....	3
2.1.2 Genesi del progetto – l'input progettuale	5
2.2 Spazi aperti.....	5
2.2.1 Connessioni e orientamento.	6
2.2.2 Attività.	6
2.2.3 Regolamentazione e controllo delle acque.	6
2.3 Vegetazione.....	6
2.4 Materiali.....	7
2.5 Manufatti.....	7
2.6 Illuminazione.....	8
2.7 Manutenzione	8