





**“Relazione paesaggistica”**  
**INTERVENTI E OPERE DI CATEGORIA “B”**

*documentazione completa DPCM 12.12.2005*

**Oggetto:** Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata  
P.U.A. di dettaglio "A.P./11 - PIANO NORMA 29"

**Richiedente – Finance S.r.l.**

**via Roma, 60 - Spinea (VE)**

sito in Comune di Spinea in Via Palladio snc.

**DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Comune di Spinea (VE)

Via Palladio snc

Fg. 9 mapp. 61, 65 porz., 68, 69, 1172, 1173, 1174, 1175, 1368, 2204, 2187, 2191, 2192, 2196, 2342, 2551, 2555, 2613, 2614, 2625, 2765, 2767, 2769, 2771

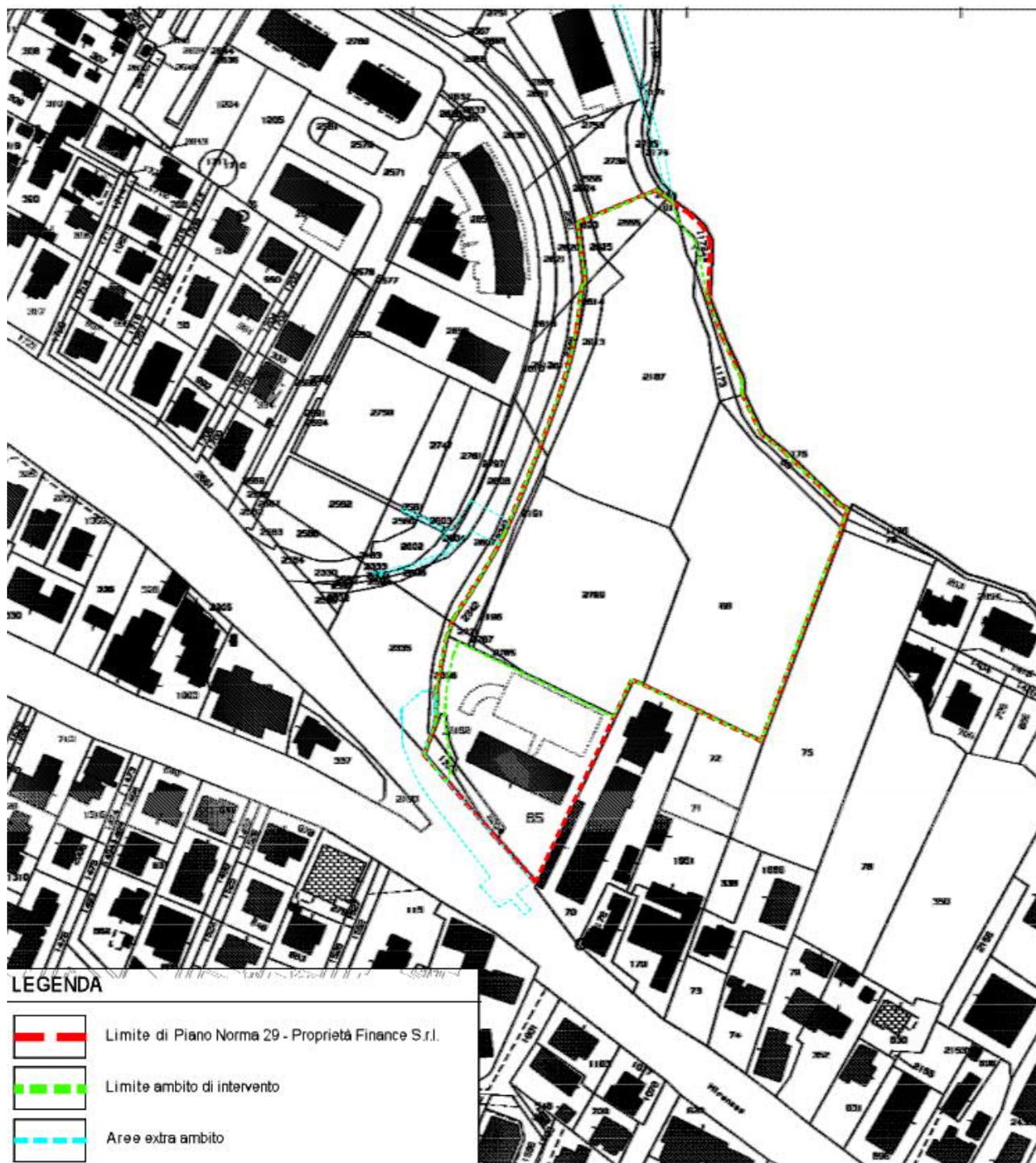
**Contesto paesaggistico** con le indicazioni necessarie ad una più precisa localizzazione:

- montano
- pedemontano e collinare
- della pianura
- lagunare, costiero e della bonifica recente

**Tipologia dell'opera e/o dell'intervento:**

L'intervento in oggetto prevede la costruzione di un due edifici a destinazione direzionale/commerciale/terziaria in zona D/003 all'interno del c.d. "P.N.29", ambito soggetto ad Accordo di Pianificazione n. 11, stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, il quale prede su una superficie fondiaria di mq 11.180, la realizzazione di 2.700 mq di superficie complessiva massima.

# 1. Inquadramento Cartografico dell'intervento



Estratto catastrale – individuazione ambito di intervento  
Comune di Spinea - Foglio 9



Estratto Carta Tecnica Regionale scala 1:5000



Estratto Ortofoto.

## **2. Premessa.**

I principi innovativi enunciati nella Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nell'ottobre del 2000 e ratificata dall'Italia con legge 9 gennaio 2006, n. 14, hanno introdotto un nuovo concetto di paesaggio e stabilito la necessità di attuare politiche paesaggistiche finalizzate a salvaguardare, gestire e pianificare il paesaggio inteso come componente fondamentale del patrimonio culturale europeo, nonché come elemento chiave del benessere individuale e sociale delle popolazioni, e risorsa identitaria da tramandare alle future generazioni. In particolare, tali principi impongono che il paesaggio, inteso come fenomenologia dell'azione/interrelazione di fattori naturali e umani, o, meglio, "i paesaggi", in quanto specificatamente caratterizzati da elementi di valore ambientale-naturalistico, storico-culturale ed estetico-percettivo, siano correttamente interpretati al fine di stabilire idonei obiettivi di qualità paesaggistica ed esigono, di conseguenza, che le politiche del paesaggio siano integrate nelle politiche di pianificazione del territorio e in tutte le altre politiche che possono incidere sul paesaggio stesso, e che siano attivati specifici strumenti di intervento atti ad orientare ed armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo (sociali, economici, ambientali) affinché tali trasformazioni siano effettivamente compatibili con i caratteri e i valori riconosciuti.

A tale scopo, si redige la seguente relazione che, sulla base di un'attenta analisi del contesto territoriale interessato dal Piano, ne individua puntualmente gli elementi di valore e di degrado, e cerca di evidenziare, attraverso un'attenta descrizione delle caratteristiche dell'intervento, gli impatti sul paesaggio, nonché gli eventuali elementi di mitigazione e di compensazione necessari, al fine di verificare la conformità dell'intervento proposto.

Obiettivo del presente documento sarà proprio quello di illustrare, in maniera il più chiara ed adeguata possibile, il processo progettuale seguito nel corso dell'elaborazione di ogni proposta di trasformazione, sia essa di conservazione, che di innovazione o di riqualificazione, e di rendere espliciti i motivi alla base delle scelte di progetto.

## ANALISI DELLO STATO ATTUALE

### 3. Descrizione dei caratteri paesaggistici del Contesto paesaggistico

#### 3.1.1. Localizzazione e descrizione dei siti di importanza comunitaria (SIC), e delle zone di protezione speciale.

L'intervento di cui si è chiamati a valutare l'impatto paesaggistico si colloca "a cavallo" della delimitazione del centro abitato del Comune di Spinea, in un'area di espansione già fortemente connotata e conformata.

Il Comune di Spinea non presenta al suo interno siti Natura 2000 e i più prossimi, si trovano a nord del confine comunale, a circa 2 km nel territorio di Martellago (S.I.C. e Z.P.S. IT 3250021, ex cave di Martellago) e nel territorio di Salzano (S.I.C. e Z.P.S. IT 3250008, ex cave Villetta di Salzano). Entrambi sono consistenti in laghi eutrofici di media e bassa profondità, derivanti da cave senili di argilla e sabbia, importanti siti per l'avifauna caratterizzati da saliceto e querceto planiziale, con canneti, giunchi ripariali e vegetazione acquatica.

Tuttavia, non vi è da dimenticare che i SIC IT3250030 – Laguna medio inferiore di Venezia e la ZPS IT3250046 – Laguna di Venezia, si trovano a breve distanza, per cui, come indicato all'interno dell'Allegato A alla DGR n. 3173 del 10.10.2006, "in tutti i casi rimane necessario operare un'esaustiva e mirata descrizione del progetto per identificare tutti gli elementi che possono avere effetti significativi effetti negativi sui siti Natura 2000".

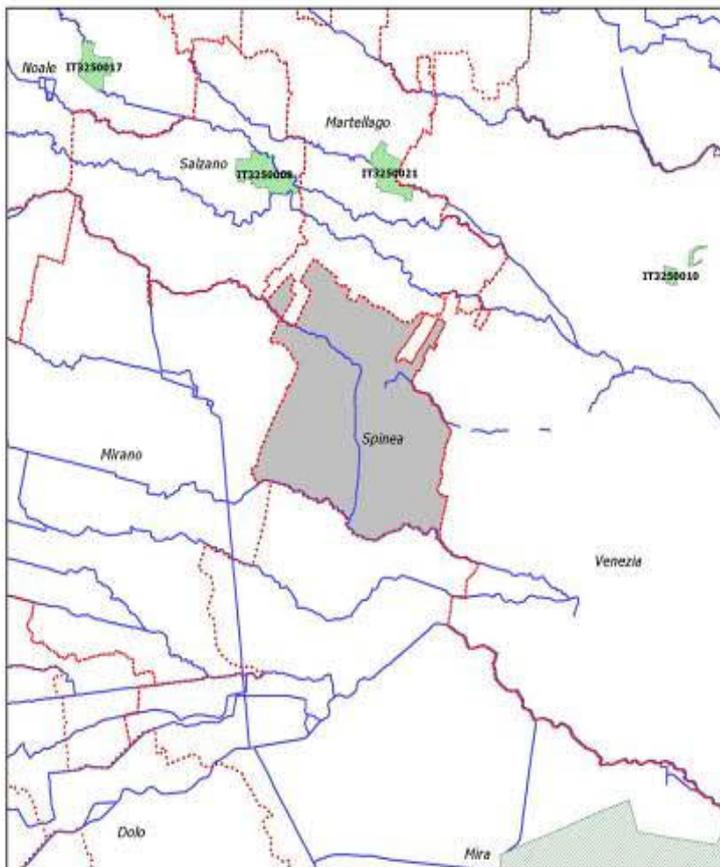


Figura 1 - Individuazione dei SIC e ZPS più prossimi al territorio comunale

Date le distanze tra ambiti in variante e siti Natura 2000 (comprese tra 3 e 7 km), le azioni previste nell'ambito della realizzazione del progetto non costituiscono cambiamenti ambientali significativi.

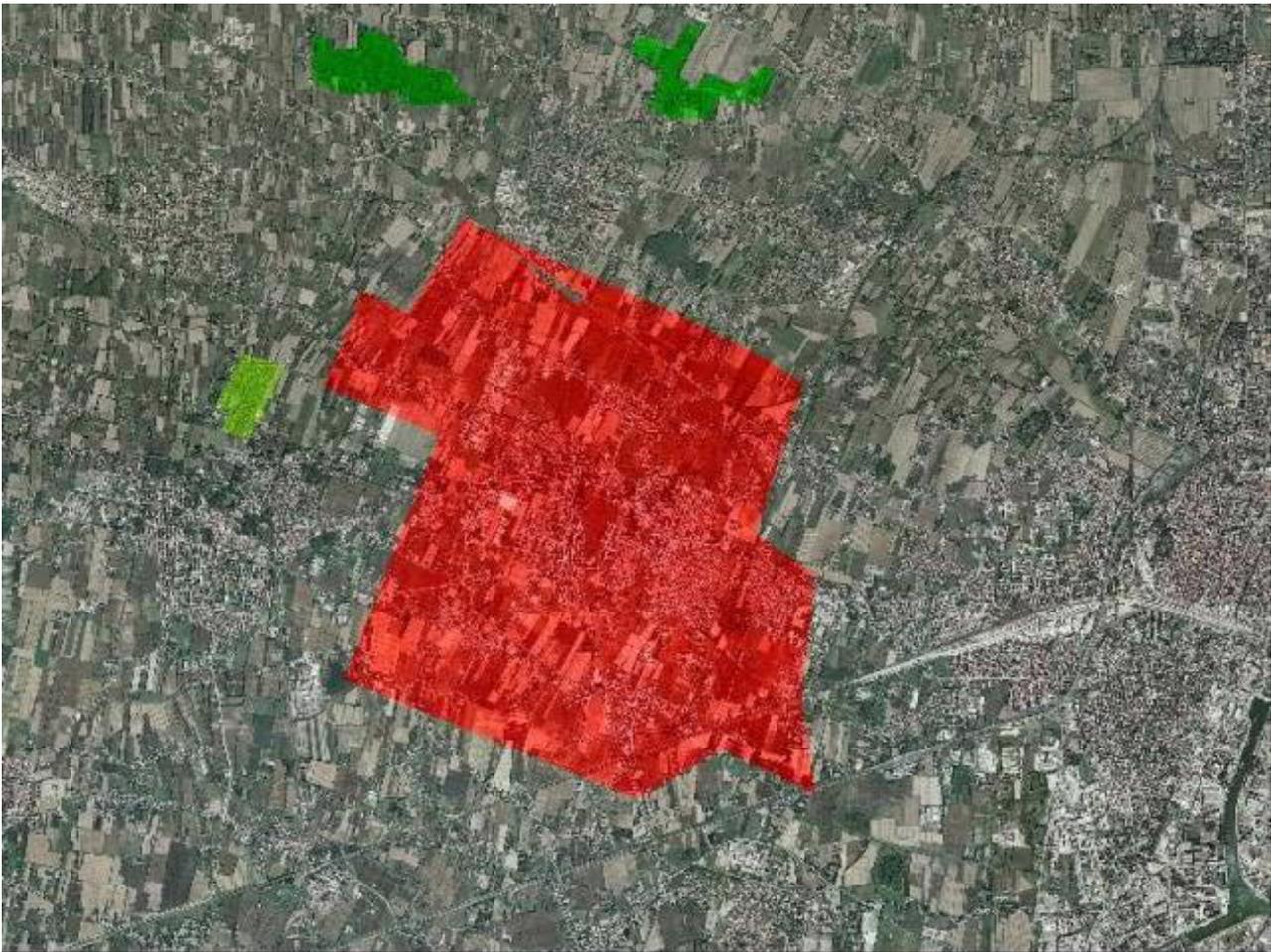
Più prossimo, ma comunque ad una distanza importante, è il SIC "Laguna Medio Inferiore di Venezia", compresa all'interno della ZPS "Laguna di Venezia".

La Laguna di Venezia interessa i comuni di Venezia e Mira, confinanti con Spinea, ma il collegamento con essa è piuttosto labile, ed è fornito dallo scolo Lusore attraverso il rio Cimetto e lo scolo Menegon. Tali corsi d'acqua sono caratterizzati da un inquinamento che deriva dagli scarichi impropri lungo tutta l'asta, come è ben evidenziato dai monitoraggi ambientali per il Passante di Mestre, in corso dal 2004.

Le formazioni potenzialmente catalogabili come SIC e ZPS sono

contenute nel bosco di via Luneo, che confina con il Rio Cimetto e rappresenta un relitto boscato in gestione al WWF a fini ornitologici.

Nel corso dei rilievi diretti svolti nel territorio comunale non sono stati individuati habitat comunitari, neppure lungo i corsi d'acqua citati.



*Immagine aerea dell'area ampia del comune, in cui sono visibili a nord i siti Natura 2000 di Salzano e di Martellago, e a ovest il bosco del Parauro, in territorio di Mirano.*

Tenuto conto delle distanze del territorio comunale dai siti, e della tipologia di trasformazioni introdotte dal Piano di Assetto del Territorio, si ritiene che un possibile corridoio di collegamento tra Spinea e i Siti stessi possa essere costituito dalla rete dei corsi d'acqua.

In definitiva, l'area oggetto di intervento dista parecchi chilometri dai siti Natura 2000, sebbene sia interessata dal Rio Cimetto, e dalle analisi emerse la rete di corsi d'acqua dell'ambito comunale appartiene al bacino scolante della laguna di Venezia, pertanto qualunque forma di inquinamento introdotta all'interno della rete dei corsi d'acqua può comportare un'alterazione dell'equilibrio ecologico dei siti compresi nell'ambito lagunare.

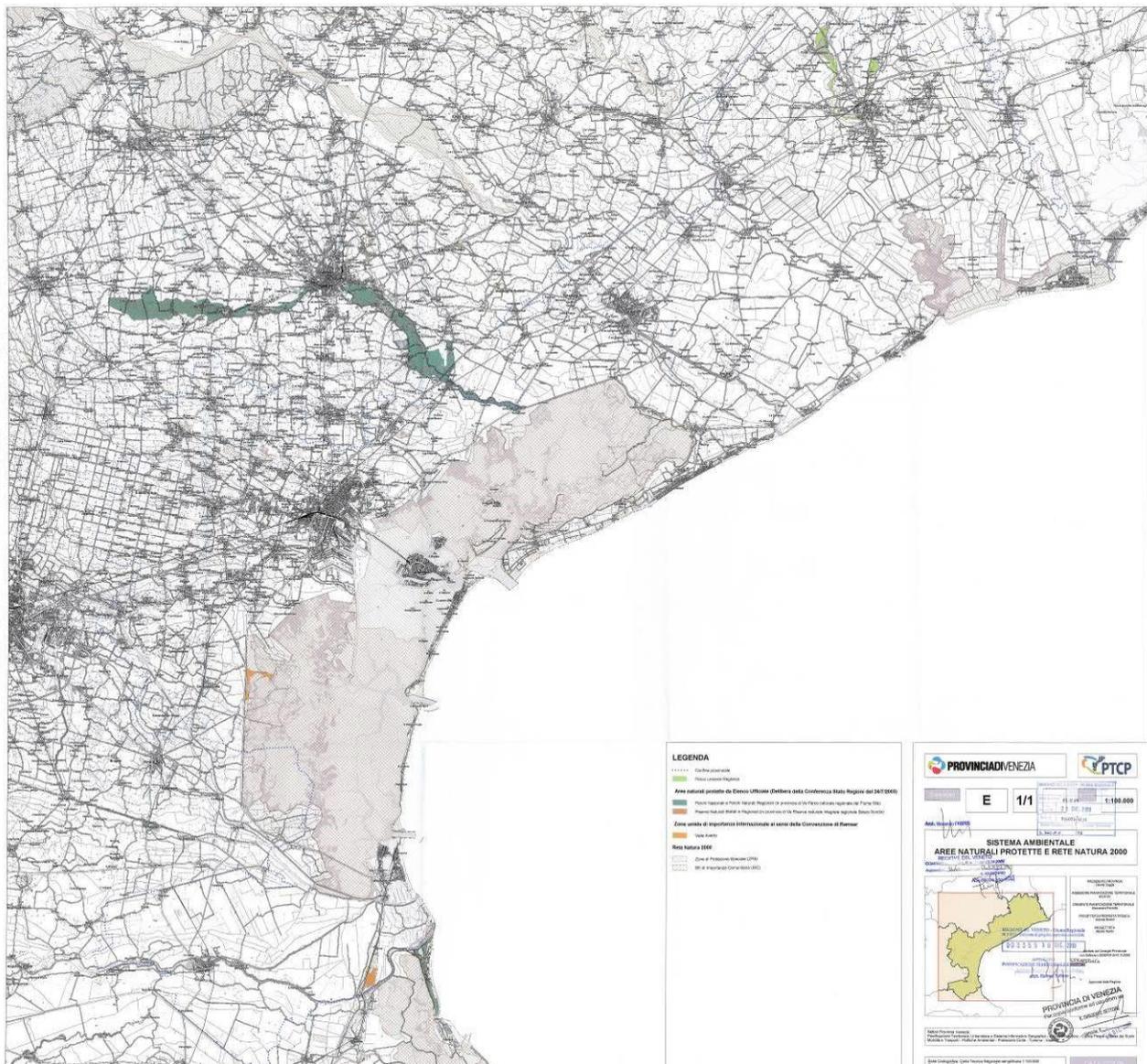
Il paesaggio naturale è caratterizzato, come abbiamo visto, da spazi d'acqua, foci fluviali, canali, paludi con vegetazione macrofita sommersa e da barene che ospitano tipi e sintipi alofili, ma che sono anche habitat di specie per un rilevante numero di animali. Ciò è confermato anche dal formulario standard che individua come elemento di vulnerabilità per i siti l'inquinamento delle acque determinato in particolare dall'agricoltura.

### Rio Cimetto

Le sponde sono costituite da Vegetazione idrofita radicata, vegetazione sommersa a *Ceratophyllum demersum*, *Potamogeton natans*, *Schoenoplectus lacustris*, e da vegetazione riparia a prevalenza di elofite (*Carex acutiformis*, *Sparganium erectum*), oltre a vegetazione erbacea degli argini.

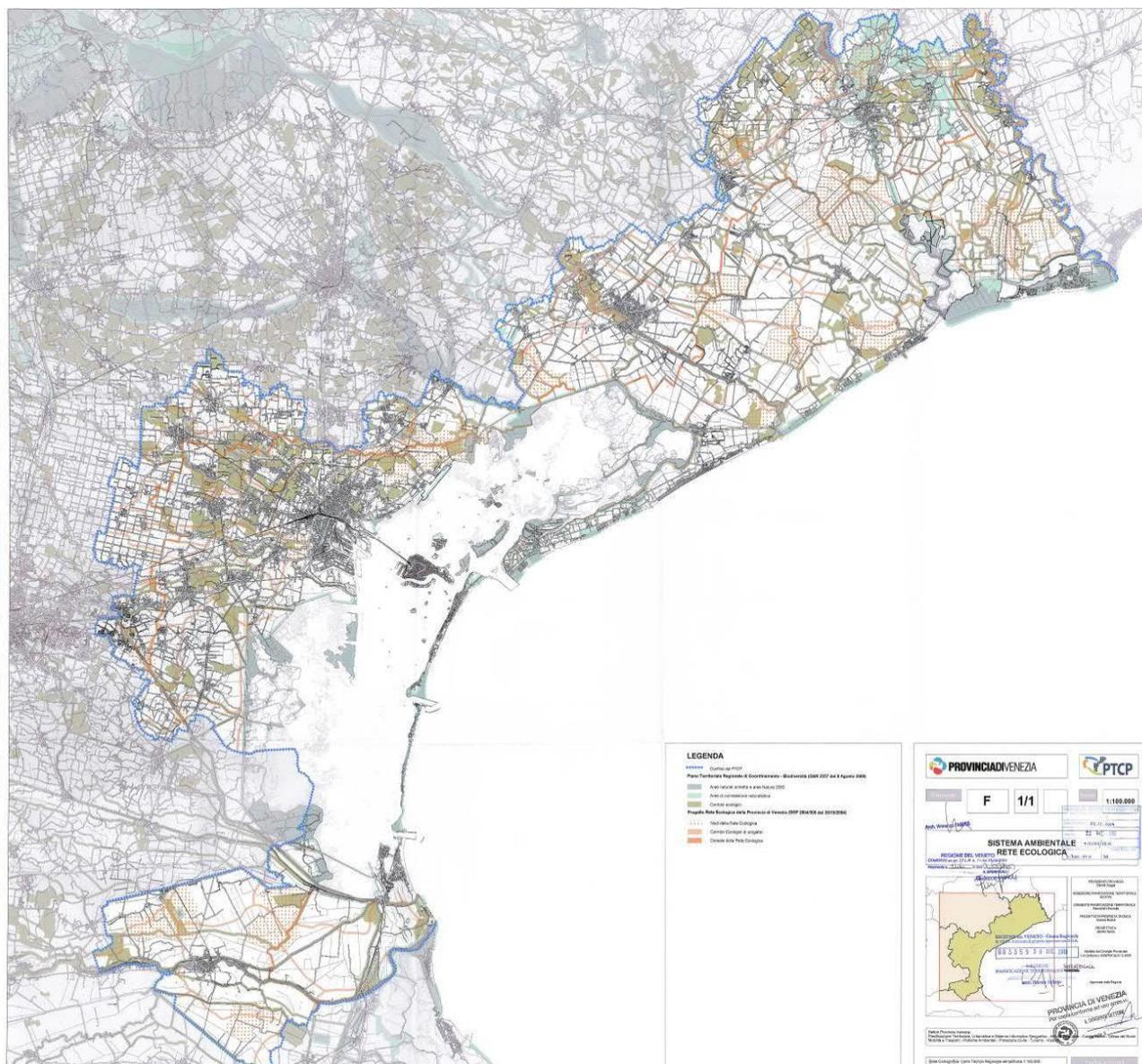
Sono state rilevate alcune componenti elofitiche ancora visibili nonostante una recente operazione di ripulitura. È incompleta tuttavia la descrizione della vegetazione erbacea delle falde riparali, azzerata del taglio. Lo *Schoenoplectus lacustris* è una specie normalmente a

comportamento elofitico, limitato nella sua piena espressione dalla canalizzazione e dalla pendenza delle arginature.



Sistema ambientale aree naturali protette e rete Natura 2000 del PTCP

Il Piano Direttore 2000 ed il Piano di Tutela delle acque della Regione Veneto hanno individuato norme specifiche per il disinquinamento delle acque tra cui, gli obblighi di collettamento delle acque reflue urbane, i sistemi di trattamento, i limiti allo scarico e le modalità di controllo dello stesso. In particolare il Piano di Tutela delle Acque (PTA) definisce la laguna di Venezia, e l'intero bacino scolante ad essa afferente, area sensibile all'interno della quale sono presenti delle norme specifiche per i limiti di emissione degli impianti di depurazione delle acque reflue.



Sistema ambientale reti ecologiche del PTCP

### 3.1.2. La componente geomorfologica e il sistema ambientale.

Il territorio del comune di Spinea si estende come una piattaforma quadrangolare di quattro chilometri di lato, dal profilo irregolare, orientata verso sud-est, lungo la strada Miranese. La città è delimitata a Nord dal Rio Rosa – che segna il confine con il comune di Martellago; ad est dal Fosso Padovana e dallo scolo Parauro, a confine con il comune di Mirano; a Sud dal Canale Menegon, che segna il confine con il comune di Mira. Il confine territoriale ad Ovest, verso il comune di Venezia, segue dapprima il corso del Rio Cimetto e successivamente i limiti delle proprietà agrarie.

Il comune copre un territorio di 15 Km<sup>2</sup> nei quali rientrano le frazioni di Rossignago, Orgnano, Fossa e Graspò D'Uva – sviluppatesi lungo il corso della Miranese - Crea e Fornase, poste nella parte sud ovest del comune. Dal punto di vista altimetrico il comune si estende nella bassa pianura veneta, su suoli di bassissima pendenza formati da alluvioni fini – sabbie, argille, limo - ad una quota compresa tra i 3 e gli 8 metri sul livello del mare, con un'escursione altimetrica complessiva che risulta pari a 5 metri.

Gli edifici residenziali sono maggiormente concentrati nei centri urbani del capoluogo e delle frazioni e lungo gli assi di collegamento principali – in particolar modo lungo la via Miranese, direttrice da Venezia a Mirano, e lungo via della Costituzione, strada provinciale Marghera-Spinea-Martellago.

Le aree meno densamente urbanizzate sono quelle che si estendono verso Nord, nei pressi della frazione di Rossignago, e a sud – tra le frazioni di Crea e di Fornase, zone in cui è possibile rilevare lembi di paesaggio agrario residuale, con il tipico assetto a “campi chiusi”.

Il territorio comunale di Spinea deve la propria formazione ai materiali trasportati dal fiume Brenta, che ne costituiscono la struttura geologica. L'area è costituita infatti da più strati che sono testimonianza delle fasi alluvionali susseguitesesi nel corso del tempo, oltre che dell'interazione tra le acque del Brenta stesso con il vicino fiume Musone.

La parte centrale del territorio comunale è costituita da depositi fluviali alluvionali fini, poco coesivi e sabbiosi: in quest'area si trova un antico dosso fluviale poco pronunciato che, all'altezza di Salzano, segue in direzione sud – est e costeggia il rio Cimetto per raggiungere l'attuale centro abitato di Mestre. Una composizione del territorio così particolare è il risultato dell'antico percorso del fiume Musone che, quasi certamente, scorreva lungo quello che è il tracciato dell'odierna via Miranese: dalla carta delle unità geomorfologiche si desume come la stessa si trovi proprio sulla fascia di divagazione dell'asta fluviale (paleo-alveo). Dall'analisi della struttura geomorfologia si nota la traccia ben evidente di un corso fluviale estinto, probabilmente corrispondente all'antico letto del canale Menegon, situato tra il centro abitato e la frazione di Fornase.

Dall'analisi dei profili litostratigrafici si osserva come il sottosuolo sia caratterizzato in prevalenza da strati paralleli al piano campagna ben definiti, di sabbie argillose inframezzate da strati profondi di sabbie medie e fini.

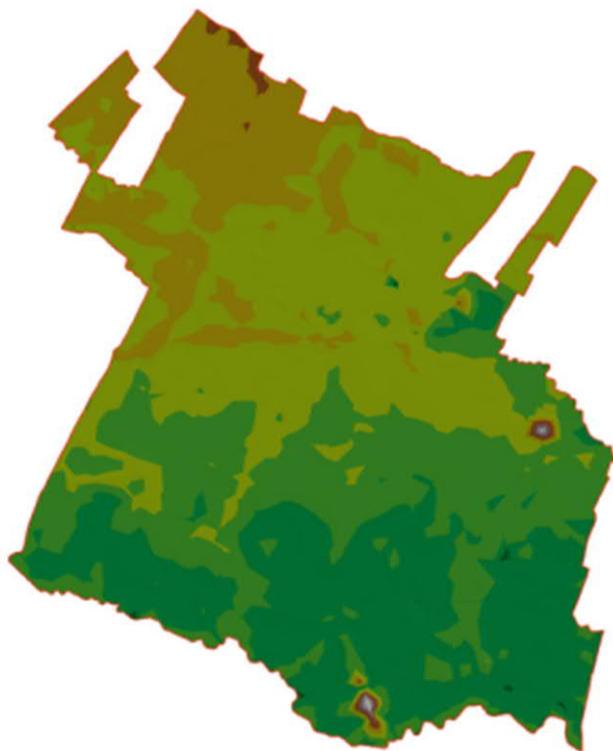
Tra gli aspetti dell'area risalta, in primo piano, la ridotta altimetria: le quote più elevate sono infatti molto modeste, intorno agli 8 metri, con un'escursione altimetrica complessiva pari a 5 metri.

Complessivamente si tratta di territori di transizione tra la bassa pianura veneta e le aree lagunari poste ad est, e, anche se il territorio comunale è tutto situato al di sopra del livello del mare, la rete di bonifica recapita a canali a scolo meccanico; nello specifico, si caratterizza come fascia di transizione tra la media pianura e l'area lagunare ed è costituita da un potente materasso alluvionale originato dal trasporto dei fiumi principali che hanno percorso e spagliato in questo ambito di pianura. Le modalità deposizionali dei paleo-alvei dei fiumi, attualmente non più mobili poiché confinati dalle strutture arginali, si possono differenziare in modo abbastanza significativo dal punto di vista

morfologico e litologico poiché presentano forme e granulometrie diversificate in base alla energia di trasporto ed alle modalità di deposizione dei sedimenti.

Le granulometrie prevalenti sono quindi di carattere limoso-argilloso con passaggi a termini sabbiosi in corrispondenza dei dossi fluviali dove la corrente di trasporto era più veloce e quindi con possibilità di sedimentare anche granulometrie più grossolane.

In corrispondenza dei paleo-alvei si osserva frequentemente un leggero innalzamento rispetto al piano campagna circostante dovuto alla formazione di argini naturali, a granulometria prevalentemente sabbiosa, che ancora oggi, anche se molto livellati dalle coltivazioni agrarie e in alcuni casi mal interpretabili a causa della incipiente urbanizzazione, risultano percepibili dall'esame del microrilievo.

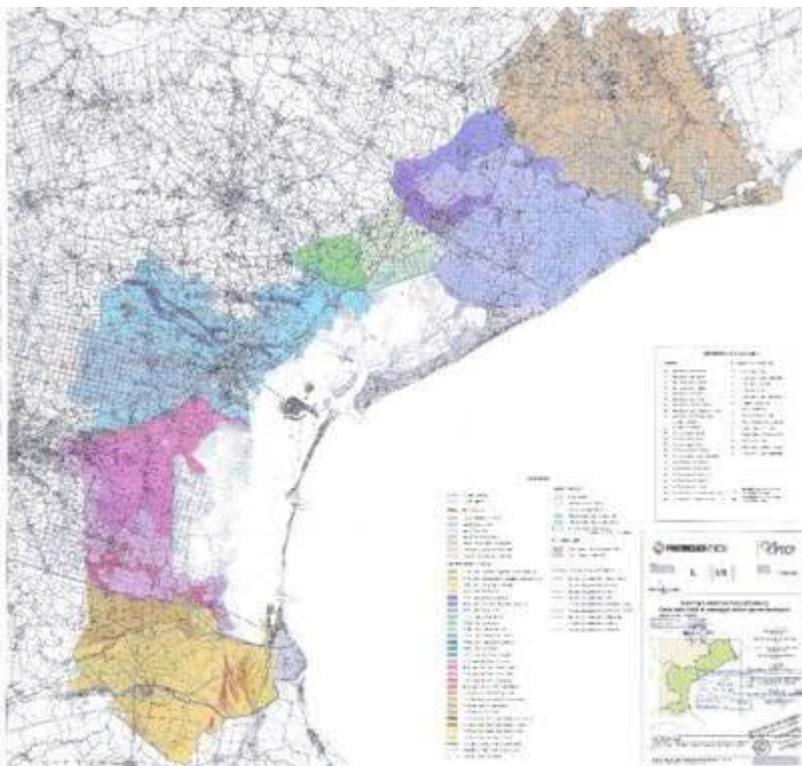


Fasce altimetriche del territorio del PAT ricavate dai dati altimetrici della CTR della Regione Veneto

A tal proposito risulta efficace la lettura

della carta del micro rilievo riportata, dove, con un semplice codice cromatico, vengono evidenziate le diverse fasce altimetriche, con intervalli di un metro, per tutto il territorio.

Il territorio Veneto della bassa pianura, corrispondente alla zona in oggetto, ha raggiunto la sua attuale configurazione negli ultimi due milioni di anni; il lento sollevamento orogenetico dell'area montuosa fu parzialmente bilanciato da processi erosivi, ed i detriti trasportati dai fiumi colmarono gradualmente il grande bacino subsidente che separava gli appennini dalle alpi meridionali, formando la pianura Padana e Veneta.



Sistema insediativo storico del PTCP – Carta delle Unità di paesaggio antico geo-archeologico

La pianura ha una storia geologica molto recente, identificabile nel periodo Quaternario. I depositi della Pianura Veneta sono costituiti da potenti sequenze di materiali alluvionali derivanti soprattutto dall'erosione degli accumuli morenici durante le diverse glaciazioni quaternarie. La rappresentazione cartografica tende ad evidenziarne i caratteri superficiali (sino a circa 30 metri di profondità) con indicazioni sulla granulometria e la permeabilità, identificando in particolare una fascia principale che caratterizza l'area di studio e che si sviluppa secondo una direzione SO - NE.

Questa fascia è caratterizzata dalla presenza prevalente di limi e argille, ovvero i depositi più leggeri che nel corso dei secoli i principali corsi d'acqua hanno portato a valle verso l'attuale laguna. Quindi la natura del territorio è molto più caratterizzante per gli aspetti pedologici che non per quelli geologici, che hanno dunque un'origine relativamente recente.

Un'altra considerazione emersa dalla lettura di analisi specifiche dell'area, risulta proprio dalle caratteristiche strutturali del territorio, con l'assenza di importanti corsi d'acqua che, almeno negli ultimi due millenni, non hanno alterato profondamente la struttura geologica, dimostrato dal fatto che la stessa centuriazione romana, a differenza di altre parti del territorio veneto, si è mantenuta pressoché integra.

L'esame del territorio e la rilettura dei dati disponibili ha consentito la individuazione dei seguenti elementi morfologici derivanti da forme di origine fluviale.

- *Traccia di corso fluviale estinto*: sono forme fluviali estinte riconoscibili da foto aeree per la diversa colorazione e tipologia di terreni, possono assumere un modesto rilievo negativo rispetto alla campagna circostante e normalmente non presentano continuità elevata sia per la sovrapposizione di altre strutture sia per le alterazioni dovute alle intense attività agricole. Nella cartografia sono stati distinti in certi e incerti.
- *Dosso fluviale*: rappresentano dossi ed elevazioni continui e abbastanza leggibili sul territorio, si distinguono sia grazie alla posizione leggermente rilevata rispetto alla campagna circostante sia per la granulometria dei sedimenti caratterizzata da termini prevalentemente sabbiosi. Sono stati generati dagli antichi alvei del Brenta tramite la costruzione di argini naturali durante le piene di maggiore entità. Sono presenti due dossi fluviali, il primo, appare evidente sia per il

rilievo che per la granulometria dei sedimenti, il secondo, che attraversa in territorio nella parte meridionale, ha quasi perso completamente la prevalenza altimetrica, ma si può ancora rilevare per un leggero aumento della frazione sabbiosa dei sedimenti.

Le principali forme antropiche individuate, sono riferite agli scavi ed ai rilevati.

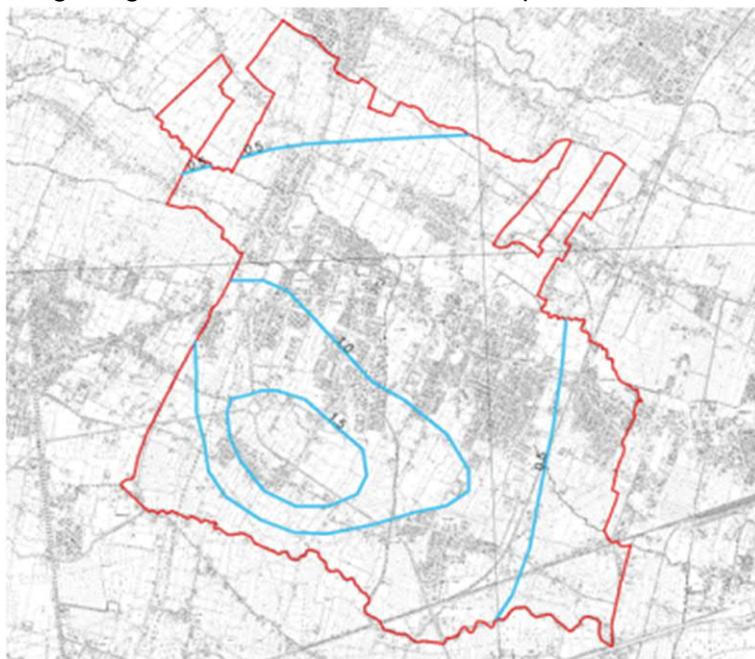
- *Rilevati stradali ed argini principali*: sono elementi collegati alla presenza della viabilità principale, delle linee ferroviarie e agli argini dei principali canali naturali ed artificiali che attraversano il territorio. Tra gli elementi da segnalare appaiono evidenti le strutture in rilevato ed in trincea del nuovo Passante autostradale.

- *Discarica/terrapieno*: sono individuate le zone utilizzate in passato ad aree di cava e poi colmate con discarica o bonifica ed attualmente non più utilizzate e recuperate a terreno agricolo. Sono presenti in tre aree specifiche due situate a nord ed una a sud del territorio comunale.

I caratteri idrogeologici del territorio sono principalmente derivati dalla profondità della falda freatica, o meglio del franco di bonifica, cioè dalla profondità del terreno non saturo rispetto alla superficie del piano campagna.

L'altezza del franco di bonifica, in un territorio come quello del comune di Spinea e ancor di più nell'area ampia del miranese, che è interessato da una rete di drenaggio che fa capo a impianti di sollevamento delle acque, non risente solo di aspetti naturali, ma anche della conduzione e gestione della bonifica artificiale. Può accadere infatti che nelle zone più depresse sia più efficace e importante lo scolo delle acque proprio per la situazione di particolare difficoltà idrica. In pratica il franco di bonifica è di tipo artificiale e mantenuto grazie agli impianti idrovori costantemente in funzione che consentono la raccolta e l'allontanamento delle acque superficiali.

La profondità della falda non può riferirsi quindi soltanto agli aspetti morfologici ed idrogeologici naturali, ma anche alla importanza ed efficacia della bonifica artificiale realizzata per



affrancare i terreni dalla soggiacenza rispetto al livello del mare e al drenaggio naturale difficoltoso.

La variazione di profondità della falda freatica, comunque sempre prossima al piano campagna e quindi da considerarsi a livello urbanistico sempre subaffiorante, presenta un andamento variabile da zona a zona, e l'analisi del franco di bonifica porta ad evidenziare una situazione riportata nella carta seguente dove viene indicato l'andamento delle isofreatiche.

*Isofreatiche relative al territorio Comunale*

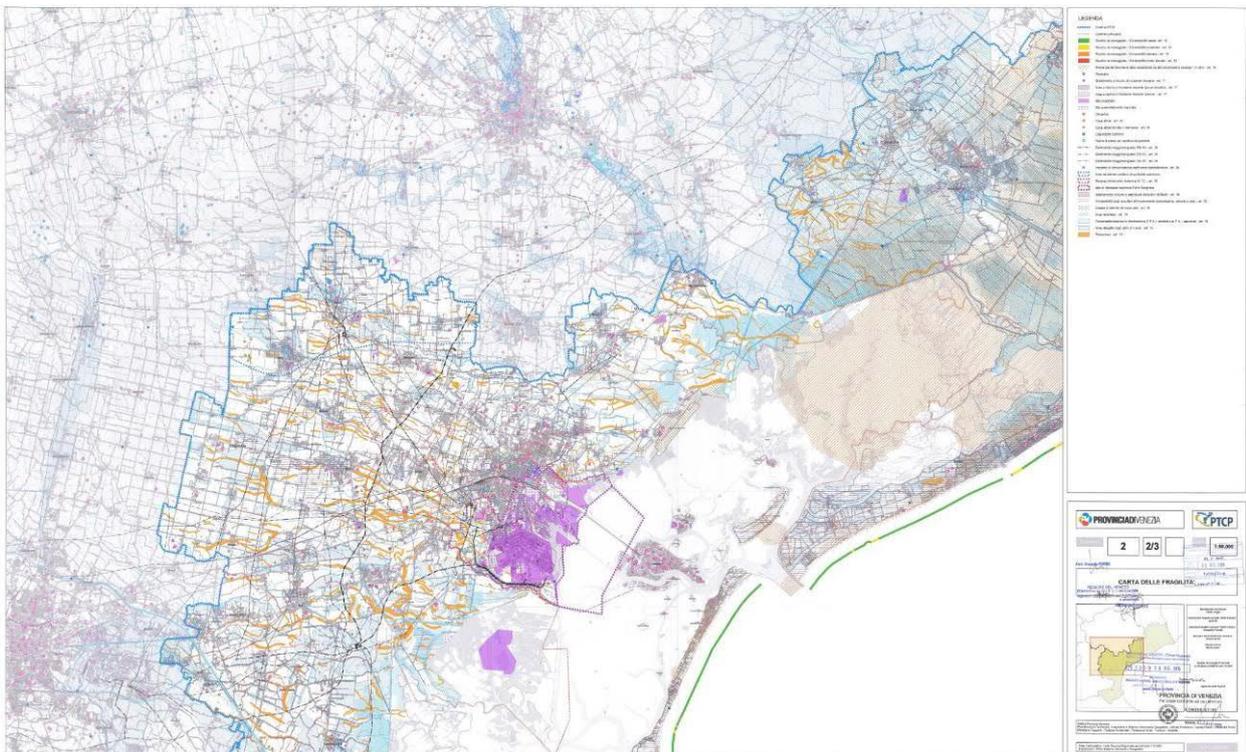
L'esame della carta delle isofreatiche evidenzia una zona con franco di bonifica maggiore nella zona sud-occidentale del territorio comunale che probabilmente deve essere ricondotto a caratteri idrogeologici locali o ad alterazioni artificiali della parte più superficiale della falda. Tale andamento comunque, come indicato in precedenza, non porta conseguenza relativamente alla trasformazione dell'uso del territorio poiché, ai fini edificatori, si deve considerare tale falda sempre come subaffiorante.

In termini generali, ed escludendo quindi le modifiche locali di carattere naturale e/o artificiale,

l'andamento della falda freatica ha un andamento verso sud-est in direzione della laguna e adeguata alle condizioni morfologiche generali.

La permeabilità dei terreni, come evidenziato in precedenza, è in genere medio-bassa e comunque influenzata dalla presenza di terreni a maggiore abbondanza di termini sabbiosi che possono fungere da vie preferenziali per l'acqua sia in superficie che nel sottosuolo.

Per quanto riguarda i problemi legati alla presenza di acqua in superficie si possono classificare in due diverse situazioni distinte, una prima in cui le inondazioni sono generate da corpi idrici non direttamente collegati al territorio specifico, come ad esempio i canali in situazione di pensilità, i quali in caso di piene, provenienti da territori anche molto distanti, possono esondare e quindi creare situazioni di pericolo anche localmente. Una seconda tipologia di aree a rischio è invece da ricollegarsi direttamente a situazioni locali legate principalmente a drenaggio difficoltoso o a inefficienze temporanee della rete di bonifica che fa capo a impianti idrovori che possono essere posti anche al di fuori del territorio del PAT.



Carta delle fragilità del PTCP

#### 4. Valutazione dei caratteri paesaggistici dell'ambito di intervento

La Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000) nel suo preambolo, in cui vengono riportate le considerazioni su cui si basa il documento, cita:

- *“desiderosi di pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente;*
- *constatando che il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica, e che, se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro;*
- *consapevoli del fatto che il paesaggio coopera all'elaborazione delle culture locali e rappresenta una componente fondamentale del patrimonio culturale e naturale dell'Europa, contribuendo così al benessere e alla soddisfazione degli esseri umani e al consolidamento dell'identità europea;*
- *riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana;*
- *osservando che le evoluzioni delle tecniche di produzione agricola, forestale, industriale e pianificazione mineraria e delle prassi in materia di pianificazione territoriale, urbanistica, trasporti, reti, turismo e svaghi e, più generalmente, i cambiamenti economici mondiali continuano, in molti casi, ad accelerare le trasformazioni dei paesaggi;*
- *desiderando soddisfare gli auspici delle popolazioni di godere di un paesaggio di qualità e di svolgere un ruolo attivo nella sua trasformazione;*
- *persuasi che il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo”.*

Il termine “paesaggio” è stato ampiamente utilizzato da secoli per definire l'ambiente percepito dall'uomo e, negli ultimi decenni, ha acquisito sfaccettature molteplici che ne hanno messo in risalto caratteristiche nuove e, soprattutto, una complessità precedentemente ignorata. Il PTCP affronta il tema riconoscendo, per i fini normativi, una distinzione nei concetti associati al termine paesaggio in funzione della scala di lettura, ovvero:

- a. **a vasta scala:** studio della conformazione documentata d'un ambito territoriale, così come lo constatiamo analizzando la sua struttura;
- b. **a scala umana:** raffigurazione, cioè rappresentazione visiva d'un ambito, risultante dalla percezione delle sue caratteristiche esteriori.

##### 4.1. I beni culturali

Altro obiettivo è il superamento del concetto monumentalista/accademico dei beni culturali ed ambientali, secondo il quale sono degni di considerazione soltanto i "monumenti", cioè le cose, i siti o le situazioni di singolare bellezza od alle quali comunque "gli esperti" riconoscono caratteri singolari, e che la legge 11/2004 individua unicamente in centri storici, ville venete, complessi ed edifici di pregio architettonico, relative pertinenze e contesti figurativi.

Il territorio provinciale con tutte le sue risorse, che costituiscono patrimonio storico/identitario del passato e del presente collettivi, deve essere reso oggetto di attenzione disciplinare verso la qualità ambientale e culturale, indipendentemente dallo stato - positivo, negativo od insignificante – di ogni sito o di ogni risorsa.

Il PTCP detta condizioni per la qualificazione ambientale e culturale di tutti gli interventi di trasformazione territoriale che esso considera ammissibili: il rispetto di esse costituisce presupposto per la loro ammissibilità nell'interesse generale, ed al tempo stesso garanzia della loro sostenibilità. L'efficacia di tali condizioni è prescrittiva, e pertanto esse devono essere riprese, coerentemente anche se con tutte le necessarie specificazioni, dai PAT/PATI e dai PI.

La tutela delle risorse culturali del territorio provinciale costituisce tema normativo prioritario, nel senso che nessuna trasformazione del territorio e delle sue risorse può essere consentita dagli strumenti urbanistici locali se non è sostenibile, se cioè, in generale, non "è *in grado di soddisfare i bisogni della generazione presente senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri*", in particolare dunque con riguardo anche al significato culturale di cui le risorse del territorio sono ovvero devono essere dotate.

Le Norme Tecniche del PTCP individuano una distinzione fondamentale nella disciplina della trasformazione di:

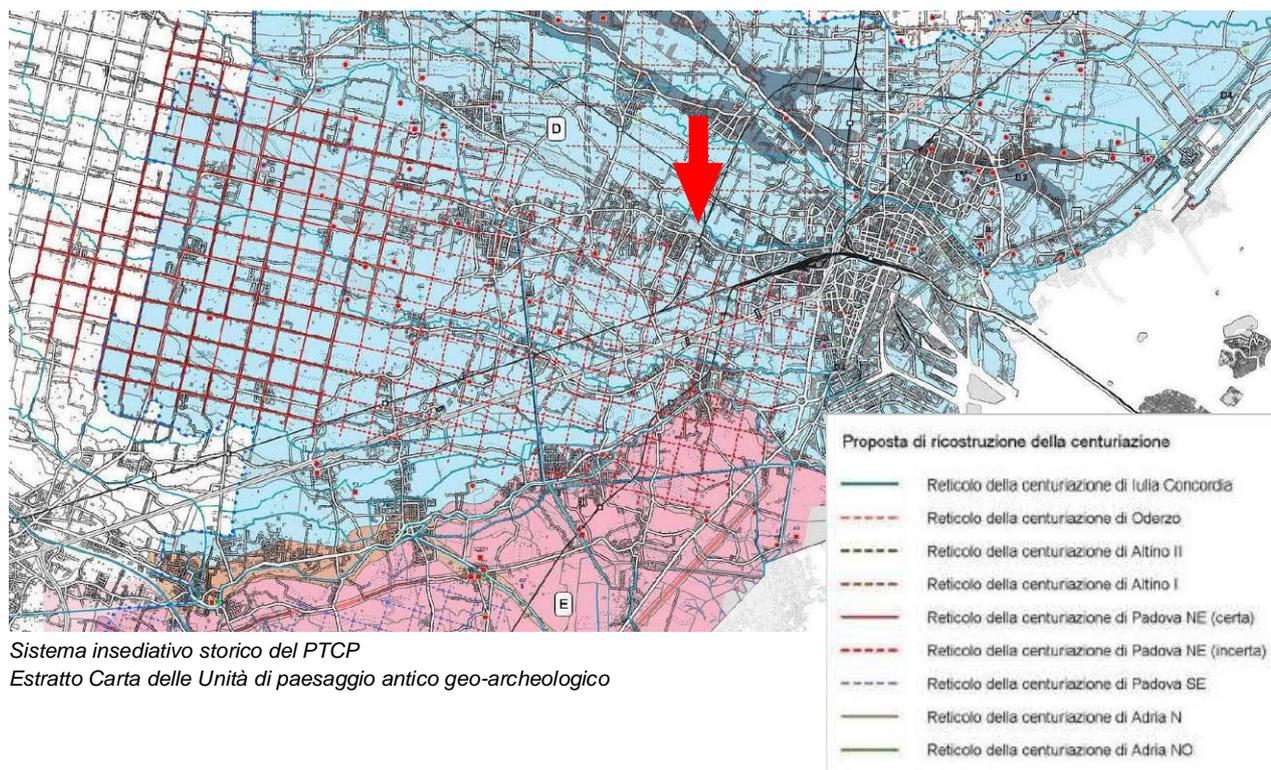
- a. beni culturali ed ambientali (centri storici, ville venete, complessi ed edifici di pregio architettonico, relative pertinenze e contesti figurativi, siti archeologici, siti e manufatti di interesse antropologico/storicistico);
- b. orditi insediativi di formazione/trasformazione più recente (abitati consolidati, frange urbane, nuovi insediamenti aggregati, insediamenti aggregati esistenti, insediamenti sparsi esistenti).

La disciplina della trasformazione edilizia di "beni culturali ed ambientali", perché possa essere considerata sostenibile, dovrà fondarsi sul condizionamento prestazionale, intendendo con questo termine una tutela che preveda la progettazione di nuovi edifici sulla base di criteri tendenti a mantenere i caratteri culturali, architettonici, urbanistici e ambientali esistenti nell'area (compendio) in cui si interviene.

Ne consegue che l'azione di tutela non si riduce alla conservazione/recupero delle risorse valutate di qualità culturale significativa, ma si estende alla trasformazione/recupero delle risorse per qualsiasi motivo sprovviste di essa.

#### 4.2. Componente Paesaggio

L'aspetto naturalistico ambientale più interessante di Spinea è senza dubbio legato al contesto della più ampia area appartenente alla centuriazione romana; un paesaggio che ha maturato nei secoli un suo spessore storico ben documentato, leggibile nell'antica e nella recente cartografia.



Sistema insediativo storico del PTCP  
Estratto Carta delle Unità di paesaggio antico geo-archeologico

#### *4.2.1. Paesaggio naturale*

Le componenti percettive presenti attualmente nel territorio comunale non riconducono ad alcun paesaggio di tipo naturale. Il territorio, come meglio affrontato nel successivo passaggio, ha visto quasi due millenni una presenza antropica stabile, con alterne fortune, che ha modellato un ambiente e conseguente paesaggio altrimenti oggi molto diversi. Per questo motivo non è possibile identificare un paesaggio naturale, ma esclusivamente una sua evoluzione che, a volte, vive ancora nelle strutture "addomesticate" dall'uomo. Ne è un esempio il bosco planiziale primigenio, progressivamente trasformato in foresta lineare-reticolare, oppure il fitto sistema idrografico, divenuto con la centuriatio un reticolo perfetto.

#### *4.2.2. Paesaggio tradizionale*

##### *L'impronta dei Romani sul Territorio*

La pianura veneta, dal Po alle Prealpi, si presenta ordinatamente divisa in appezzamenti coltivati, muniti di strade e lunghi filari di frutteti e vigneti, con canali che regolano le acque. Questo paesaggio è stato realizzato dai romani, in seguito alla sottomissione di gran parte della Cisalpina. È chiaro che anche prima della colonizzazione tutto l'entroterra veneto, a ridosso degli specchi d'acqua lagunari, era abitato da popolazioni indigene provenienti dalla Paflagonia o penisola dell'Anatolia (Turchia) noti come Veneti. I romani ebbero un ruolo decisivo nel destino delle terre dei Veneti nel momento in cui gran parte della Cisalpina venne sottomessa da Cesare. Aquileia rivestì il ruolo di colonia latina e, trovandosi nella parte più orientale della Venetia, fu palese il suo ruolo militare; infatti Aquileia fu la sede di un severo controllo sulle popolazioni native e proprio per questo motivo 3000 pedites, i centuriones e gli equites vennero trasferiti nel 181 a.C. nell'agro aquilese. Essi rappresentarono un corpo militare organizzato che traeva il proprio sostentamento nelle proprietà fondiari loro assegnate; la superficie all'epoca occupata rivestiva un'area di circa 500 chilometri quadrati. Poiché il territorio da organizzare si dimostrò essere assai vasto, i Romani incaricarono i propri agrimensori di misurare e delimitare con precisione le terre da distribuire. Da questa esigenza nacque un reticolato formato di linee parallele e perpendicolari fra loro che si incrociano ad angolo retto a intervalli costanti (decumani e kardines), così da ottenere una perfetta organizzazione geometrica applicata al territorio, composto da parti uguali: centuriae. Le centuriae erano in ultima analisi i singoli lotti da assegnare.

A questo punto vennero avviati lavori mirati a disboscare larghe distese per lasciar luogo a spazi coltivabili, lotti scanditi dalla lunga e dritta corsa dei decumani e kardines. Si rese necessario raggiungere anche un equilibrio idraulico in modo da eliminare le zone acquitrinose, da prevenire gli allagamenti e da azzerare il pericolo di rovinose esondazioni. Tale ristrutturazione ambientale veniva inoltre sostenuta anche dalle abitazioni dei coloni e dai loro appezzamenti coltivati.

Tutto ciò venne abbondantemente amplificato ed alla centuriazione venne assegnato il ruolo di cintura difensiva quando pervenne da Roma un altro contingente di coloni; ciò accadde nel 169 a.C. Questa migrazione da Roma venne sollecitata due anni prima dagli stessi coloni, i quali si lamentarono con il Senato romano di non avere sufficienti difese per contrastare la minaccia di rivolta che gravava su Aquileia. L'invio di 1500 coloni fa capire che gli abitanti di Aquileia vivevano in un clima di tensioni, causato dalla difficoltà di concludere in modo pacifico le opere legate alla divisione agraria, che si rivelò essere un vero e proprio baluardo. Infatti i fanti-coloni con i loro lotti crearono una protezione non solo nella cinta della città ma anche nel suo interno.

## *La Centuriazione Romana a nord-est di Padova.*

Nel territorio a nord-est di Padova, trattandosi di colonizzare una città esistente (Patavium), le cui immediate vicinanze dovevano essere inoltre già intensamente coltivate, non fu possibile far coincidere il centro cittadino con quello territoriale. Quest'ultimo fu perciò spostato fuori dalla città, in una posizione il più possibile baricentrica rispetto al territorio da centuriare, ma ad essa collegato mediante il cardine massimo della Centuriazione stessa. Esso viene a cadere presso San Giorgio delle Pertiche, dove si incrociano la Strada del Santo (l'antica Via Aurelia) e la Via Desman, che costituivano appunto il cardine e il decumano massimo.

I decumani sono inclinati, rispetto alla direzione ideale est-ovest, di circa 14,5°, in modo da seguire le linee di massima pendenza del terreno e favorire così lo scolo delle acque, assicurando la durata e l'integrità delle opere eseguite. I cardini di conseguenza si scostano della stessa piccola quantità dalla direzione ideale nord-sud, e ciò per permettere ai terreni coltivati di ricevere la migliore distribuzione della luce proveniente dal sole.



*Ripresa aerea un'area della Centuriatio.*

*(Fonte: Riprese aeree Proaetto Terra Italv. 2003).*

Oltre alla rete viaria, venne regolata e sviluppata anche la rete idrica, indispensabile sia per il mantenimento delle opere già eseguite, che alla normale pratica agricola. Si può ammettere che i Romani abbiano lasciato scorrere secondo il loro percorso naturale i principali corsi d'acqua (come Muson, Tergola, Lusore ed in parte Pionca), ed abbiano invece deviato i secondari lungo i cardini e i decumani, derivandone allo stesso tempo degli altri dai corsi principali, dando così luogo ad un'efficiente rete idrica avente il duplice scopo di scolo delle acque piovane e di irrigazione dei fondi. Oggi si vedono infatti le fosse principali e gli scoli consorziali disposti generalmente lungo i cardini e dalla parte ovest degli stessi, oppure, come succede nella maggior parte dei casi, lungo i decumani ed a nord di essi, in

modo che gli assi viari fungano anche da argine (si consideri l'andamento altimetrico del terreno).

Con la caduta dell'Impero Romano e la venuta delle invasioni barbariche il territorio dell'entroterra veneto venne progressivamente abbandonato, poiché la popolazione presente trovò rifugio nelle vicine isole lagunari, avviando così il processo di formazione dei primi nuclei costituenti la futura Venezia. Così un territorio che aveva fatto dell'organizzazione e gestione il suo punto di forza si trovò improvvisamente privo delle necessarie opere di manutenzione e salvaguardia e ben presto molte delle aree centuriate del Veneto scomparvero, come testimoniano le successive modifiche ad opera dei grandi fiumi lasciati liberi di divagare.

Nell'agro padovano tuttavia, pur privo di manutenzione adeguata, l'assenza di importanti corsi d'acqua, come Brenta e Bacchiglione che, al contrario, divagavano nell'area a sud dell'attuale Naviglio Brenta, la struttura a "graticolo" si mantenne. Sopravanzarono tuttavia i boschi e molte aree si inselvaticarono, assumendo forme vicine agli originari paesaggi.

Dopo i secoli del medioevo, durante i quali alterne dominanze si avvicendarono su questo territorio con diversa fortuna, fu solamente con la presa di potere anche sulla terra ferma da parte di Venezia che cominciò progressivamente ad essere messo ordine sul sistema idraulico dell'area che, come visto, sorreggeva da sempre tutto il sistema sociale ed economico.

Il paesaggio assume un'identità definita dal momento che tutto il sistema idraulico assume una sorta di stabilità, che sarà ricercata per secoli dalla Serenissima; nel frattempo si sono concluse le importanti operazioni di creazione delle baulature, le tipiche sistemazioni dei campi "a schiena d'asino" che tutt'oggi sopravvivono in molte aree, la delimitazione dei campi con filari e siepi, la diffusione di colture cerealicole, quali il mais, e nelle aree meno adatte all'agricoltura, in prossimità dei corsi d'acqua che spesso esondavano, del prato e del pascolo.

Si realizzano così paesaggi complessi, armonici, integrati con il territorio ma che richiedono una manutenzione continua ed un notevole dispendio energetico giustificato dall'importanza e dalla redditività delle colture e più in generale del settore primario.

Le carte storiche, soprattutto quella del Von Zach, ben descrivono un territorio modellato dall'uomo dal quale deriva un paesaggio che non è solo forma estetica ma funzionalità. Questo tipo di rapporto millenario tra uomo e territorio perdura nell'area sino al secondo conflitto mondiale. Nel secolo scorso il mutato rapporto tra il settore primario ed i settori secondario e terziario, nonché la rapida evoluzione delle tecnologie agricole, hanno determinato la crisi dell'assetto paesaggistico, che si era venuto a creare nei secoli precedenti. In particolar modo si assiste alla semplificazione degli elementi strutturali del paesaggio con l'abbandono delle antiche sistemazioni; dall'altro si assiste alla poderosa espansione urbanistica, facilitata da una sorta di indifferenza insediativa, in quanto la presenza di un reticolo fitto di strade (una ogni circa 710 ml.) rendeva qualsiasi punto del territorio potenzialmente edificabile ed egualmente raggiungibile. Così il fenomeno meglio noto come "Città diffusa", permea questo territorio, contribuendo in modo decisivo alla destrutturazione del paesaggio. L'inserimento infine di importanti infrastrutture, quali la ferrovia e l'autostrada, che tagliano peraltro trasversalmente il reticolo idrografico, hanno contribuito in modo decisivo ad isolare importanti porzioni di territorio che progressivamente si sono avviate ad un lento degrado paesaggistico-ambientale.

La storia di questo paesaggio e della sua conservazione non è mai stata legata a fenomeni estetico-percettivi, come nella gran parte dei casi si vorrebbe oggi ricondurre la tutela del paesaggio, ma è la storia plurisecolare di una gestione delle risorse di un ambiente unico, condotta in modo da ottimizzare, e nello stesso tempo preservare, le risorse che solo un simile ambiente poteva offrire, unico nel suo genere. Un paesaggio costruito lentamente nei secoli, grazie alla tenacia dell'uomo, ma che negli ultimi decenni rischia, come detto, seriamente di essere compromesso per la comparsa di nuove tecniche agricole, dal mutare delle esigenze produttive e reddituali, dalla diffusione dell'urbanizzazione sparsa.

L'area in oggetto rappresenta una testimonianza di compromesso ambientale ed ecologico che si traduce nell'equilibrio estetico rappresentante un paesaggio che è sintesi di valori culturali, etnostorici e naturalistici e che costituisce un esempio irripetibile di compatibilità tra sfruttamento produttivo in sintonia con l'ambiente e conservazione della biodiversità; tra l'originaria domesticazione del bosco primigenio e sua trasformazione in foresta "reticolare" e conservazione della sua funzionalità biotica ed ecologica; tra conservazione della memoria e dei valori e continuità culturale. Un paesaggio che non deve appartenere solo al passato, ma soprattutto al presente ed al futuro, come si evince dalla normativa comunitaria degli ultimi decenni, tesa alla ricomposizione di equilibri agro-forestali ed idrogeologici sempre più importanti per la salvaguardia e la sicurezza del territorio e dei suoi abitanti.

## *La Centuriazione Romana nel territorio Comunale.*

Caratterizzato da una pianura di antica bonifica in cui emergono ancora oggi i segni della centuriazione romana, tratti della centuriazione sono ancor oggi riconoscibili nelle attuali vie Luneo, Rossignago, Frassinelli, Asseggiano. Il territorio comunale è delimitato a nord dalla linea ferroviaria "Valsugana" Venezia-Trento e a sud dal canale Menegon, lungo il quale si sviluppa una delle zone più significative dal punto di vista ambientale.

Il nucleo insediativo principale si è sviluppato lungo la direttrice Padova-Venezia, costituita dalla Via Miranese, andando inizialmente a saturare i vuoti tra le numerose Ville Venete presenti, seguitando poi a svilupparsi lungo il reticolare sistema della viabilità secondaria. L'immagine odierna è quella di una fascia abitata compatta, di profondità sempre maggiore, che costituisce un continuum con l'abitato di Mirano ad ovest e di Chirignago in direzione est, in cui gli unici limitati spazi di respiro sono rappresentati dagli ampi parchi e giardini delle ville storiche – alcuni con un buon grado di naturalità, altri di tipo formale. Pesanti vincoli infrastrutturali hanno impedito l'unione di alcune località spinetensi al nucleo consolidato principale – due ampie rotatorie di via della Costituzione in quanto alla località Fossa e alla frazione di Crea, sviluppatesi rispettivamente ad ovest e sud-est dei confini comunali; la linea ferroviaria dei "Bivi" in quanto alla località Graspò d'Uva, ai limiti dei confini orientali.

L'espansione dell'area metropolitana, il moltiplicarsi dell'intersecazione viaria e gli insediamenti produttivi, situati a nord- ovest oltre via della Costituzione e in un'area attestata a via Roma, hanno contribuito ad alterare notevolmente i caratteri del paesaggio agrario circostante, lasciando alla campagna una presenza residuale comunque integrata da una capillare presenza urbana.

Il tessuto agrario è qualitativamente buono, poiché caratterizzato da elementi salienti quali filari e siepi campestri, con diverso grado di integrità - che, oltre a connotare i particolari ambienti definiti "campi chiusi", sono una riserva genetica che garantisce una buona connettività capace di aumentare il grado di biodiversità.

Gli elementi di valore estetico del contesto urbano quali le numerose ville storiche che si attestano lungo l'asse di via Miranese, le chiese e gli spazi di aggregazione risultano oggi compromessi da interventi edilizi che hanno alterato, nel corso del tempo, il disegno urbano originario producendo uno scenario qualitativamente degradato. Gli elementi caratterizzanti il contesto sono infatti la discontinuità tipologica, il disegno disomogeneo, la perdita di accessibilità e riconoscibilità dei luoghi del vivere urbano.

### **4.3. Patrimonio architettonico, archeologico e culturale**

Come in molte altre realtà del Veneto anche nel Comune di Spinea sono rintracciabili i segni di un passato che ha visto l'alternarsi di diversi dominatori che hanno lasciato il proprio "marchio", soprattutto sotto forma di edifici "simbolo" della loro ricchezza e prosperità.

Le principali componenti del sistema "Patrimonio architettonico, archeologico e culturale" sono:

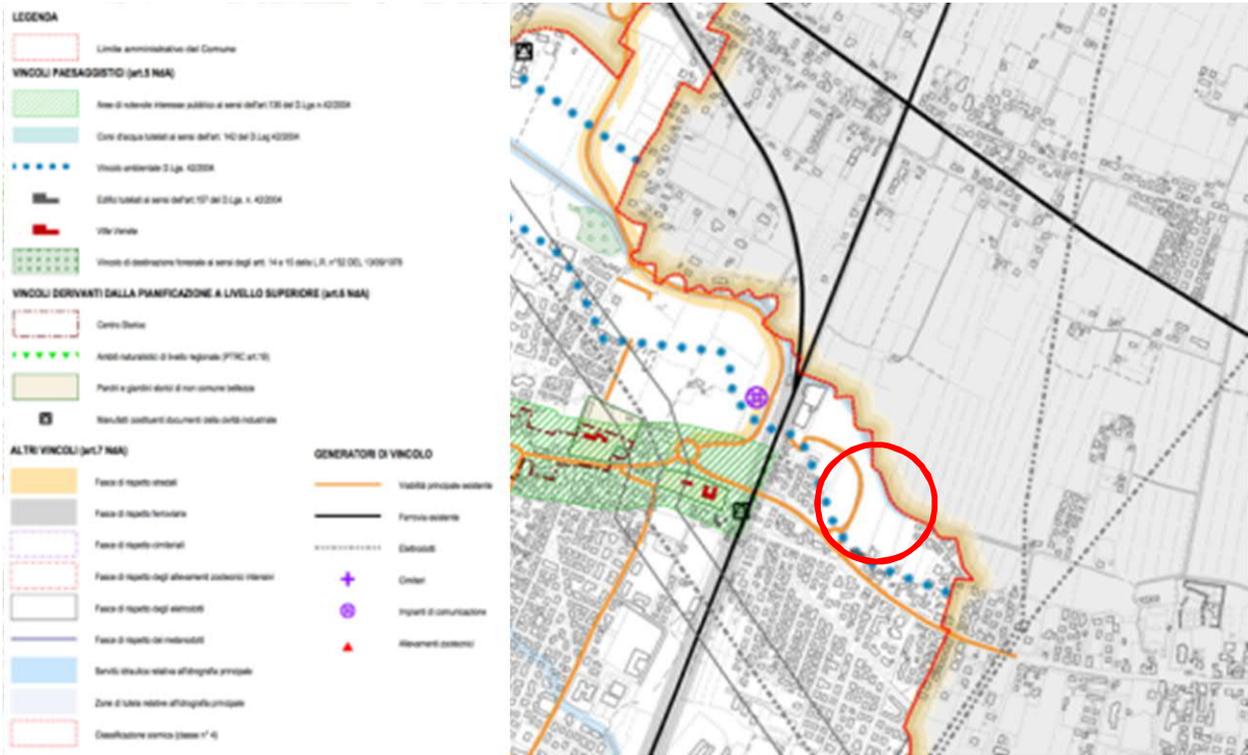
- la centuriazione romana (reticolo stradale ed idrografico, divisioni poderali, piantate ed alberature, sistemazioni idraulico-agrarie "a cavini");
- il nucleo storico di Spinea, censito come "Centro storico" nell'atlante dei Centri storici della Regione Veneto;
- le Ville ed i contigui parchi storici;
- l'insieme di edifici di interesse storico ed architettonico presenti in area urbana o in zona agricola;
- i manufatti minori di interesse storico ed architettonico presenti in area urbana o in zona agricola (capitelli, piccoli santuari, monumenti, lapidi, targhe commemorative, ecc.).

Significativa l'impronta romana, già ampiamente descritta nel paesaggio tradizionale, che con la colossale e plurisecolare opera di bonifica avviata quasi venti secoli fa ha indelebilmente segnato questo territorio.

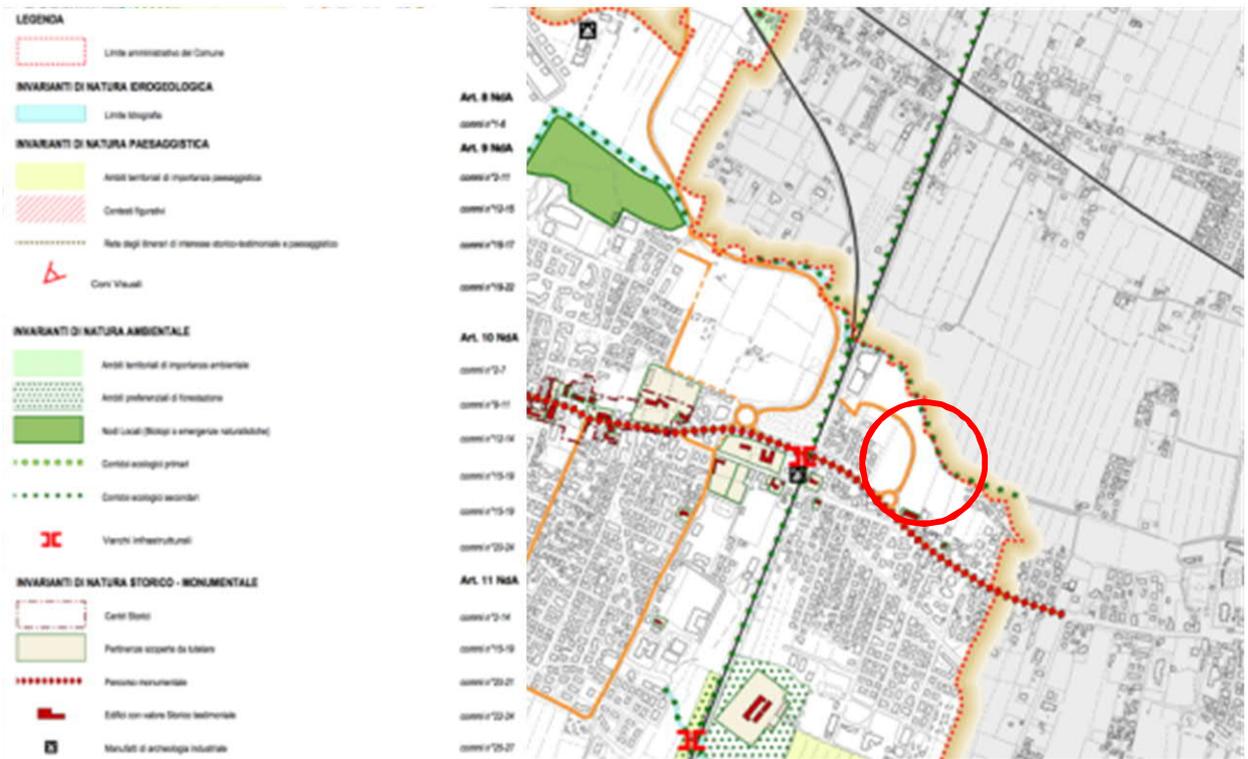
Quello del comune di Spinea è un patrimonio storico-culturale di elevata qualità: Spinea è uno dei sette comuni della "Terra dei Tiepolo", tutti facenti parte di un territorio ricco di campi rigogliosi, di ville con parchi, di castelli e di acque di risorgiva. Come nobilissime pedine disposte in particolar modo lungo la via Miranese, le ville storiche costituiscono un eccezionale bene culturale, un patrimonio di architettura, storia e arte che, nel nome magico di Venezia, nobilita l'intera area. Costruite prevalentemente fra il 1600 e il 1700, portano spesso i nomi di casate della Serenissima e, a questi nomi, nel tempo, si sono aggiunti quelli dei nuovi proprietari

Oltre agli edifici oggetto di vincolo specifico sono presenti nel territorio agricolo alcuni edifici di valore architettonico ma soprattutto storico-testimoniale e culturale, rappresentanti le ultime testimonianze della civiltà rurale. In alcuni casi sono sottoposti dal P.R.G. vigente ad un vincolo di tutela, il più delle volte limitato ad indicare cosa non si può fare, piuttosto che a suggerire l'insieme degli interventi compatibili.

L'insieme degli elementi di valenza storico-culturale sono riportati nelle Tavole del P.A.T. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale" e nella "Carta delle Invarianti".



Estratto Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale

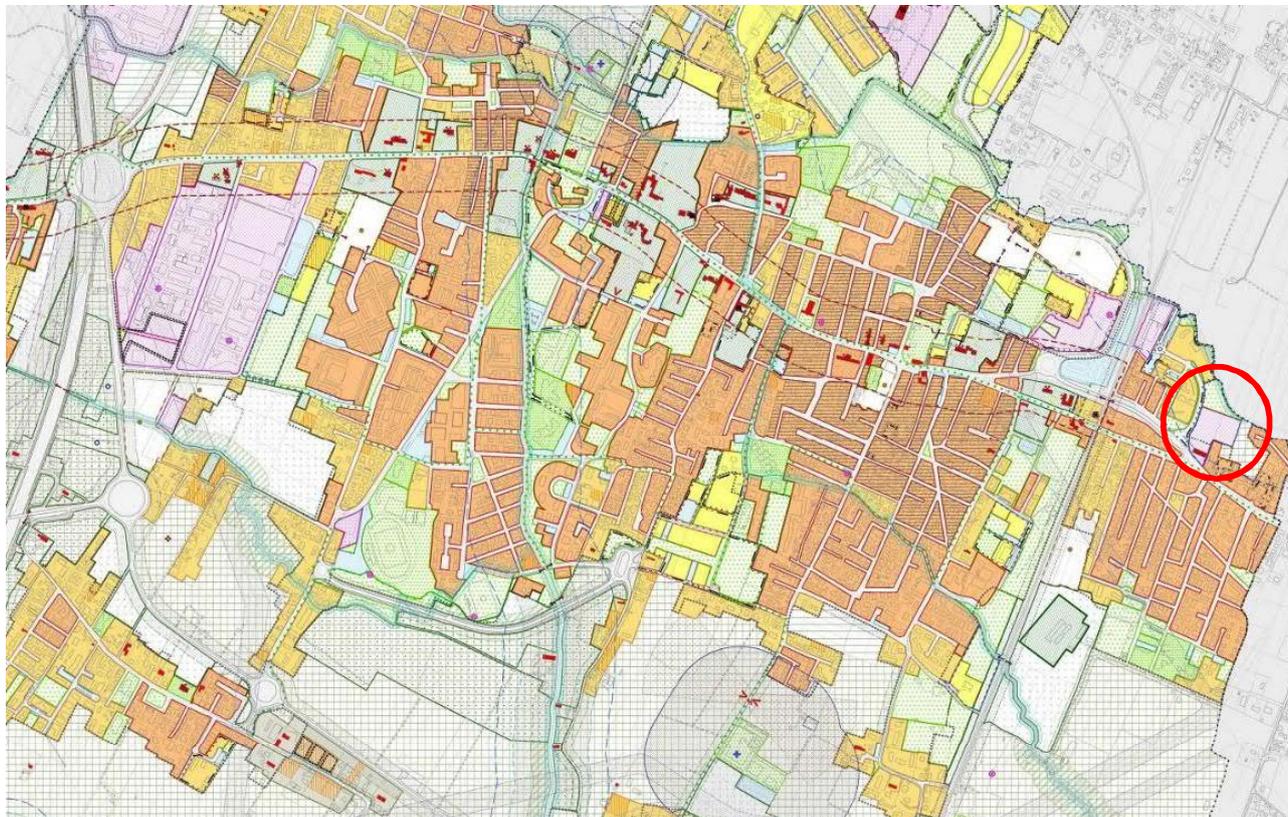


Estratto Carta delle Invarianti

#### 4.4. Pianificazione territoriale, urbanistica e di settore:

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 06/04/2018 è stata approvata la Variante Generale al Piano degli Interventi, entrata in vigore a partire dal giorno 15/05/2018.

L'intervento si trova all'interno della **Z.T.O. D/003, costituente parte del sistema produttivo.**



| P.I. ZONIZZAZIONE<br>Intero Territorio Comunale   |  | N.T.O.   |  |
|---|--|--|--|
| <b>LEGENDA</b><br>Limite amministrativo del Comune<br>Limite viabilità<br>Limite idrografia<br><b>SISTEMA INSEDIATIVO</b><br>Zona B<br>Sottozona C1<br>Sottozona C2<br>Lotti non edificati<br>Ambienti di degrado<br>Zone a urbanizzazione differita<br>Zona F1 - Area basata<br>'Sa' - Area per istituzione<br>'Sb' - Area per attrezzature di interesse comune<br>'Sc' - Area per attrezzature a parco e per il gioco e sport<br>'P' - Pianegggi<br><b>SISTEMA PRODUTTIVO</b><br>Zona D<br>Zona D1<br>Insediamenti produttivi in sede impropria |  | <b>LEGENDA</b><br><b>SISTEMA AMBIENTALE</b><br>Zona agricola<br>Ambienti di integrità fondaria, paesistica e ambientale<br>Ambienti di edificazione diffusa<br>Contorni figurativi<br>Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico<br>Contorni visuali<br>Contorni ecologici<br>Ambienti preferenziali di forestazione<br>Varchi infrastrutturali<br>Verde privato e pertinenze scoperte da tutelare<br>Edifici con valore storico testimoniale<br>Rischio archeologico<br><b>Vincoli</b><br>Edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n°42/2004<br>Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art.138 del D.Lgs. n.42/2004<br>Area vincolata ai sensi dell'art 142 primo comma, lett. c) del D.Lgs. n.42/2004<br>Ville Venete<br>Vincolo di destinazione forestale<br>Parchi e giardini storici di non comune bellezza<br>Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale |  |
|   |  | <b>LEGENDA</b><br><b>Fasce di rispetto e generatori di vincolo</b><br>Limite centri abitati<br>Fasce di rispetto stradali<br>Fasce di rispetto ferroviario<br>Fasce di rispetto cimiteriali<br>Fasce di rispetto dagli elettrodotti<br>Fasce di rispetto dai metanodotti<br>Fasce di servizi idraulica relativa all'idrografia pubblica<br>Fascia di rispetto fluviale - Tutela (100 m)<br>Fascia di rispetto fluviale - Inedificabilità (50 m)<br>Impianti di comunicazione<br><b>SISTEMA RELAZIONALE</b><br>Viabilità di progetto<br><b>MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE</b><br>Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo<br>Piano attuativo vigente<br>Comparto<br>Progetti Norma<br>Accordi di pianificazione<br>Sporzio Unico Attività Produttive   |  |

Estratto PI-zonizzazione territorio comunale scala 1:5000.

Sono le **parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti** esistenti o di nuova formazione **assimilati a quelli produttivi e/o** ricadenti nelle fattispecie definite al nell'art. 5 delle vigenti N.T.O. quali **attività del "terziario diffuso"** in tutte le sue declinazioni.

Le **destinazioni d'uso previste**: attività artigianali di produzione, industrie, terziario diffuso. La localizzazione di medie strutture di vendita superiori a mq 1500 è ammessa unicamente all'interno delle «aree a destinazione commerciale confermata» come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera d) dell'art. 1 delle vigenti N.T.O., nonché nelle aree dismesse e degradate da riqualificare definite dal PI in conformità alla LR 50/2012 e al RR 21 giugno 2013, n.1. È prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il proprietario o custode, con un massimo di 140 mq di Superficie Complessiva per ogni lotto e posto auto solo scoperto; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso secondo quanto previsto nella *Classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi - Capannone*.

L'ambito oggetto di intervento, soggetto ad Accordo di Pianificazione n. 11, stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, presenta le seguenti principali carature urbanistiche:

| tab. 2 dimensionamento degli Accordi di Pianificazione |      |          |                             |                          |                                   |                      |                                 |                                |                             |                            |   |                           |                      | Note                        |
|--|------|----------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------|-----------------------------|
| parametri indicativi                                   |      |          |                             |                          |                                   |                      | parametri prescrittivi          |                                |                             |                            |   |                           |                      |                             |
| ATO  | AP-n | APP prog | Superficie territoriale mq. | Superficie fondiaria mq. | Superficie fondiaria pubblica mq. | Superficie varia mq. | Superficie a verde pubblico mq. | Superficie a verde privato mq. | Superficie a parcheggio mq. | Superficie in cessione mq. | Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq | Sc commerciale massima mq | SC totale massima mq |                             |
| 07   | 09   | 01       | 7.500                       | 3.030                    | -                                 | -                    | -                               | 2.160                          | -                           | 2.310                      | -   | -                         | -                    |                             |
| 11   | 11   | 02       | 20.158                      | 11.180                   | -                                 | -                    | 4.900                           | -                              | -                           | -                          | -   | 2.700                     | 2.700                |                             |
| 12   | 03   | 03       | 26.622                      | 5.200                    | -                                 | -                    | 21.422                          | -                              | -                           | -                          | 1.598   | -                         | 1.598                |                             |
| 13   | 05   | 04       | 1.348                       | 1.037                    | -                                 | 200                  | -                               | 111                            | -                           | -                          | -   | -                         | -                    | SC=Vedi lotto R2/53         |
| 13   | 01   | 05       | 8.270                       | 3.308                    | 1.654                             | -                    | 2.481                           | -                              | 827                         | -                          | 3.491   | -                         | 3.491                |                             |
| 13   | 02   | 06       | 19.180                      | 2.560                    | -                                 | 570                  | 8.250                           | -                              | -                           | 3.500                      | 1.151   | -                         | 1.151                | SC aggiuntiva all'esistente |

All'interno delle zone D, è ammessa un'altezza massima non superiore a ml 15,00 limitatamente agli spazi destinati alle attività logistiche sia al servizio dell'attività principale, sia come l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati ad altre attività. Per le aree destinate ad attività logistiche sono ammesse recinzioni con altezza fino a ml 3, ad esclusione delle aree fronteggianti strade pubbliche.



#### 4.5. Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata "P.N.29"

Il P.U.A., in accordo con l'Accordo di Pianificazione n. 11 Rep. n. 2765 del 29/05/2018, stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, allegato alla Variante Generale al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 8 del 06/04/2018, prevede il seguente impianto ed i seguenti parametri urbanistici:



Lotto di intervento L1 – Edificio A:

- Superficie di Vendita massima (A.1+A.2): 1.500,00 mq;
- Superficie Complessiva massima (A.1+A.2): 1.800,00 mq;
- Destinazioni d'uso ammesse: commerciale, direzionale e di terziario diffuso, comprensivo degli esercizi di vicinato e prevedendo anche l'attivazione di più medie strutture di vendita con superficie complessiva di vendita fino a 1.500 mq, così come prescritto dall'art. 3 della L.R. 50/2012;
- Altezza massima dell'edificio: 13,30 ml.

Lotto di intervento L2 – Edificio B:

- Superficie Complessiva massima non residenziale: 900,00 mq;
- Destinazioni d'uso ammesse:, ricettivo, commerciale, direzionale e di terziario diffuso, comprensivo degli esercizi di vicinato; tra le destinazioni consentite rientrano i pubblici esercizi di cui all'art. 5, comma 8, lett. a delle NTA del P.I. (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, fast food) e artigianato di servizio di cui all'art. 5, comma 8, lett. d (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetisti ed attività affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa).
- Altezza massima dell'edificio: 13,30 ml.

Nel rispetto a quanto previsto dalla Classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi "Capannone", si prevede all'interno dell'ambito di intervento, per la sola parte ricadente all'interno della Z.T.O. "D", i seguenti standard edilizi:

- Indice di copertura massimo = 60 %
- Parcheggi: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
- Sistemazione dell'area scoperta: almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza, nella quantità minima di uno ogni 50,00 mq della superficie a verde.

#### **4.6. Il Vincolo Paesaggistico - fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica**

*D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. - Codice dei beni culturali e del paesaggio*

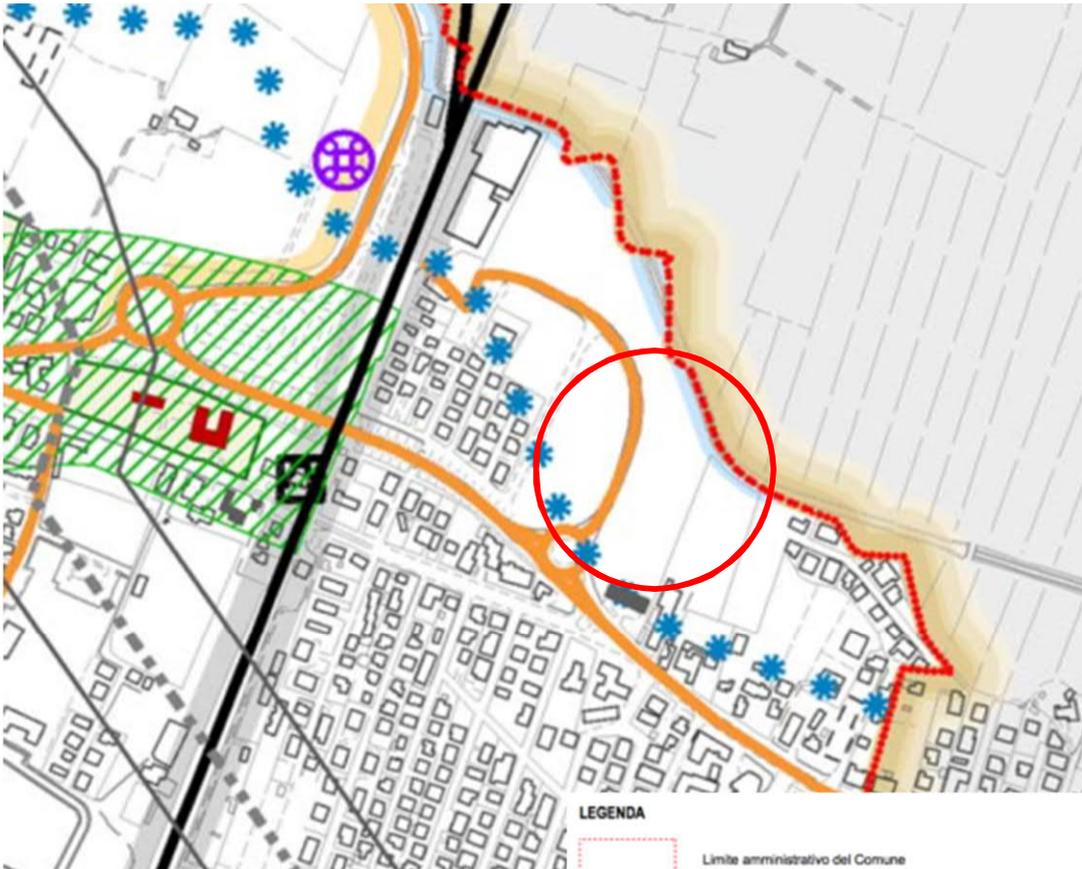
*Art. 142. Aree tutelate per legge (articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

*1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:*

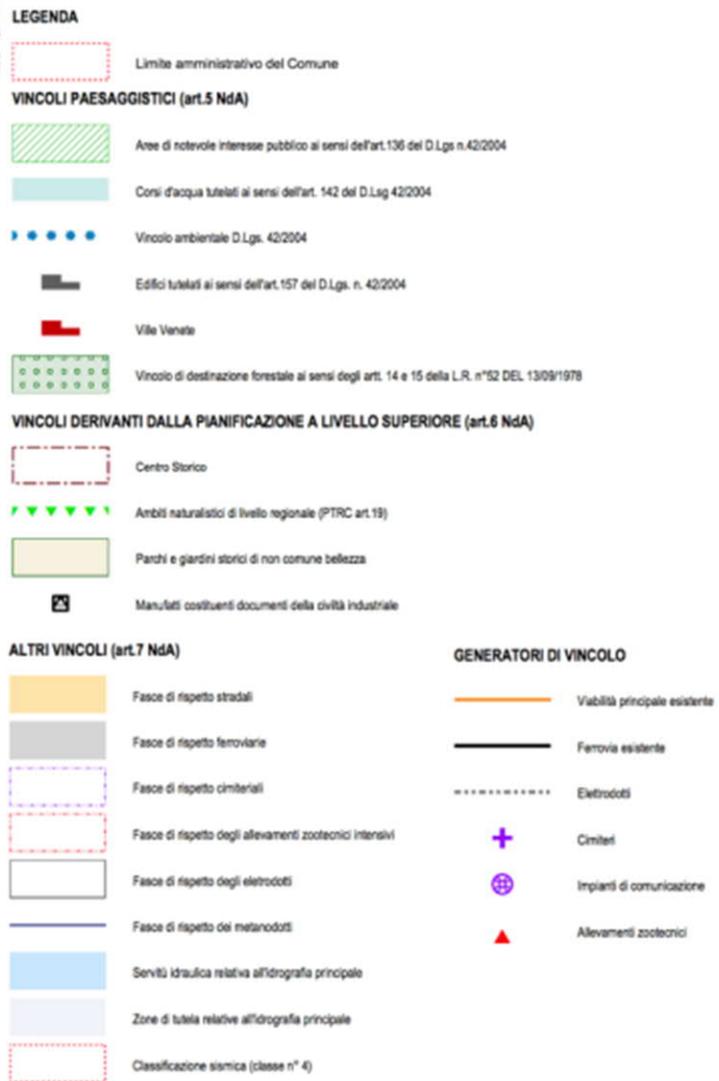
- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;***
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;*
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;*
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;*
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;*
- l) i vulcani;*
- m) le zone di interesse archeologico*

L'area di progetto ricade all'interno di un vincolo ambientale art. 142 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.

## 4.7. Tutele e vincoli



Dettaglio Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale



## 5. Valutazioni sui caratteri del paesaggio.

Nel PAT sono stati definiti 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.

Si è assunto come elemento morfologico guida la rete capillare dei corsi d'acqua (canali e capofossi), elemento fondante l'organizzazione del territorio di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale. Le ATO di tipo insediativo appartenenti al sistema residenziale individuate sono:

- il centro urbano di Spinea;
- il centro urbano di Orgnano;
- l'arco dei centri di Rossignago, Fossa, Crea, Fornase e Graspò d'Uva.

### 5.1. L'area oggetto dell'intervento.

L'area oggetto di intervento, delimitata a nord-est dal Rio Cimetto, è ricompresa all'interno della ATO 11 – Graspò d'Uva, definita come *Aree di Riqualificazione e Riconversione* (ai sensi dell'art. 14).

Il PAT, pertanto, 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, individuando necessari interventi finalizzati sia al recupero ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente sia al suo consolidamento conservando l'attuale netta separazione tra lo spazio del costruito e quello della campagna.

Questi sono considerati ambiti di particolare interesse per il recupero di situazioni critiche all'interno del tessuto insediativo, in cui sono presenti attività e strutture che necessitano di una rifunzionalizzazione e di un recupero. Tali ambiti sono funzionali alla valorizzazione e al riordino dei manufatti e delle funzioni che non esprimano a pieno le potenzialità del contesto insediativo all'interno del quale si collocano. Le azioni previste si attuano attraverso interventi caratterizzati da un aumento della qualità urbana in relazione alla qualità dello spazio urbano e ambientale, in ragione del contesto all'interno del quale si inseriscono. Si tratta di interventi che per la loro complessità potranno coinvolgere più soggetti, pubblici e privati. In queste aree, andando ad agire all'interno del tessuto consolidato, le azioni che si intraprendono non producono impatti sulle componenti ambientali. Si prevedono invece ricadute positive sia dal punto di vista della qualità del paesaggio urbano, sia dal punto di vista socio-economico vista la prevedibile rivalutazione del patrimonio immobiliare.

Si puntualizza come si tratti di ambiti già individuati all'interno della strumentazione urbanistica vigente.

In considerazione del ruolo che il territorio di Spinea ha deciso di assumere in funzione dell'assetto complessivo dell'area veneziana, lo scenario sviluppato ammette un aumento della popolazione anche superiore alla crescita fisiologica, in risposta a dinamiche abitative di un bacino che vanno oltre i confini comunali. Tale crescita demografica viene governata attraverso la definizione di ambiti di recupero del patrimonio insediativo esistente ed una crescita urbana concentrata, che riduce il consumo del suolo rispetto al disegno prefigurato nel PAT adottato. Questo con una doppia funzione: il contenimento della trasformazione del territorio e l'aumento della qualità degli spazi. L'area rientra a pieno titolo in quella che risulta essere la naturale espansione del centro di Spinea ed in linea con le indicazioni emerse durante la stesura del PAT.



*Estratto Ortofoto.*



Dettaglio.Estratto Ortofoto.

## **5.2. Assetto del paesaggio attuale**

L'ambito di intervento rientra all'interno del comparto legato alla Barchessa di Villa Pusterla, che resta esclusa dall'intervento in progetto, assieme alle sue pertinenze.

L'immobile esistente prospiciente via Roma, con un riconosciuto valore storico-testimoniale tutelato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n°42/2004 con grado di protezione 3 quale barchessa pre-ottocentesca con utilizzazione originaria ad annesso rustico, è stato oggetto di recupero funzionale e ripristino tipologico, con destinazione d'uso residenziale e commerciale, a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n. 148 del 18/11/2008 (a cui si sono susseguiti i titoli autorizzativi per modifiche interne ed esterne).

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.

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.

*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.

*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 l'area di intervento al verde esistente nella lottizzazione residenziale adiacente.

### **5.3. Il rapporto dell'intervento con il contesto.**

Il progetto costituito dal Piano Urbanistico Attuativo ha come finalità principale la conformazione dello spazio destinato ad attività commerciali, direzionali e di "terziario diffuso".

La nuova composizione dell'area prevede la definizione degli spazi legati all'esercizio di una media struttura di vendita alimentare e di un'attività ristorativa, oltre alla realizzazione di una ampia area verde attrezzata da destinare a parco pubblico che al contempo "media" il nuovo edificato e ne consente la connessione al vicino piano di lottizzazione a destinazione residenziale, il c.d. "Progetto Norma 13 – Graspò d'Uva".

L'intero ambito di intervento attraverso la realizzazione del parco, e delle opere extra-ambito previste, è pensato come "cerniera" volta a connettere, collegare e strutturare sia i fabbricati in progetto che la vicina zona residenziale al tessuto urbano consolidato di Spinea, creando un "trait d'union", ora inesistente, con la viabilità principale di via Roma attraverso anche la realizzazione di percorsi protetti lungo via Palladio, dei quali si manifesta la necessità.

Al pari della parte "urbanizzata" e dei volumi costruiti, il parco diventa pertanto un elemento di significativa importanza all'interno dell'intero intervento e regolando i rapporti tra le parti costruite di progetto e preesistenti nelle immediate vicinanze.

La progettazione di un parco rappresenta sempre di per sé un'occasione da molti punti di vista: ambientale, paesaggistico, economico, sociale. L'occasione per il sito ha il valore anche di azione di "riscatto" per un'area a lungo contrattata nelle sue forme e nelle diverse destinazioni, che trova definizione dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, promosso dalla Proprietà Finance S.r.l. e recepito all'interno pianificazione urbanistica cittadina con la Variante Generale al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 8 del 06/04/2018. Quest'aspetto carica ulteriormente il valore del progetto inteso come "infrastruttura pubblica" capace quindi di porsi non solo come nuova destinazione funzionale dell'area ma soprattutto come nuovo elemento per strutturare una vasta parte di territorio che coinvolge la città di Spinea.

Il contesto paesaggistico su cui si va ad operare, come ampiamente descritto in precedenza, interessa una vasta area destinata alla trasformazione nel Piano di Assetto del territorio e confermata nella nuova Variante Generale al Piano degli Interventi, caratterizzata dalla presenza di una importante realtà produttiva del territorio e dalle immediate vicinanze con la stazione ferroviaria di Spinea e dalle relative aree a parcheggio.

A scala maggiore, a nord dell'area di intervento si riconoscono ancora importanti spazi destinati all'agricoltura compresi tra le sponde del Rio Cimetto e Via Asseggiano, mentre a Sud il contesto ritorna quello residenziale in parte caratterizzato dalla classica edificazione puntiforme tipica degli anni Sessanta-Settanta con villette singole e/o binate, a uno o due piani, senza particolari pregi architettonici.

## **6. Documentazione fotografica**

Vedasi elaborato *DF\_documentazione fotografica* allegato.

# PROGETTO

## 7. Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

### 7.1. 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”*.

È 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 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..

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         |
| <b>S.n.p. totale</b>    | <b>mq 10.500</b> |

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       |
| <b>S.N.P. massima</b>                             | <b>mq 2.700</b> |
| <b>Superficie da acquisire a demanio comunale</b> | <b>mq 4.900</b> |

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**.

## **7.2. 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 accorpate 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 accorpate 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.

## **7.3. 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 da un piano modellato scavando e riportando terreno, 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

*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.

*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 compattato e rullato;
- uno spazio attrezzato per il gioco dei bambini (con un castello ed un'altalena), trattate a ghiaia di granulometria idonea a garantire un assorbimento di impatto opportuno, relativamente all'altezza di caduta critica prevista dai singoli giochi;
- 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 modellata per definire aree leggermente in avvallamento o in rilievo, contribuendo alla dinamicità dello spazio aperto e, al contempo, integrando il bacino di laminazione previsto.

*Regolamentazione e controllo delle acque.* La modellazione del suolo collabora al deflusso e contenimento delle acque di dilavamento (ad integrazione vedi relazione idraulica).

*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.

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 piovoschi 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.

#### 7.4. Materiali

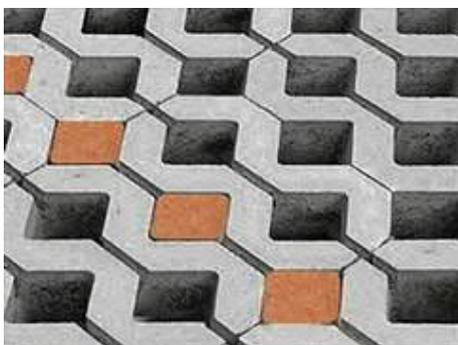
La scelta dei materiali è avvenuta considerando la valenza di “spazio pubblico” sia dei percorsi protetti di collegamento della “viabilità minore” che del parco, sottoposti ad uso intenso e quindi ad usura e con necessità di bassa manutenzione.

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, compreso 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.



*Esempi di percorsi realizzati con cemento colorato nell’impasto (1^ immagine) e in ghiaio compattato (2^ immagine)*

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.



*Esempio di pavimentazione drenante ed esempio parcheggio realizzato con la medesima tipologia prevista da progetto.*

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 in granito bianco, 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.



*Esempio arredo urbano della medesima tipologia prevista da progetto.*

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 piccolo ponte pedonale. Esso sarà realizzato da un impalcato in c.a. posato su opportune fondazioni, sul quale verrà posato una finitura a pavimento in legno composito. Il parapetto sarà di tipo metallico. La sponda del canale sarà infine protetta dalla posa di una protezione in ghiaia e di una palificata di sostegno dell'argine, per il limitato tratto interessato dalla realizzazione delle fondazioni.



*Tipologie corpi illuminanti previsti da progetto, su indicazione del Servizio comunale Infrastrutture e Patrimonio.*

## 7.5. 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.

### Edificio A

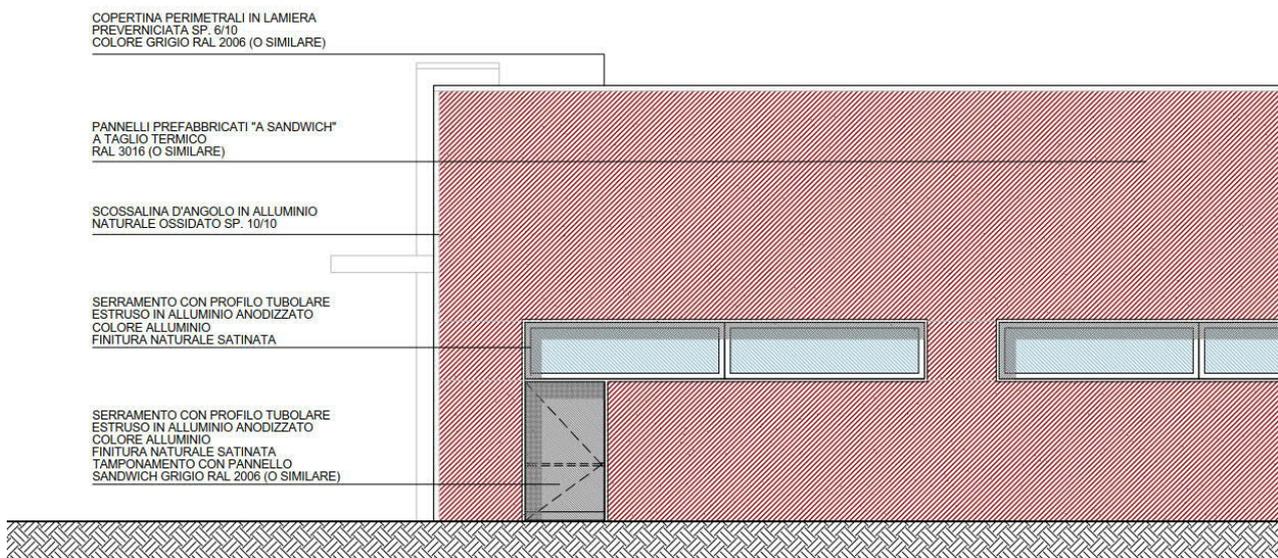
Sarà realizzato con una struttura prefabbricata in c.a., e le chiusure perimetrali saranno realizzate in pannelli prefabbricati “a sandwich” a taglio termico. I due fronti principali saranno ultimati con una finitura esterna “a mattoncino a vista”, mentre i fronti minori saranno colorati tinta rosso mattone. Gli ingressi alle due unità saranno contraddistinti dalla presenza di un rivestimento in gres chiaro, a creare due “portali”.



*Esempio immobile realizzato con finiture simili a quelle previste da progetto*



*Particolare fronte principale*



*Particolare fronte secondario*

## Edificio B

Sarà realizzato con una struttura in carpenteria metallica, e le chiusure perimetrali saranno realizzate in pannelli prefabbricati "a sandwich" a taglio termico.

I fronti saranno ultimati con finiture esterne caratteristiche del gestore.



Esempio immobile realizzato con finiture similari a quelle previste da progetto



Particolare fronte ingresso principale



Particolare fronte laterale

# ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

## 8. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

Per determinare gli effetti che il progetto urbanistico avrà alla grande scala, bisogna partire dalla situazione attuale in cui si inserisce l'area di intervento e la sua "vocazione connettiva" 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), a mediazione tra il tessuto urbano di nuova espansione con la città di Spinea.

Oggi l'area si presenta come un terreno incolto interclusa nel tessuto urbano costruito ed il confine comunale costituito dal Rio Cimetto.

Con la predisposizione dell'Accordo di Pianificazione n. 11, stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, e con la conseguente redazione del presente Piano Urbanistico Attuativo è stato ripreso assieme all'Amministrazione Comunale un percorso di riflessione e di revisione sulle problematiche relative all'area oggetto di intervento.

Gli obiettivi principali nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto sono stati:

- La realizzazione di un tessuto connettivo in grado di dare continuità all'edificato residenziale di recente realizzazione ed il tessuto urbano consolidato lungo via Roma, realizzando percorsi ciclo-pedonali di collegamento;
- L'importante riduzione della volumetria edificabile all'interno dell'area, consentendo destinazioni d'uso legate all'attività residenziale, tra le quali l'insediamento di attività commerciali e attività di vicinato.
- Implementazione e il riordino in modo organico il sistema degli spazi pubblici;
- La riqualificazione mediante nuove opere di urbanizzazione e di arredo urbano;
- La dotazione di nuovi spazi destinati alla sosta e verde pubblico essenziali per il miglioramento della qualità della vita della comunità;
- Definizione dei modi dell'attuazione degli interventi.

L'obiettivo specifico è stato quello di intervenire nell'ambito in oggetto, creando una progettualità condivisa tra il Soggetto Proponente e la Pubblica Amministrazione, assolutamente allineata con gli indirizzi urbanistici comunali, frutto di un dialogo tra le parti che ha interessato gli ultimi anni.

Il progetto si pone l'obiettivo di realizzare un "trait d'union" con l'edificato esistente, e a completamento dello stesso, creando spazi fruibili dalla collettività ed a uso pubblico, realizzando una serie di opere di mitigazione al fine di diminuire l'impatto visivo della nuova edificazione sul territorio, cercando di mantenere l'area il più possibile a verde, con il mantenimento ove possibile della vegetazione esistente e la realizzazione di una nuova piantumazione di alberature lungo il perimetro fronte strada.

Gli interventi di movimentazione di terra sono limitati alla superficie coperta degli edifici nello stretto necessario alla realizzazione degli immobili, delle loro fondazioni, oltre che alle varie reti e sotto servizi, compreso l'anello di tubature per la raccolta delle acque meteoriche che correrà lungo l'intervento e che sfocerà in accordo con il consorzio di bonifica in un bacino di laminazione all'interno del parco urbano, e per la realizzazione delle opere atte al completamento della sede stradale e dei nuovi parcheggi.

Dal punto di vista del rispetto del decoro e della qualità dei luoghi in cui si va ad intervenire si ritiene che il progetto valorizzi l'area oggi inutilizzata, rispettando la vocazione propria del luogo e le costruzioni esistenti nelle immediate vicinanze. Il verde di progetto garantisce un'adeguata fascia di protezione al complesso edilizio residenziale.

## 9. Simulazione degli effetti degli interventi



Vista aerea da sud - attuale



Vista aerea da sud – di progetto



Vista aerea da nord - attuale



Vista aerea da nord – di progetto



Vista da rotonda lungo via Roma - attuale



Vista da rotonda lungo via Roma - di progetto



Vista area di intervento - attuale



Vista Edificio A - di progetto



Vista area di intervento - attuale



Vista Edificio B - di progetto



Vista area di intervento lungo Rio Cimetto - attuale



Vista corridoio ecologico lungo Rio Cimetto - di progetto



Vista area di intervento da via Palladio - attuale



Vista area parco urbano da via Palladio - di progetto



Vista area di intervento da via Palladio - attuale



Vista area parco urbano da via Palladio - di progetto

## 10. Previsione degli effetti

Il progetto è coerente con il sistema dei vincoli e tutele.

In particolare il progetto urbanistico ricade all'interno di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n° 42 22/01/2004, art. 142 lett. c). Tale vincolo e tutela non presuppone il divieto assoluto di edificabilità, ma mira al mantenimento della qualità dell'area e a un maggiore controllo sui progetti che interessano l'ambito.

Il progetto urbanistico ha la finalità di intervenire in un'area che altrimenti rimarrebbe residuale rispetto alle aree circostanti e avrebbe, inoltre, l'obiettivo di completare un ambito con funzione di cerniera tra il tessuto urbano consolidato cittadino e le nuove funzioni urbane della città di Spinea che rimarrebbero incomplete. La funzione pubblica e/o d'interesse pubblico che assumerà l'area sarà l'elemento fondante dell'organizzazione di tutto il progetto urbano nel rispetto del principio della sostenibilità attraverso la minimizzazione dei possibili effetti sull'ambiente e salvaguardando i caratteri identitari del luogo come gli assi visivi paesaggistici, i filari alberati, le siepi arbustive, ordinatrici delle geometrie del luogo.

Considerato il tipo di intervento e visti gli accorgimenti progettuali attuati gli interventi di mitigazione paesaggistica saranno mirati alla riduzione dell'alterazione del sistema paesaggistico in cui venga mantenuta la riconoscibilità e coerenza con le relazioni funzionali, culturali, storico, simboliche, visive, ed ecologiche dell'area. (Realizzazione di filari alberati sugli assi visivi esistenti, alberature delle aree a parcheggio, aree a verde con funzione di connessione e mantenimento dei corridoi ecologici)

Si è voluto intervenire con un progetto che fosse il più coerente e armonioso possibile con lo stato dei luoghi in cui ci si inserisce, puntando al mantenimento della fascia verde che funge da barriera sul fronte meno urbano, incrementando la valenza di corridoio ecologico garantendone l'accesso e la percorribilità la quale continuerà a filtrare il rapporto tra l'edificato di progetto e il Rio Cimetto.

## 11. Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Il progetto cerca di recuperare una situazione di incompletezza, nella sua unità formale di dare continuità all'edificato in un contesto di disordine sub-urbano.

Si è pertanto voluto intervenire con un progetto che fosse il più coerente possibile con lo stato dei luoghi e che al contempo garantisse un'immagine armoniosa e coerente con il luogo in cui ci si inserisce. L'intervento nel suo insieme si presenta come un completamento del tessuto urbano esistente, non necessita quindi di particolari misure di compensazione.

Tuttavia, il progetto integra al proprio interno una serie di criteri e misure dirette ad una attenuazione degli impatti sul versante percettivo, sia per quanto riguarda la configurazione piano volumetrica, che per i caratteri prettamente cromatici ispirati alla tradizione del costruire in zona rurale, pur ricorrendo ad un linguaggio formale contemporaneo:

Per conservare e migliorare la qualità del paesaggio il Piano Urbanistico prescrive alcuni obiettivi prioritari.

Le aree a verde pubblico, le modifiche dello stato dei luoghi, i materiali e i particolari costruttivi degli spazi pubblici saranno mirati a qualificare l'intervento in termini positivi rispetto agli impatti sull'ambiente e sul paesaggio con particolare attenzione a:

- realizzazione della massima permeabilità possibile delle superfici pavimentali, in modo da alleggerire il carico delle acque meteoriche sulle infrastrutture di regimazione e smaltimento.

- all'uso di materiali bio-ecocompatibili per le infrastrutturazioni mediante l'impiego di pavimentazioni naturali che riducano il più possibile l'effetto di "isola di calore".
- attento studio delle opere a verde, che attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone ed in linea con le disposizioni comunali, garantiscono un valore percettivo ed estetico aggiunto al progetto.

Pianiga, lì 27/09/2018

Ing. Andrea Berro

---