



# CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

---

## VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, EX PIANO REGOLATORE GENERALE

---

**Modifiche al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione e alla cartografia, ai sensi dell'art. 18 c. della L.R. 23.04.2004 n. 11.**

**Primo Piano degli Interventi dopo l'approvazione del P.A.T. – prima fase**

**Giugno 2013**

---

## **Elaborato C**

---

# **MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI**

---

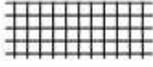
**Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto**

**Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto, Arch. Vincenzo Manes, Dott.ssa Urb. Aurora Pellicetti e Geom. Alberto Marangoni**

# **MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI**

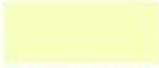
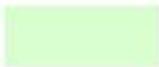
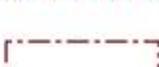
- **Legenda PAT**
- **Legenda PRG**
- **MODIFICA N. 1 - Area in località Graspò d'Uva**
- **MODIFICA N. 2 – Piano norma n. 12**
- **MODIFICA N. 3 – Comparto edificatorio in Via Volturò**
- **MODIFICA N. 4 – Precisa definizione ambito della scuola Nievo in via Buonarroto**
- **MODIFICA N. 5 – Eliminazione perimetrazione piano di recupero lungo via Gioberti**
- **MODIFICA N. 6 – Tripartizione comparto lungo via Crea**
- **MODIFICA N. 7 – Eliminazione previsione collegamento stradale via Matteotti via 1°  
Maggio**
- **MODIFICA N. 8 – Piano Urbanistico Attuativo “Via Carducci”**
- **MODIFICA N. 9 – Riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Via Gioberti**

## Legenda PAT

LEGAENDA		
	Limite amministrativo del Comune	
	ATO	<b>Art. 21-34 NdA</b>
LE AZIONI STRATEGICHE		<b>Art. 14 NdA</b>
	Aree di urbanizzazione consolidata	<i>commi n°1-3</i>
	Edificazione diffusa	<i>commi n°4-12</i>
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana	<i>commi n°13-15</i>
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità territoriale	<i>commi n°16-19</i>
	Aree di riqualificazione e riconversione	<i>commi n°20-22</i>
	Limiti fisici alla nuova edificazione	<i>commi n°23-25</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a Piazza Marconi</li> <li>b Ex Fornace Cavasin</li> <li>c Barchessa di Villa Pusterla</li> <li>d Area di via M. Buonarroti</li> <li>e Area di via C. Pisacane</li> <li>f Area di via Unità</li> <li>g Ex Campo sportivo</li> <li>h Area di via Desenzano</li> <li>i Area di via Pozzuoli</li> </ul>	
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	<i>commi n°26-33</i>
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	<i>commi n°26-33</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>DC completamento</li> <li>DS espansione</li> <li>DL logistica</li> </ul>	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistenti	<i>commi n°34-37</i>
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	<i>commi n°34-37</i>
	Attività produttive in sede impropria	<i>commi n°41-46</i>
	Impianti di comunicazione ad uso pubblico	<i>commi n°51-52</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>04 Scuola dell'obbligo</li> <li>08 Polo scolastico</li> <li>09 Chiese</li> <li>10 Centri religiosi e dipendenze</li> <li>13 Piazza Pubblica</li> <li>16 Centro Culturale</li> <li>27 Case per anziani</li> <li>28 Centro ricreativo diurno</li> <li>32 Centro sanitario poliambulatoriale</li> <li>37 Municipio</li> <li>43 Carabinieri</li> <li>65 Impianti energia elettrica</li> <li>75 Stazione di servizio</li> <li>80 Campeggio di Transito</li> <li>84 Impianti sportivi non agonistici</li> <li>85 Impianti sportivi agonistici</li> <li>86 Parco Urbano</li> <li>95 Parcheggio Scambiatore</li> <li>99 Cimitero</li> </ul>	

## I VALORI E LE TUTELE

**Art. 8-11 NdA**

	Ambiti territoriali di importanza paesaggistica
	Contesto figurativo
	Ambiti territoriali di importanza ambientale
	Ambiti preferenziali di forestazione
	Nodo Locale
	Corridoi ecologici primari
	Corridoi ecologici secondari
	Centro Storico
	Varchi infrastrutturali
	Edifici storico testimoniali
	Pertinenze scoperte da tutelare
	Manufatti di archeologia industriale
	Coni Visuali

## IL SISTEMA RELAZIONALE

**Art. 15 NdA**

	Viabilità principale esistente	
	Viabilità principale di progetto di rilevanza strategica	commi n°1
	Viabilità minore di progetto di rilevanza locale	commi n°2
	Linea ferroviaria esistente	
	Itinerari ciclabili - esistenti	commi n°3-4
	Itinerari ciclabili - progetto	commi n°3-4

**Legenda PRG (della scala 1:2000)**

	Perimetro zone omogenee		Zona di degrado
	Perimetro piani attuativi vigenti		Attività da trasferire
	Perimetro piano urbanistico attuativo		Centro abitato
	Piano Norma Numero		Rif. alla schedatura edifici storici di cui alla VPRG approvata con DGR 379 del 19 luglio 2008 Edifici storico testimoniali
	Progetto di comparto		Edifici da demolire
	Lotto Libero		Zone E1
	Aree per istruzione		Zone E2
	Aree attrezzate a parco gioco e sport		Zone E3
	Aree per attrezzature di interesse comune		Zone E4
	Aree di parcheggio		P esistente
	verde privato		P di progetto
	fasce di rispetto		S stradale
	Metanodotto		F fluviale
	Elettrodotta		FS ferroviaria
	Vincolo cimiteriale		
	Vincolo tutela paesistica art. 136 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 (ex 1497/1939)		
	Vincolo ambientale art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004		
	Viabilità di progetto		
	Riqualificazione stradale		

le fasce di rispetto indicate negli elaborati hanno valore ricognitivo (art. 26 N.T.A.)

Rif. al repertorio degli ambiti di riqualificazione stradale di cui alla VPRG approvata con DCC n° 4 del 30 gennaio 2004

## MODIFICA N. 1 - Area in località Graspò d'Uva

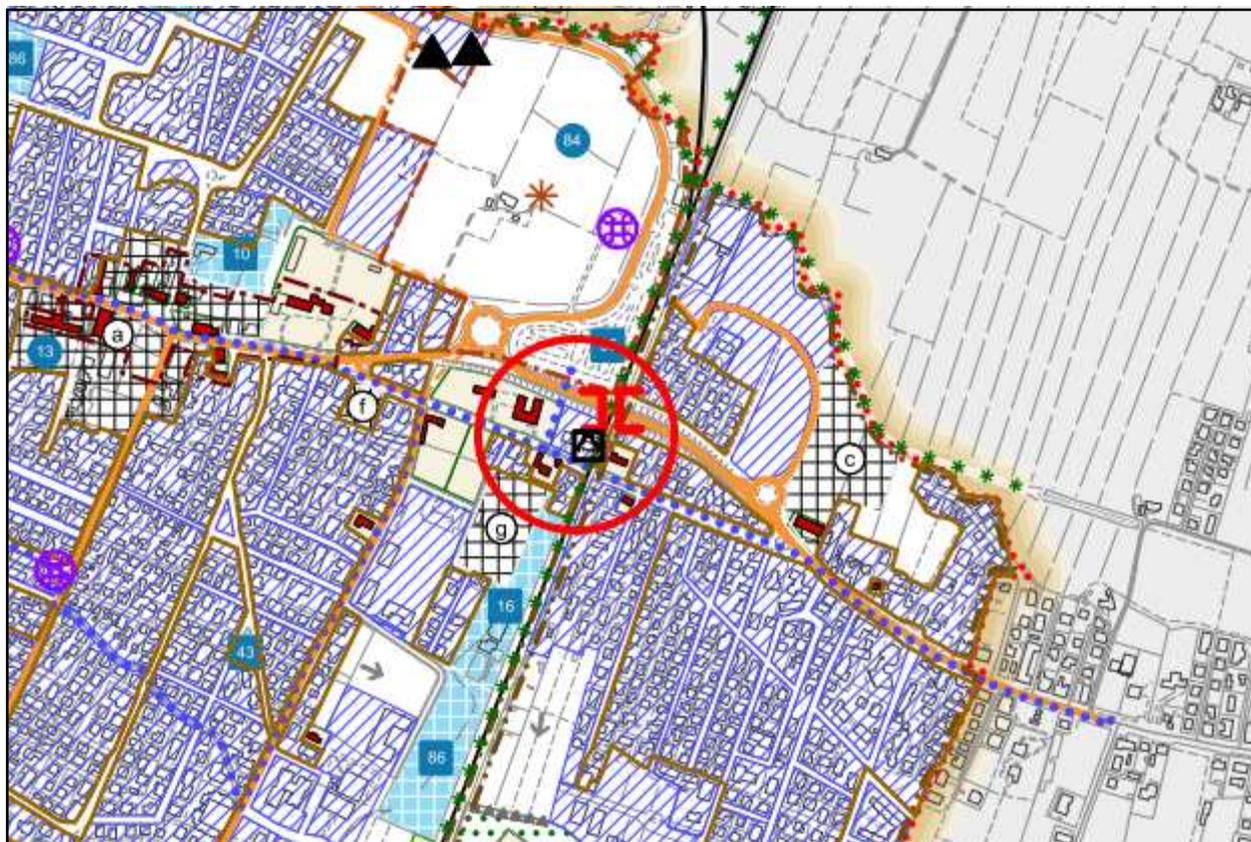
Prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area di pertinenza di due fabbricati in via Unità, identificati al Catasto terreni al Fg. 9 mapp. nn. 45, 46, 196, 1948, 2179, da ZTO "Verde Privato" a ZTO "C1", in quanto gli edifici non presentano alcuna schedatura di edificio soggetto a vincolo e non presentano aree di pertinenza di particolare pregio, bensì limitrofi agli edifici con scheda n. 80 e 81, la cui area di pertinenza è individuata nell'estratto della schedatura puntual che segue:



### Verifica degli indici di copertura e di densità edilizia

	ZTO	Sup. territ. (mq)	Rapp. Copertura (%)	Densità (mc/mq)
<b>STATO DI FATTO</b>	VP	12.880	-	-
<b>STATO DI VARIANTE</b>	VP	9.840	-	-
<b>STATO DI VARIANTE</b>	C1	3.040	13,75	0,78

Estratto PAT (scala 1:10.000)

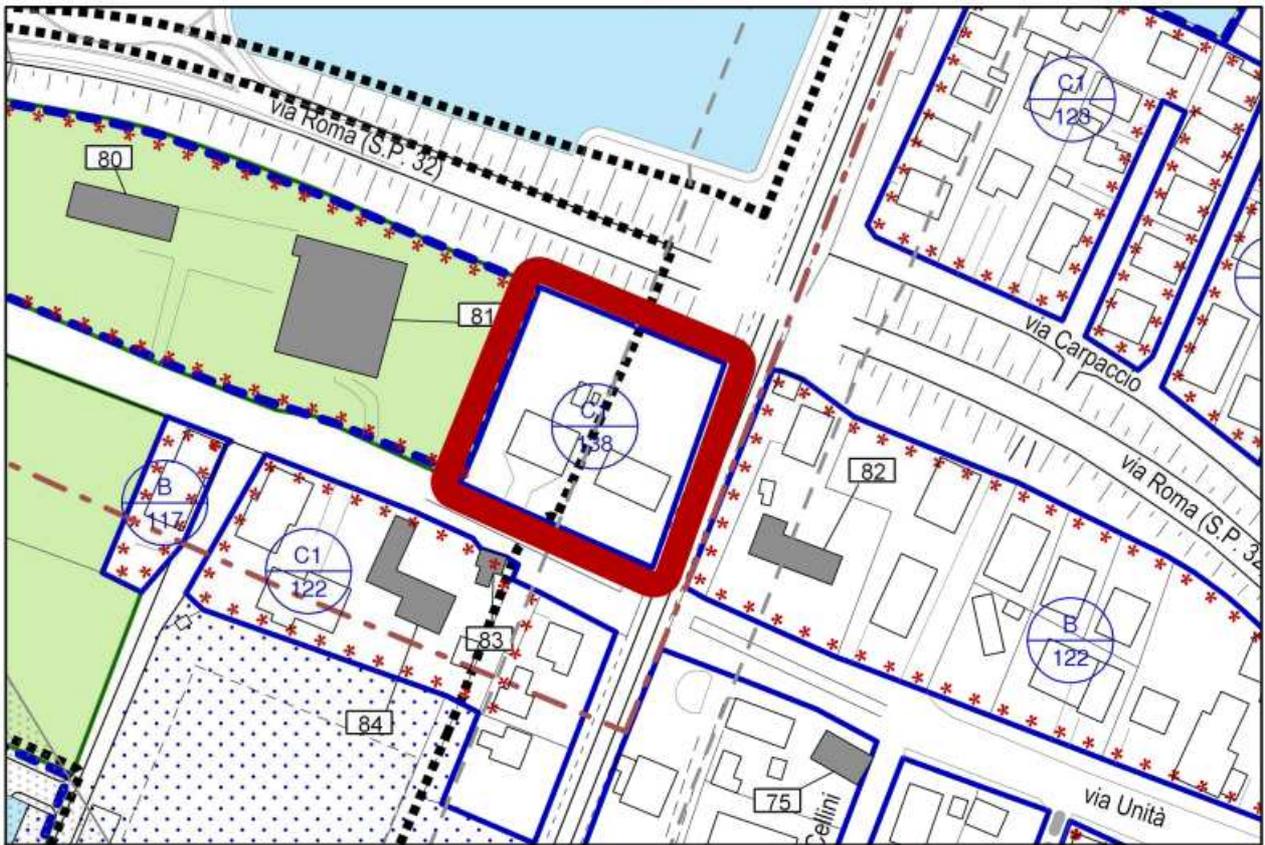


Estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Estratto PRG vigente (scala 1:2000)





## MODIFICA N. 2 – Piano norma n. 12

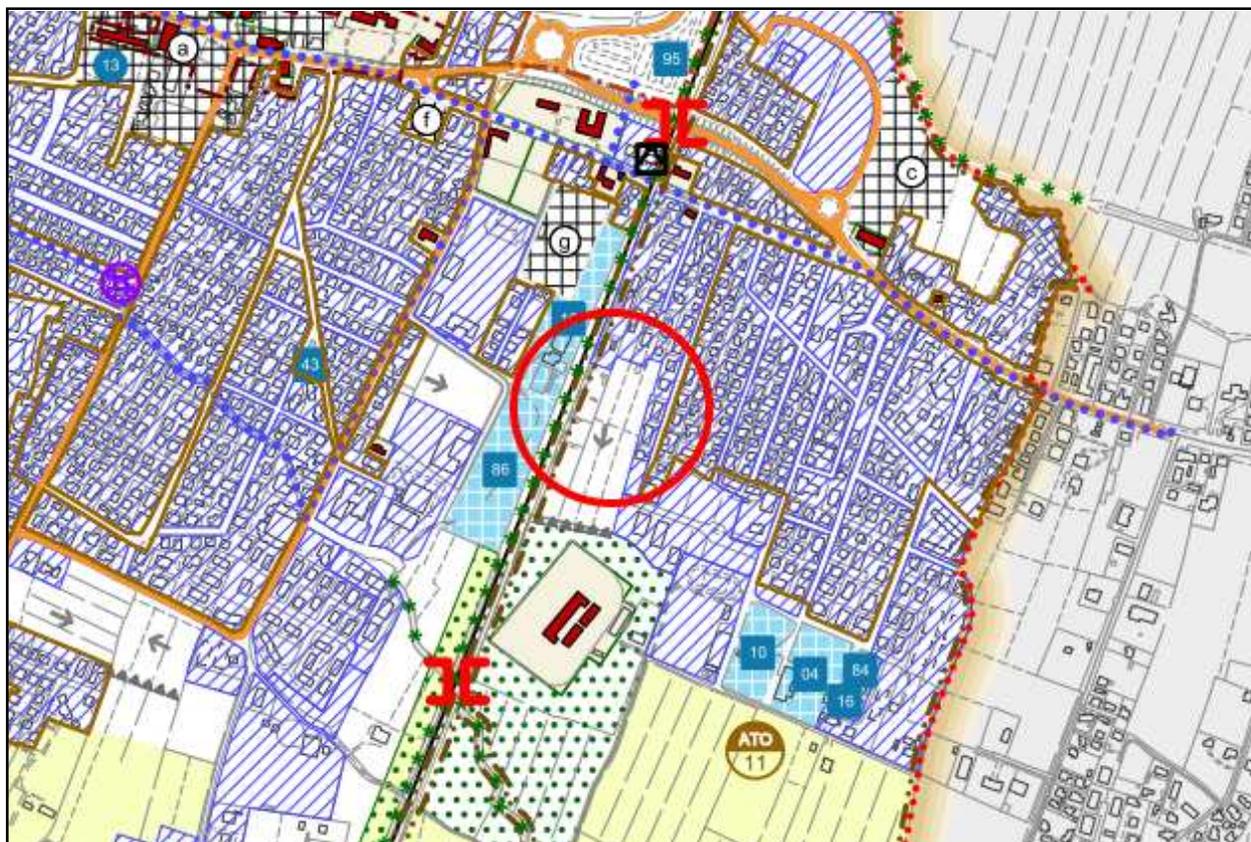
Consiste nella variazione del perimetro del Piano attuativo PN n. 12, con lo stralcio di due aree, identificate al fig. 9 mapp. n. 1979 e 1922, che risultano scoperti pertinentziali di edifici esistenti.

Le nuove carature del PN n. 12 prevedono la riduzione della s.n.p. e degli standard urbanistici da realizzare, proporzionalmente alla percentuale di superficie fondiaria stralciata (pari a circa il 5%), come riportato nella scheda “Verifica del dimensionamento” che segue, e che costituisce modifica all’art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le aree stralciate dall’ambito del piano attuativo escluse vengono classificate come le aree adiacenti, ovvero ZTO C1.

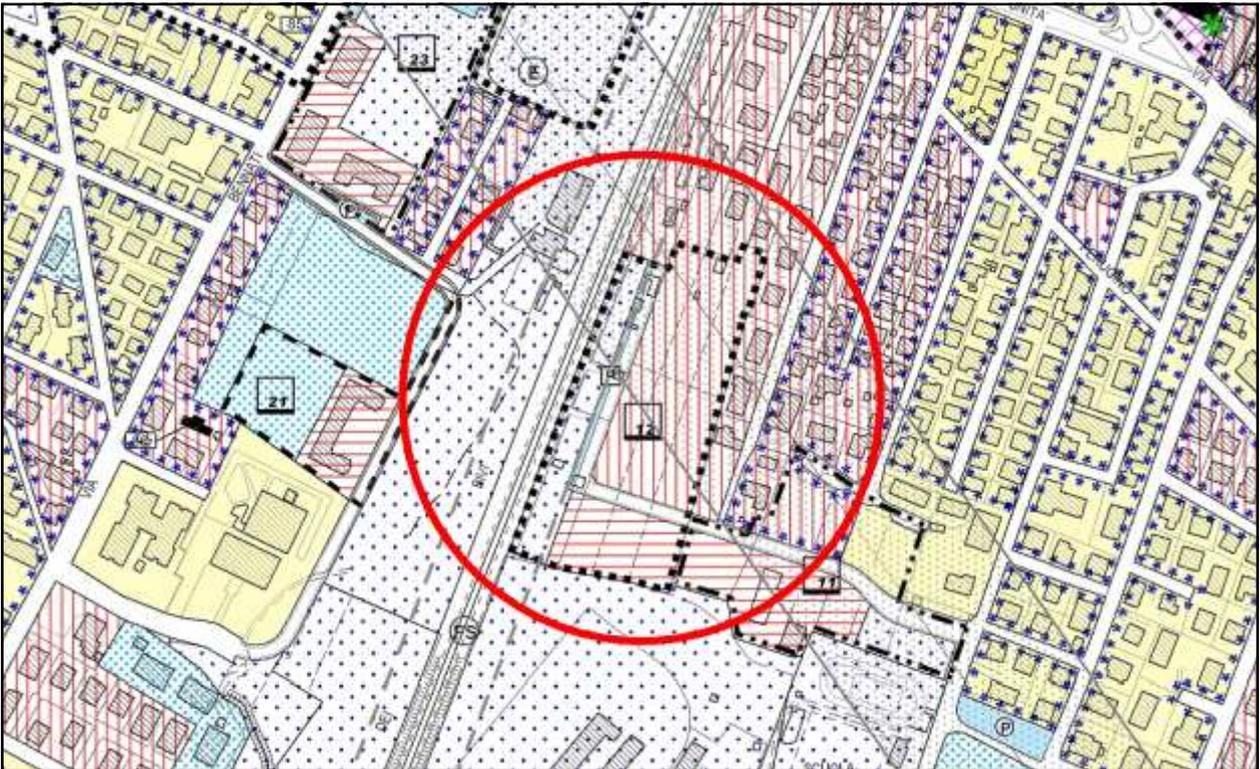
### Verifica del dimensionamento

parametri indicativi		parametri prescrittivi									
	Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superfici e fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie e netta di pavimento residenziale massima (Snp) mq	Snp totale massima mq	tipologi e previste dell'abaco dei tipi edilizi	Snp Edilizia residenziale e pubblica (E.R.P.) mq	Snp E.R.P.%
Stato di fatto	12	21.020	12.820	1.930	5.320	950	<b>3.846</b>	<b>3.846</b>	2,3,4	<b>1.538</b>	40%
<i> Variante</i>	12	<u>19.965</u>	<u>12.177</u>	<u>1.833</u>	<u>5.053</u>	<u>902</u>	<u>3.653</u>	<u>3.653</u>	2,3,4	<u>1.461</u>	40%

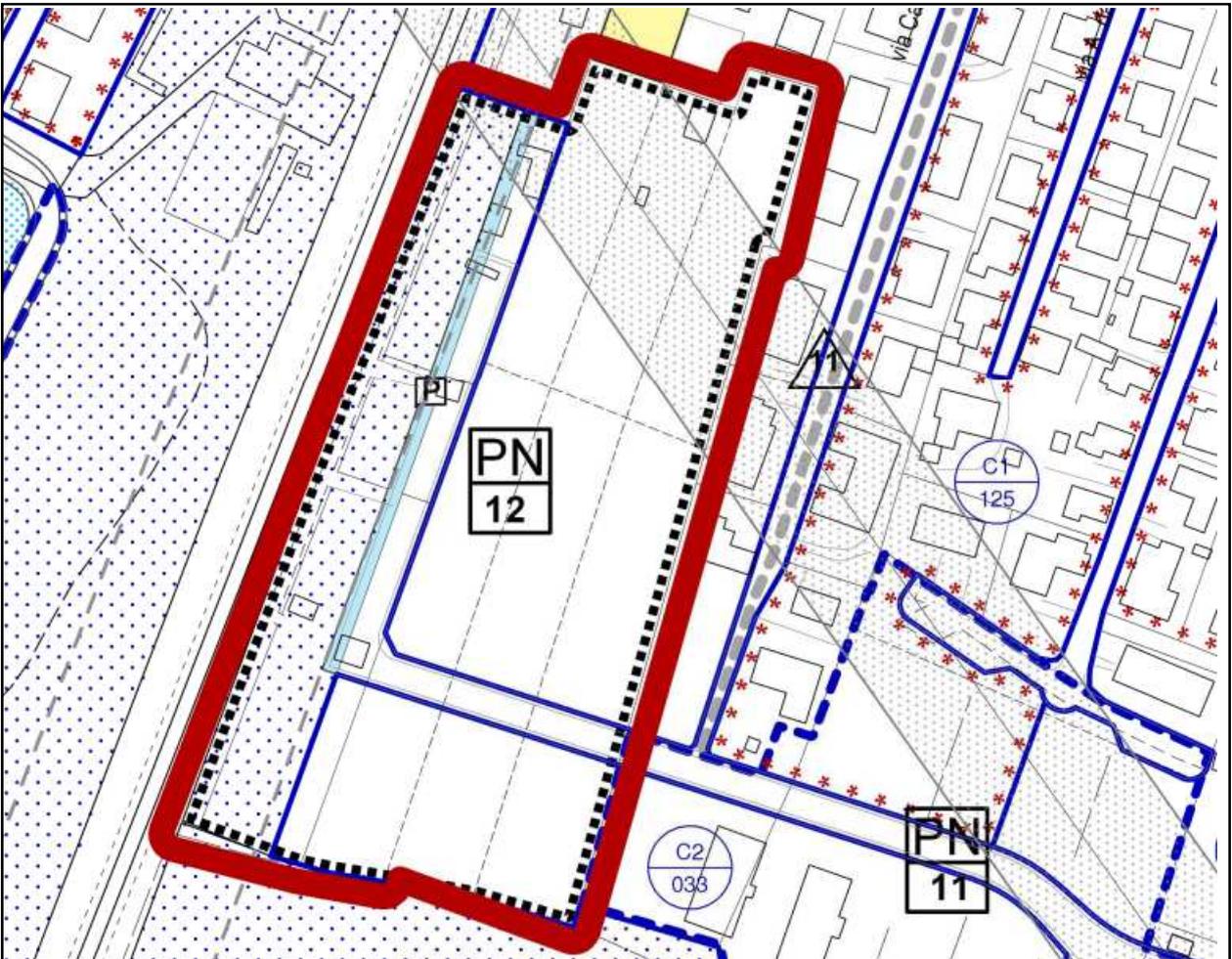
Estratto PAT (scala 1:10.000)

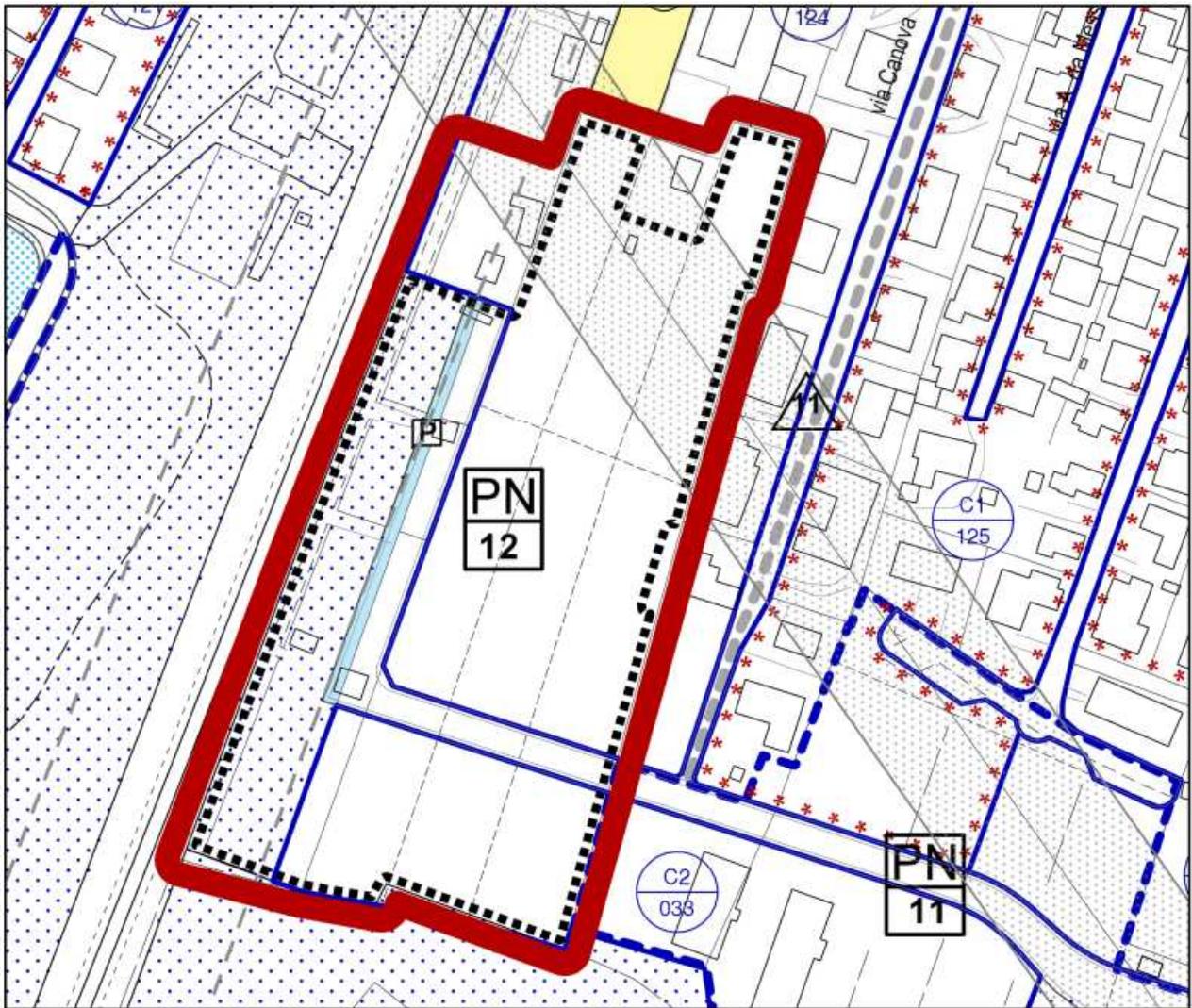


Estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Estratto PRG vigente (scala 1:2000)





### **MODIFICA N. 3 – Comparto edificatorio in Via Volturno**

Prevede l'individuazione di una scheda puntuale di cui all'art. 17, comma 3, lett. b della L.R. 11/2004, per consentire l'attuazione dell'intervento di recupero dell'edificio soggetto a vincolo paesaggistico denominato "Foresteria" e l'attuazione di una nuova costruzione, attraverso un intervento diretto convenzionato, il cui schema di convenzione sarà approvato dal Consiglio comunale.

L'indice edificatorio massimo, calcolato sull'area di intervento (sup. territoriale pari a 1705 mq), sarà pari a **0,8 mq/mq, ovvero 1364 mq di s.n.p.; per la realizzazione del nuovo fabbricato** dovrà essere scomputata la s.n.p. esistente relativa all'edificio vincolato "Foresteria" (pari a circa 315 mq) e dovrà avere una altezza massima pari a ml. 13,00.

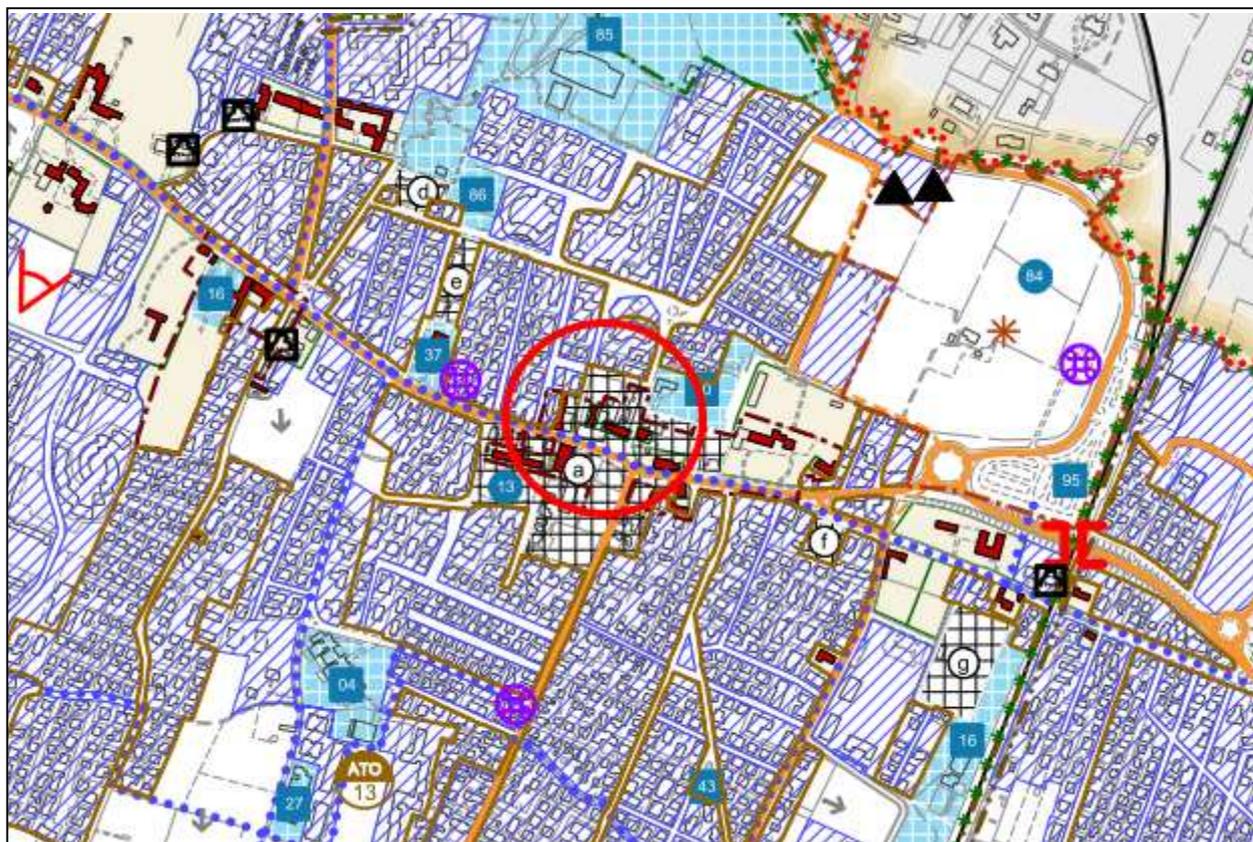
Gli standard urbanistici, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004, pari a mq 660 saranno realizzati nell'area scoperta dell'intervento che avrà destinazione con vincolo di uso pubblico, destinata a piazza e ad aree a parcheggio (questi ultimi con una superficie di parcheggio minima di mq. 440, con minimo n. 20 posti auto).

L'attuazione del comparto dovrà avvenire nel rispetto delle distanze indicate nella scheda puntuale, che fa parte integrante della variante urbanistica, per il quale si prevede la deroga al rispetto delle distanze di cui all'articolo 9 del d.m. 1444/1968, in forza di quanto previsto dall'articolo 17 "Contenuti del piano degli interventi" comma 3, lett. b della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11 e succ. mod. e int..

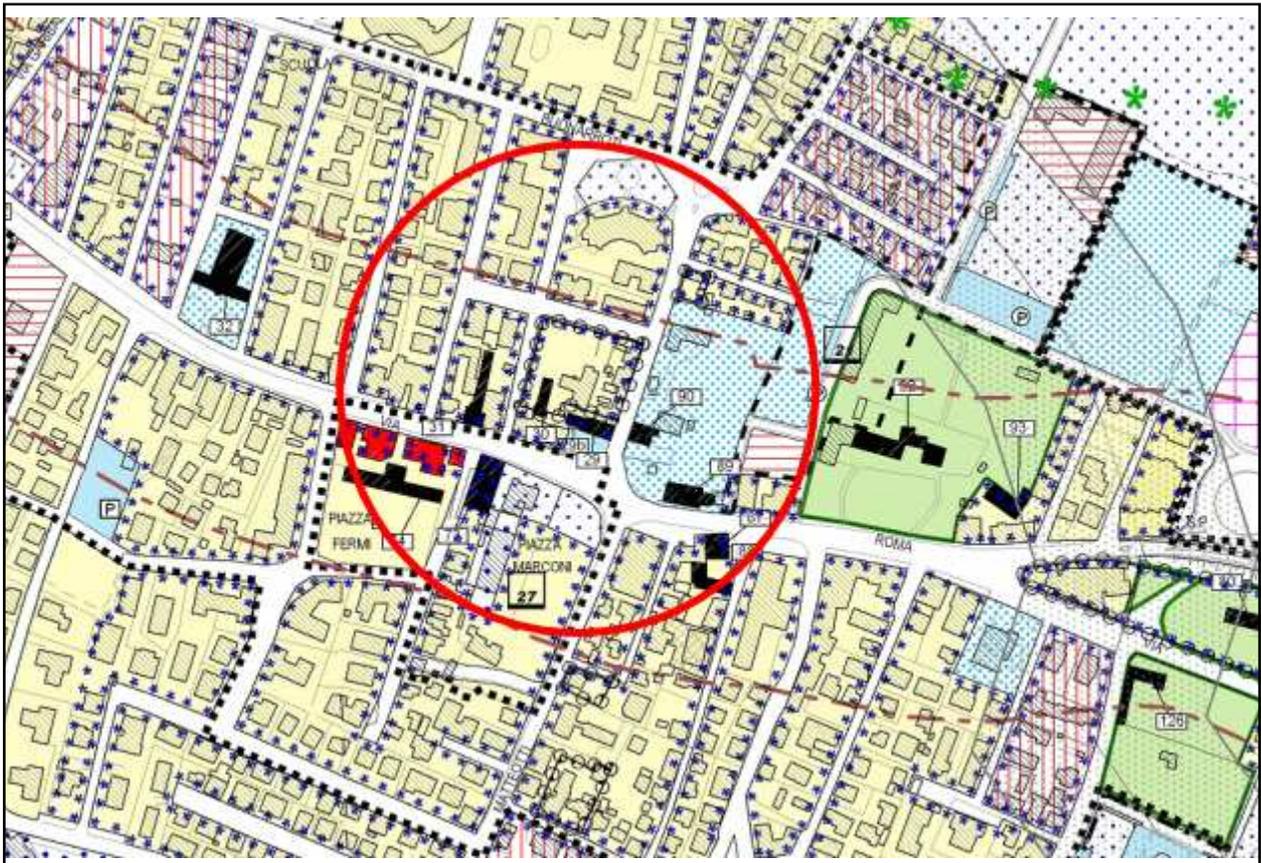
#### **Dimensionamento**

	Superficie territoriale mq.	Sup. fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie netta di pavimento residenziale massima (Snp) mq	Superficie netta di pavimento commerciale/terziari o massima (Snp) mq	Snp totale massima mq	Abitanti teorici
Stato di fatto	1705	630	-	-	125	1.535	-	1.535	37
<i>Variante</i>	1705	<u>590</u>	-	-	<u>440</u>	<u>814</u>	<u>550</u>	<u>1.364</u>	<u>22</u>

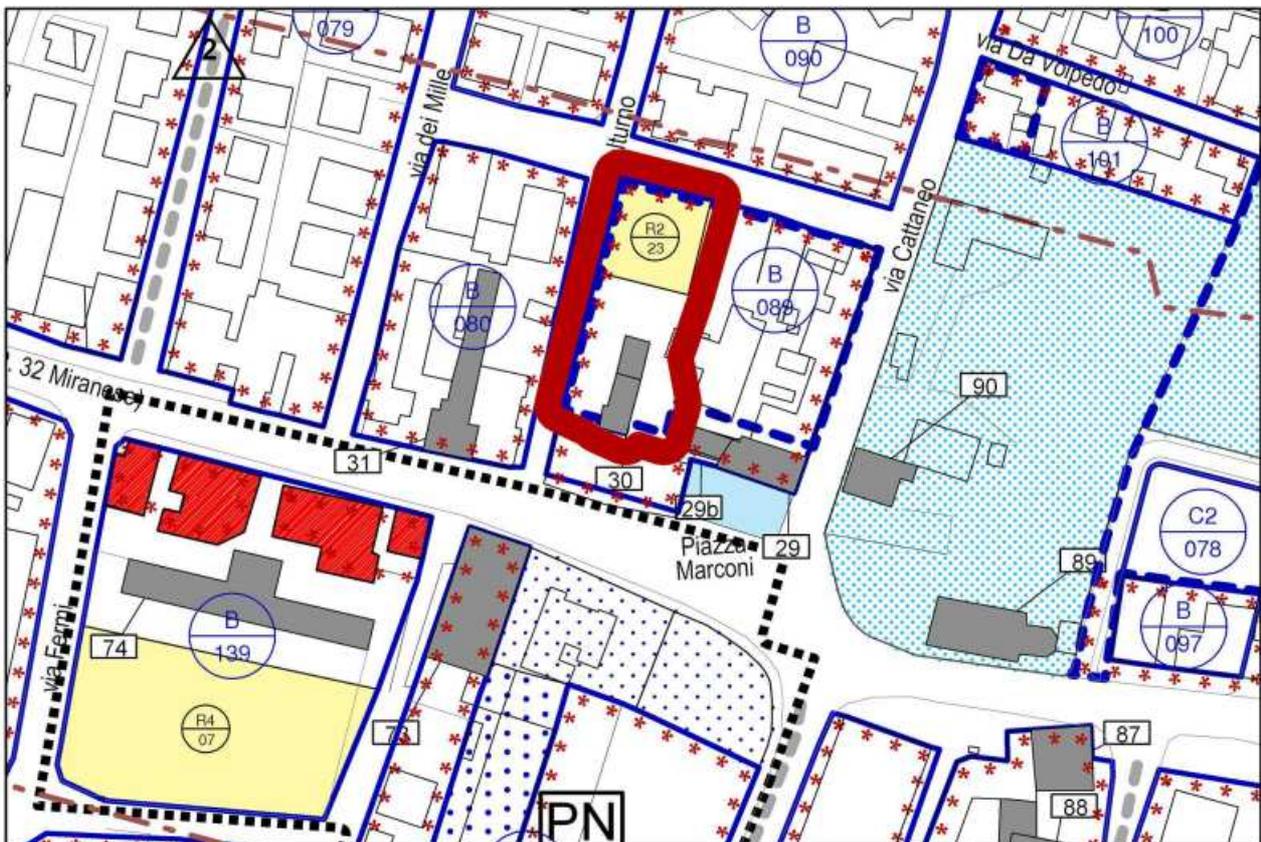
Estratto PAT (scala 1:10.000)



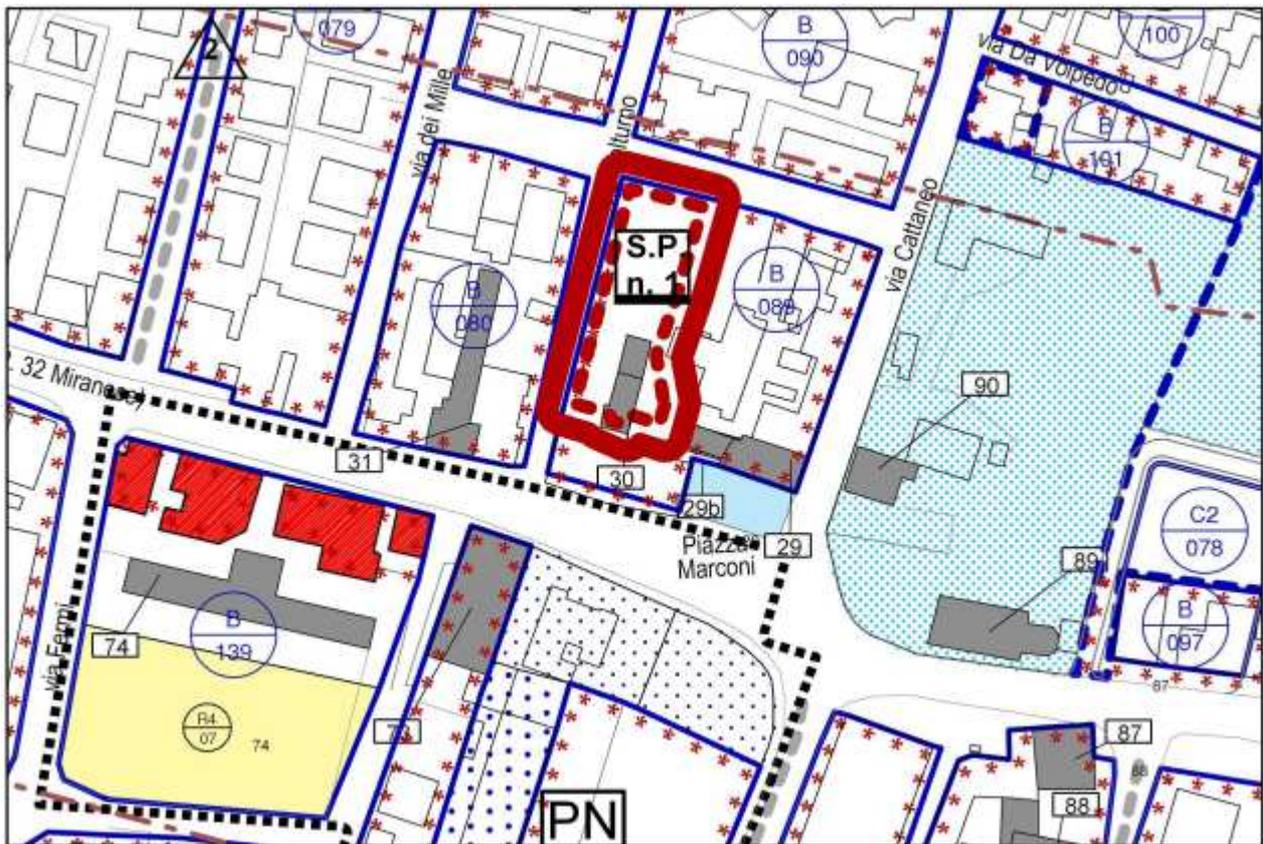
Estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Estratto PRG vigente (scala 1:2000)



Variante PRG-PI (scala 1:2000)



Scheda puntuale

Segue scheda puntuale S.P. n. 1 da allegare alle Norme Tecniche di Attuazione.



# CITTA' DI SPINEA - VE

**S.P.  
n. 1**

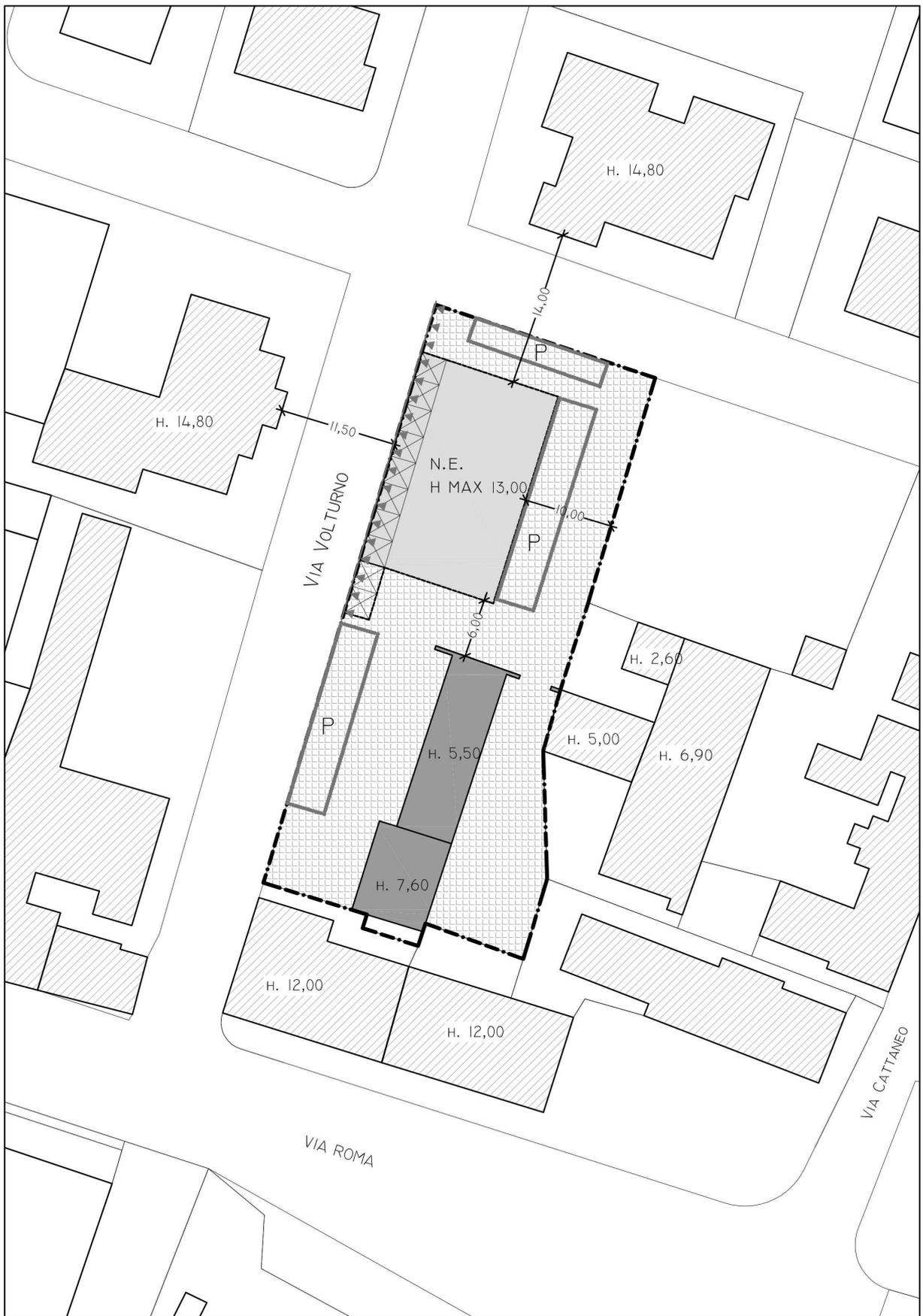
**PIANO DEGLI INTERVENTI  
SCHEDA PUNTUALE N. 1**

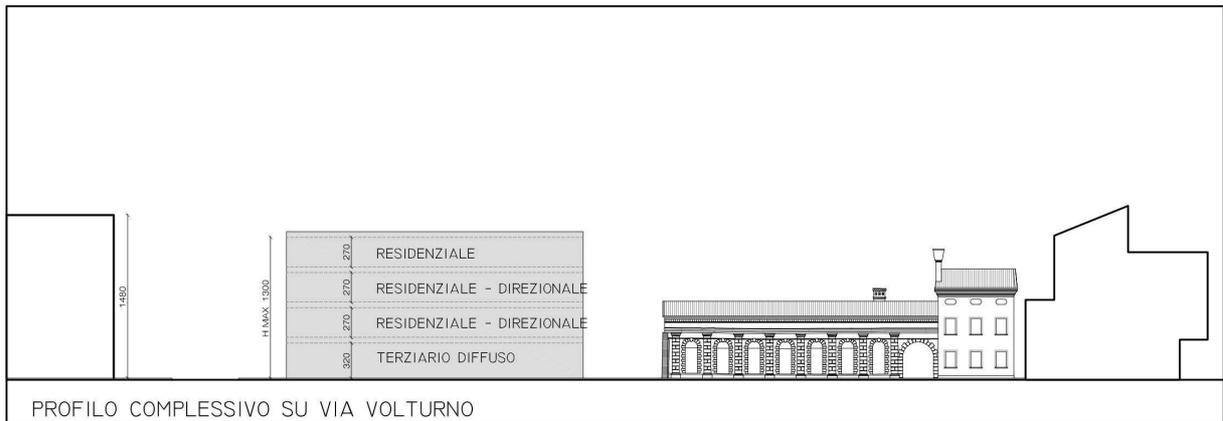
**COMPARTO EDIFICATORIO - VIA VOLTURNO**

Estratto di Mappa Catastale



SCALA 1: 2000





## LEGENDA

 N.E.	NUOVO EDIFICIO		PERIMETRO DI MASSIMO INVILUPPO
 P	PARCHEGGIO		ALTEZZA EDIFICIO ESISTENTE SOTTOGRONDA
	EDIFICIO ESISTENTE SOGGETTO A VINCOLO		AREA OGGETTO DI CONVENZIONE
	PORTICI		EDIFICIO ESISTENTE
	PERIMETRO AMBITO PIANO DI RECUPERO		ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO

## PARAMETRI EDIFICATORI

### DIMENSIONAMENTO

INDICE DI FONDIARIO FABBRICABILITÀ MASIMA (COMPRESO I FABBRICATI ESISTENTI):	0,8 MQ/MQ
S.N.P. MASSIMA REALIZZABILE (COMPRESO I FABBRICATI ESISTENTI):	1364 MQ
S.N.P. FABBRICATO ESISTENTE:	315 MQ
ALTEZZA MASSIMA DELLA NUOVO FABBRICATO:	13 ML
DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI:	RESIDENZIALE E COMMERCIALE/TERZIARIO
VOLUME TEORICO RESIDENZIALE REALIZZABILE:	3265 MC
S.N.P. COMMERCIALE/ TERZIARIO MASSIMA REALIZZABILE:	550 MQ
ABITANTI TEORICI:	22 AB.
SUPERFICIE A STANDARD (ART. 31 L.R. 11/2004):	660 MQ
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PER DESTINAZIONE COMMERCIALE/ TERZIARIO AD USO PUBBLICO:	440 MQ

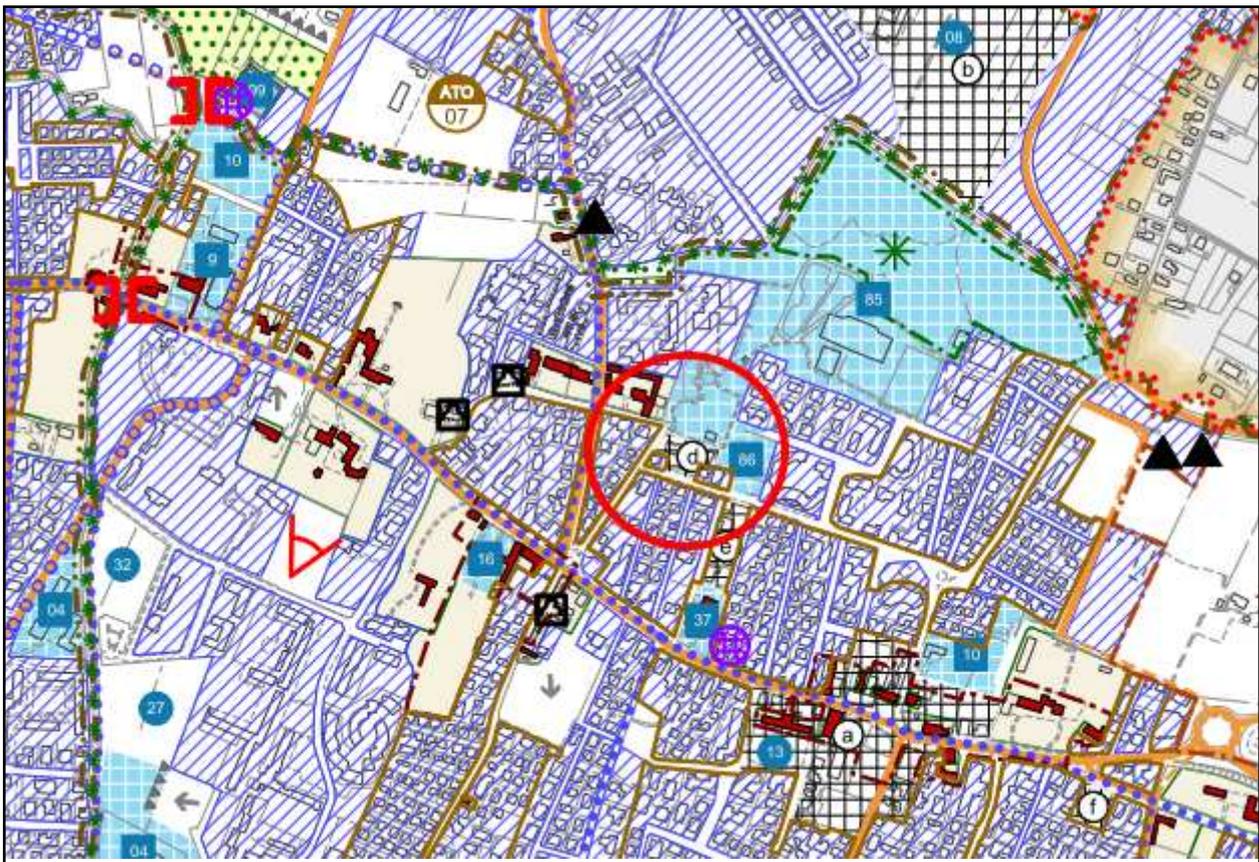
## **MODIFICA N. 4 – Precisa definizione ambito della scuola Nievo in via Buonarroti**

Consiste in una correzione cartografica che precisa il perimetro della ZTO B/066, che interessa anche un'area, identificata al Fg. 6 Mapp. 152 sub 2, di dimensioni molto modeste (circa 50 mq), permutata dal Comune per costruire un marciapiede pubblico su via Buonarroti, che nel PRG è rimasta pertinenza della scuola Nievo in zona "Sa – aree per istruzione" e che viene ri-classificata come zona B.

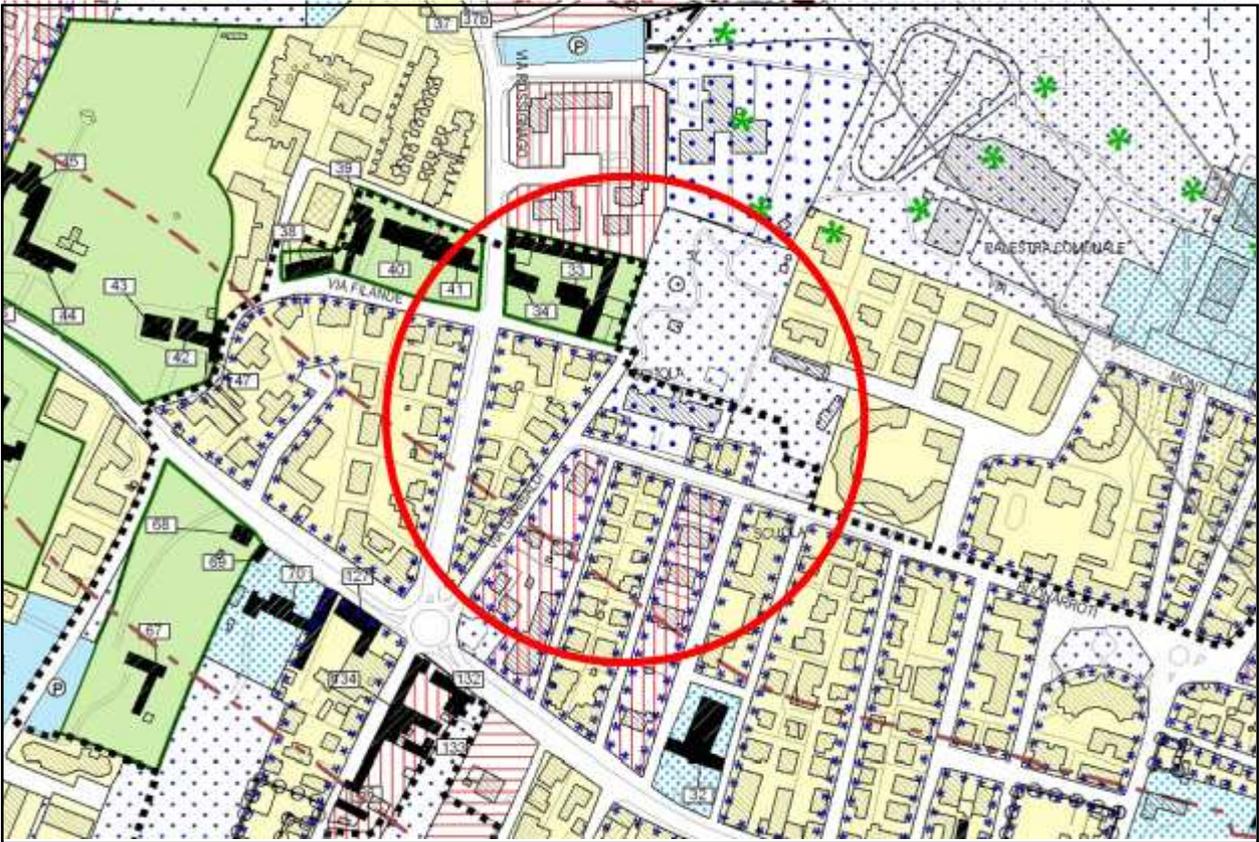
### **Verifica degli indici di copertura e di densità edilizia**

	ZTO	Sup. territ. (mq)	Rapp. Copertura (%)	Densità (mc/mq)
<b>STATO DI FATTO</b>	B	487	28,54	1,71
<b>STATO DI VARIANTE</b>	B	540	25,74	1,54

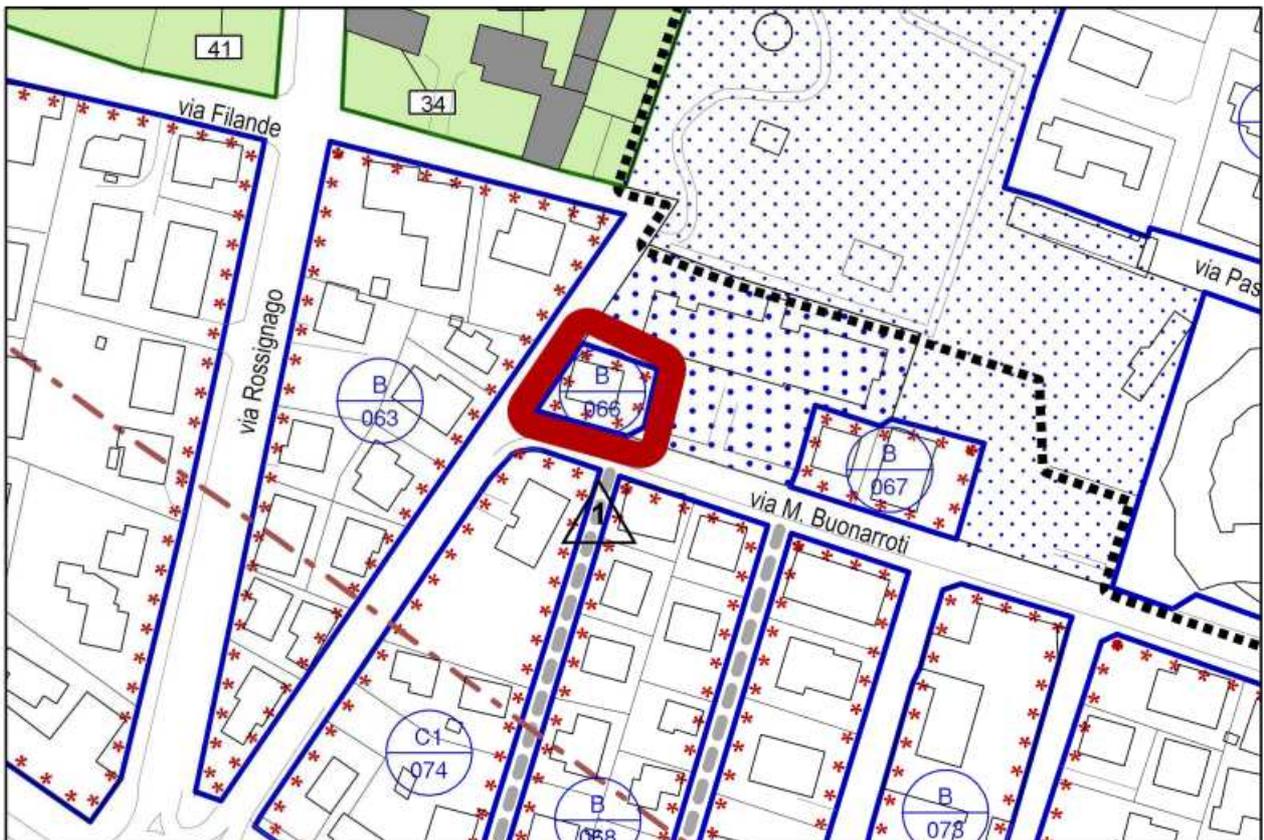
Estratto PAT (scala 1:10.000)

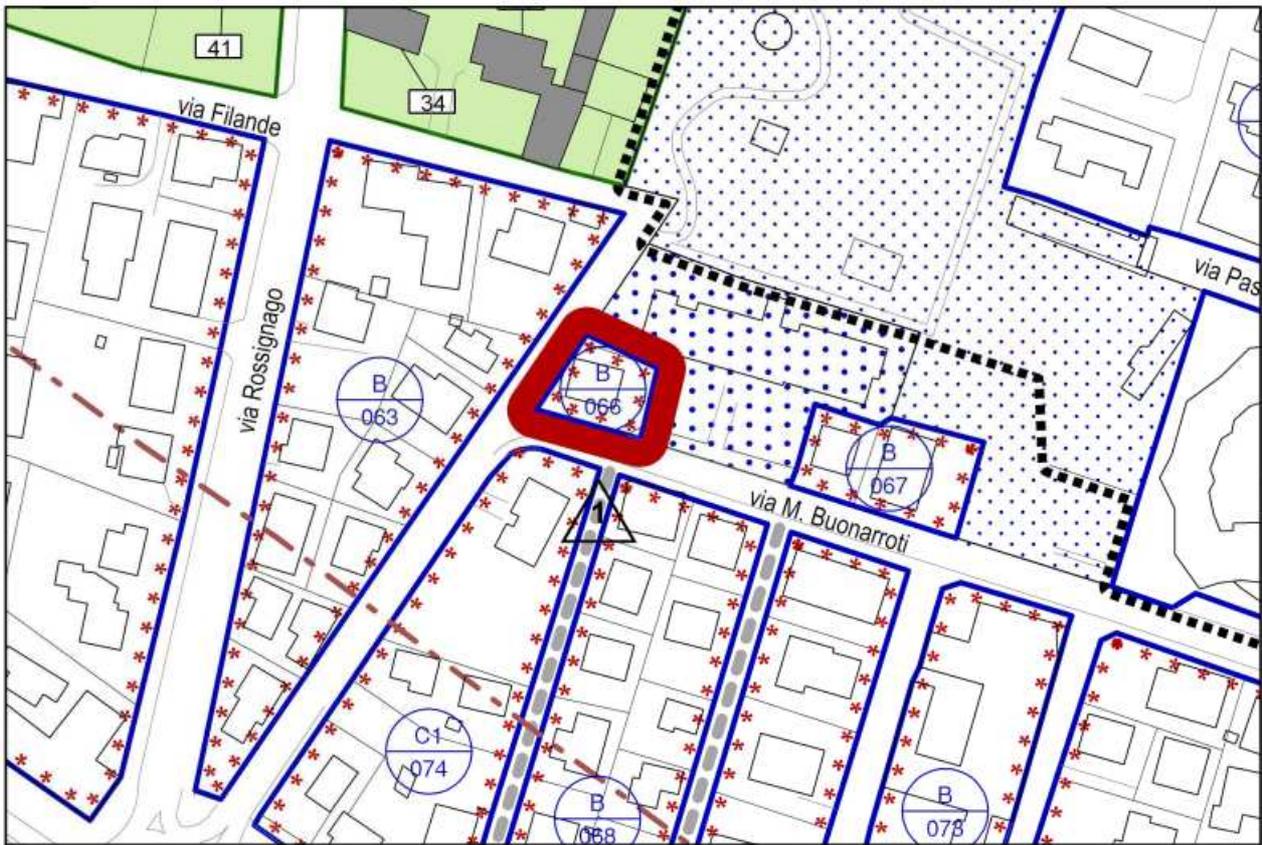


Estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Estratto PRG vigente (scala 1:2000)

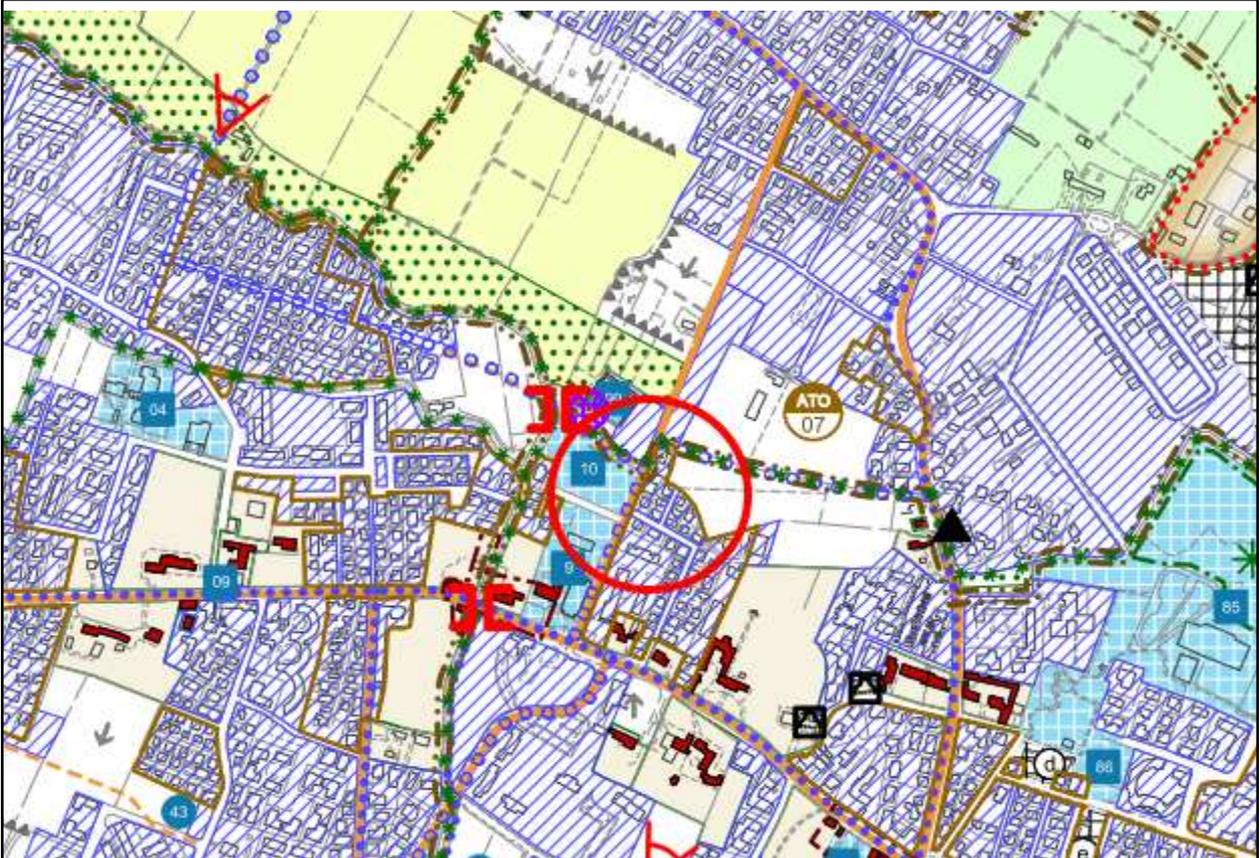




## **MODIFICA N. 5 – Eliminazione perimetrazione piano di recupero lungo via Gioberti**

Prevede l'eliminazione del perimetro di piano di recupero in via Gioberti, precedentemente individuato con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 16/07/2007, che a oggi non ha trovato attuazione, data anche la complessità dell'assetto proprietario.

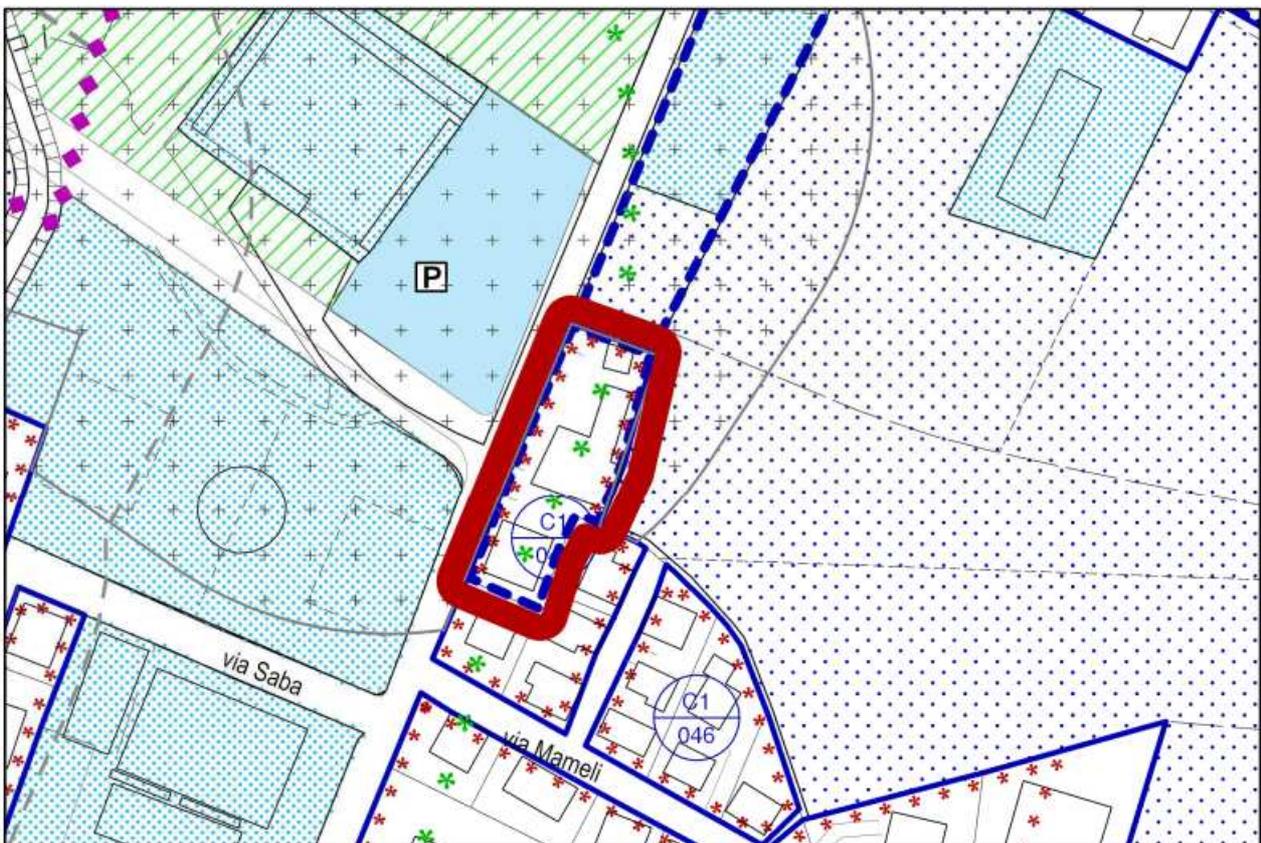
Estratto PAT (scala 1:10.000)

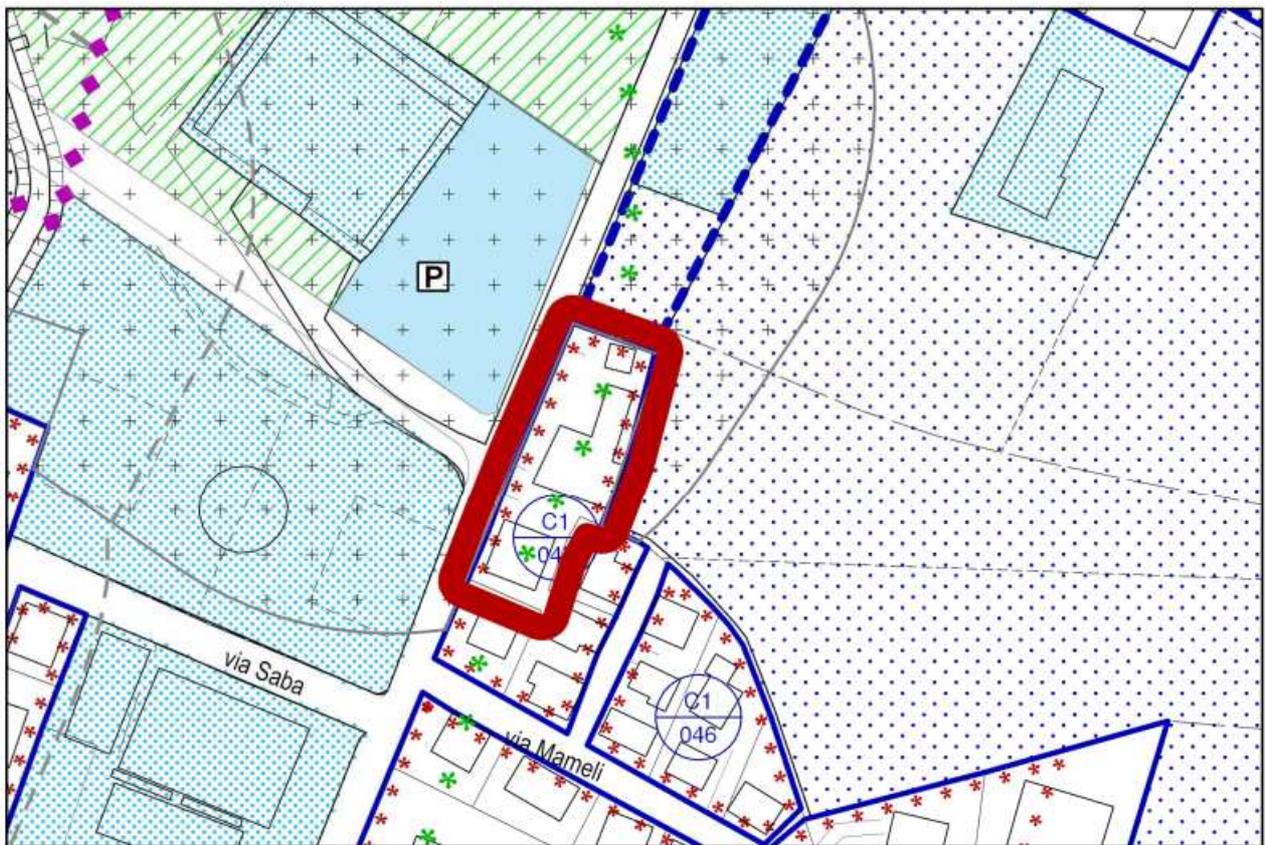


Estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Estratto PRG vigente (scala 1:2000)





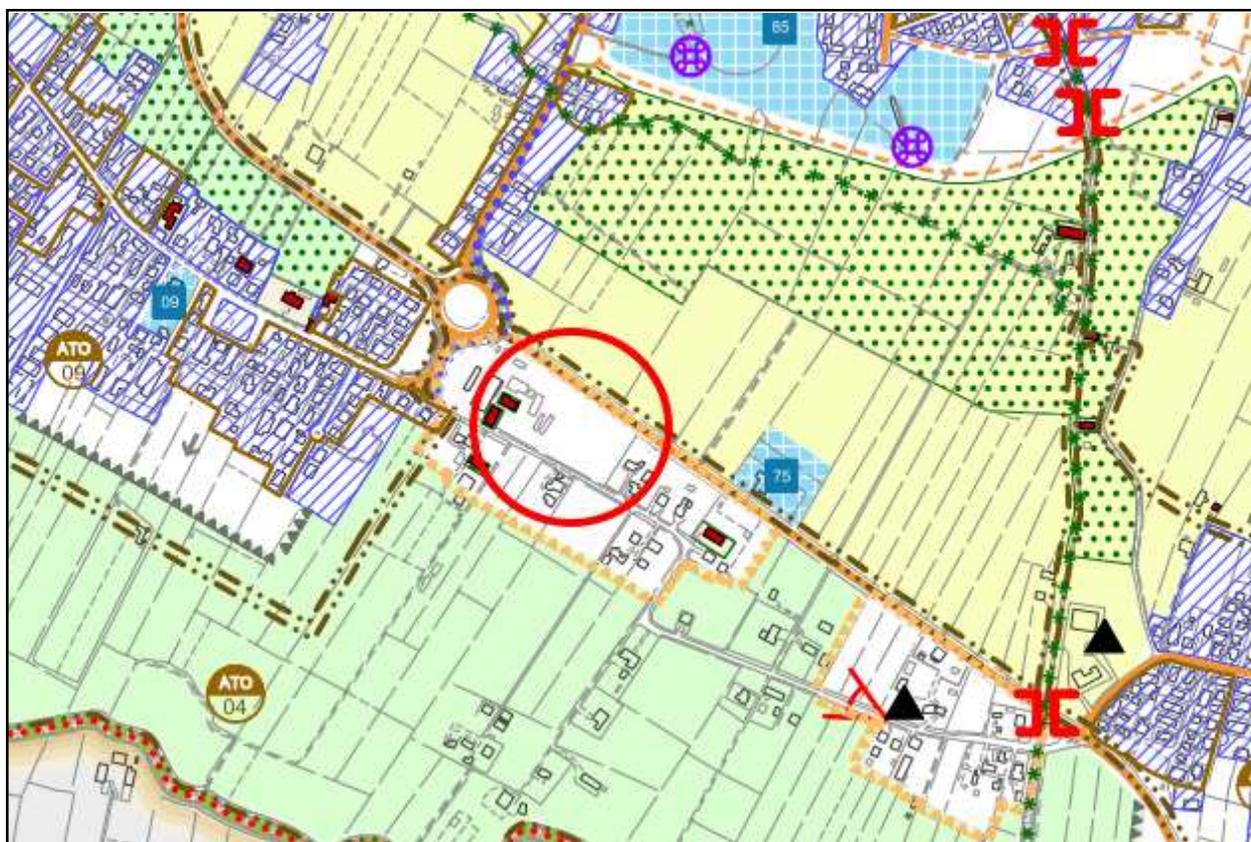
## **MODIFICA N. 6 – Tripartizione comparto lungo via Crea**

Prevede la suddivisione del perimetro di comparto unico per i tre lotti a edificazione diretta R1/63, R1/64 e R/65 all'interno della ZTO "E4" in via Crea, in quanto l'assetto delle proprietà e le diverse esigenze non consentono l'attuazione della previsione urbanistica unitaria. Si individuano pertanto tre ambiti distinti di comparto che prevedono ognuno la realizzazione di un'area a parcheggio in fregio ai lotti a edificazione diretta (R1) lungo via Crea. Le aree a parcheggio ad uso pubblico dovranno essere realizzate da parte dei proprietari delle aree, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, contestualmente alla realizzazione di ogni singolo lotto, prevedendo una profondità adeguata e costante degli spazi di sosta e con un accesso unico valido anche per il lotto con caratteristiche tecniche definite dal Comune, al fine di evitare che i parcheggi vengano disposti con accesso diretto dalla pubblica via.

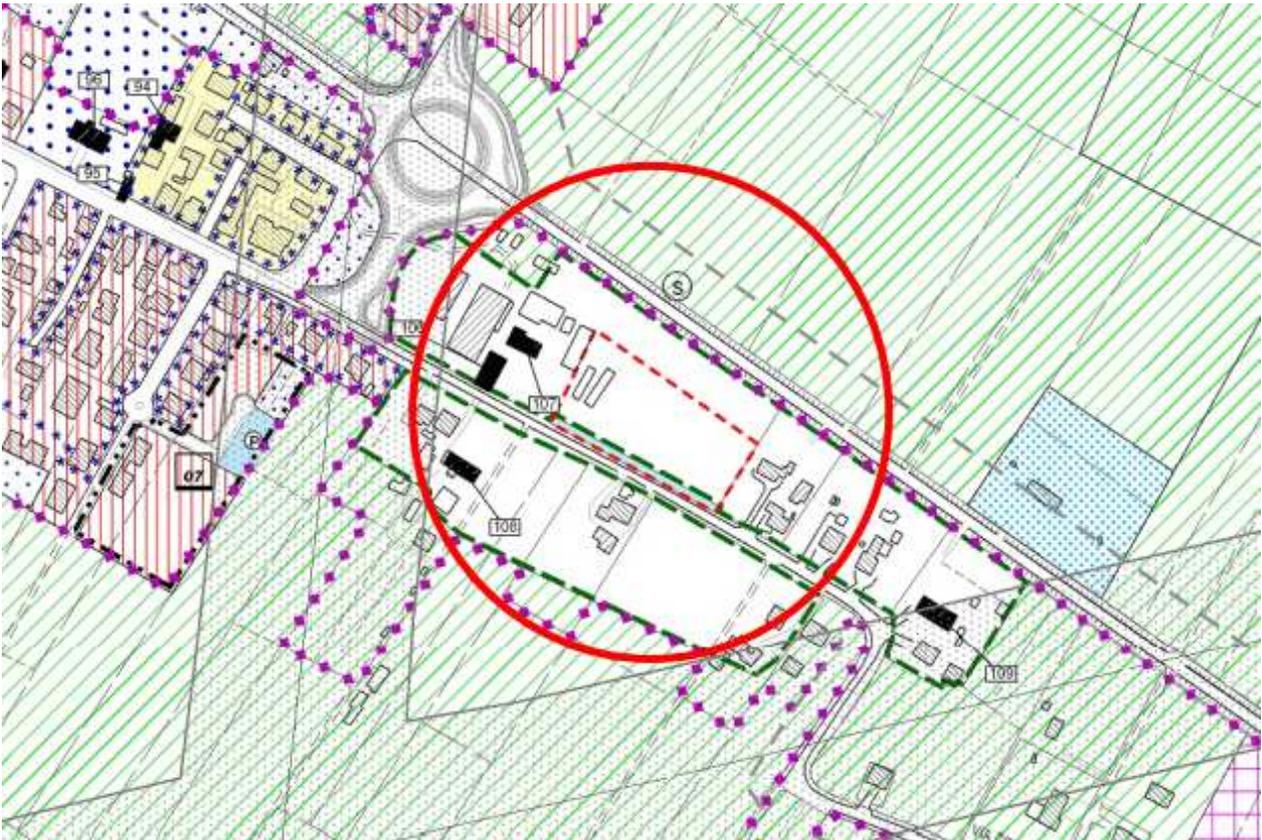
### **Verifica del dimensionamento dei lotti R1**

	lotto R1 n.	Superficie fondiaria	lotti	lotti equivalenti	Superficie fondiaria equivalente	indice fondiario	S.n.p. massima	abitanti teorici	mc equivalenti
Stato di fatto	64	2.725	1,70	1	1600	0,15	240	5	800
	65	2.530	1,58	1	1600	0,15	240	5	800
	66	2.305	1,44	1	1600	0,15	240	5	800
	Superficie a parcheggio: mq. 600 (profondità 5 m)								
<b>Stato di Variante</b>	64	<b>2.530</b>	<b>1,58</b>	1	1600	0,15	240	5	800
	65	<b>2.327</b>	<b>1,45</b>	1	1600	0,15	240	5	800
	66	<b>2.100</b>	<b>1,31</b>	1	1600	0,15	240	5	800
	Superficie a parcheggio: mq. 1.200 (profondità 10 m)								

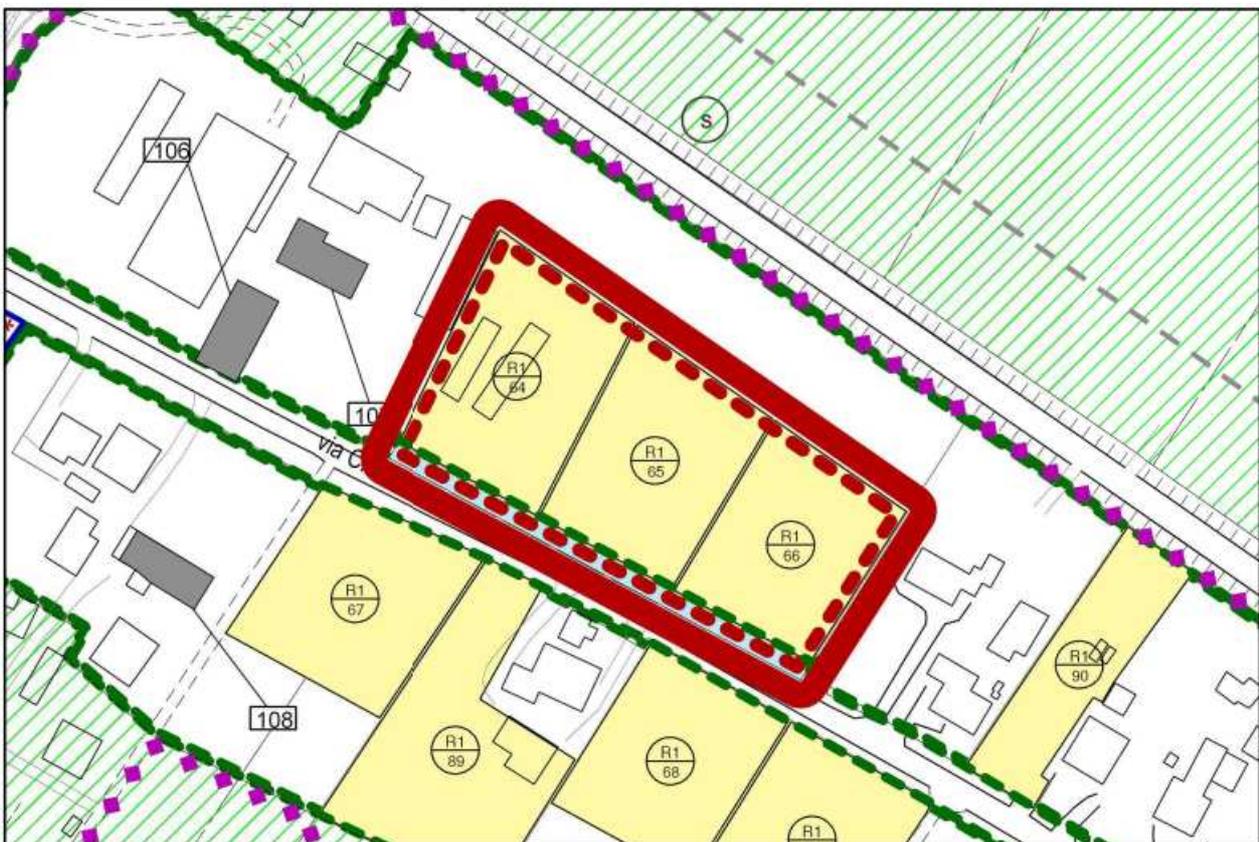
Estratto PAT (scala 1:10.000)

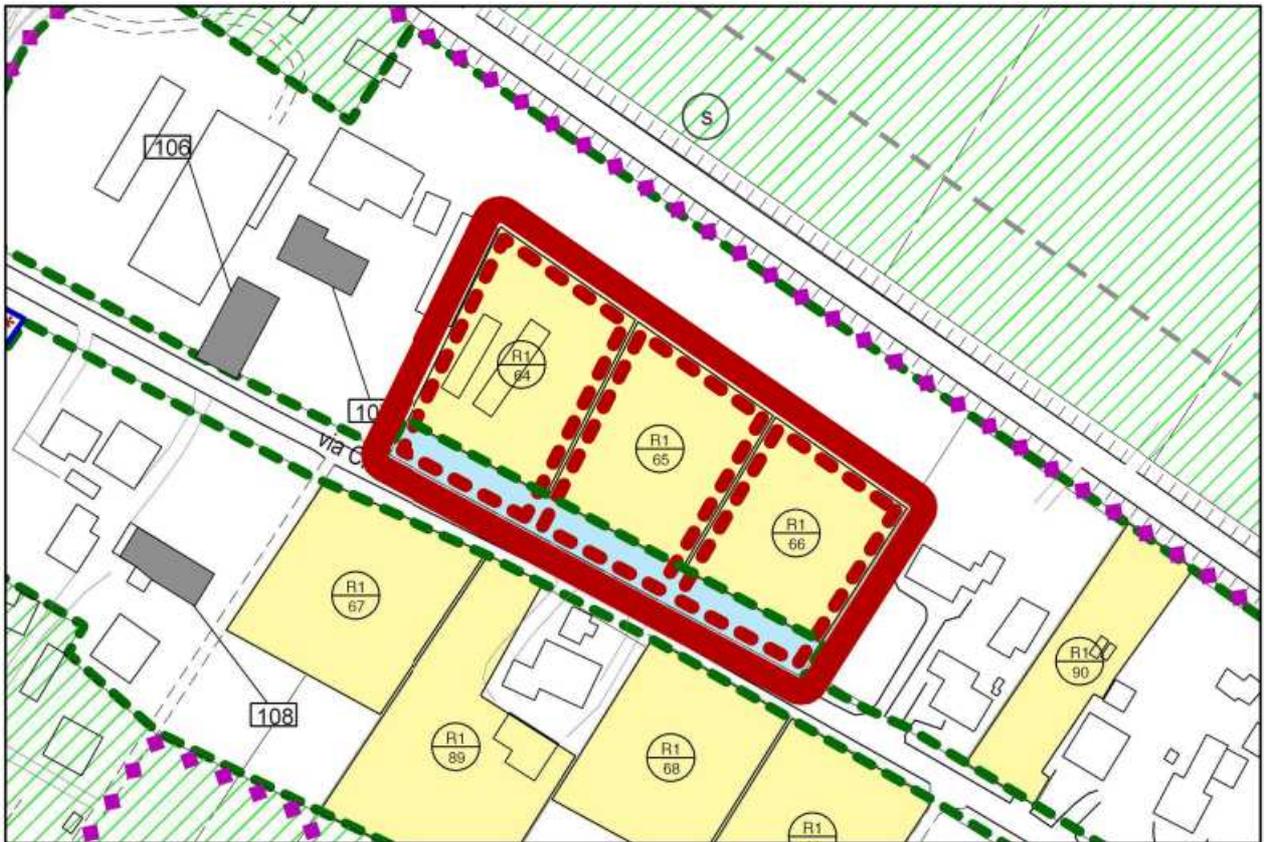


Estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Estratto PRG vigente (scala 1:2000)





## **MODIFICA N. 7 – Eliminazione previsione del collegamento stradale via Matteotti - via 1° Maggio**

Prevede l'eliminazione della viabilità di progetto interna all'ambito del PN 27, precedentemente individuata con D.G.R.V. n. 3450 del 30/10/2007 – il cui vincolo espropriativo è decaduto – senza comportare modifiche al dimensionamento del piano (che rimane quello previsto all'art. 12 delle NTA).

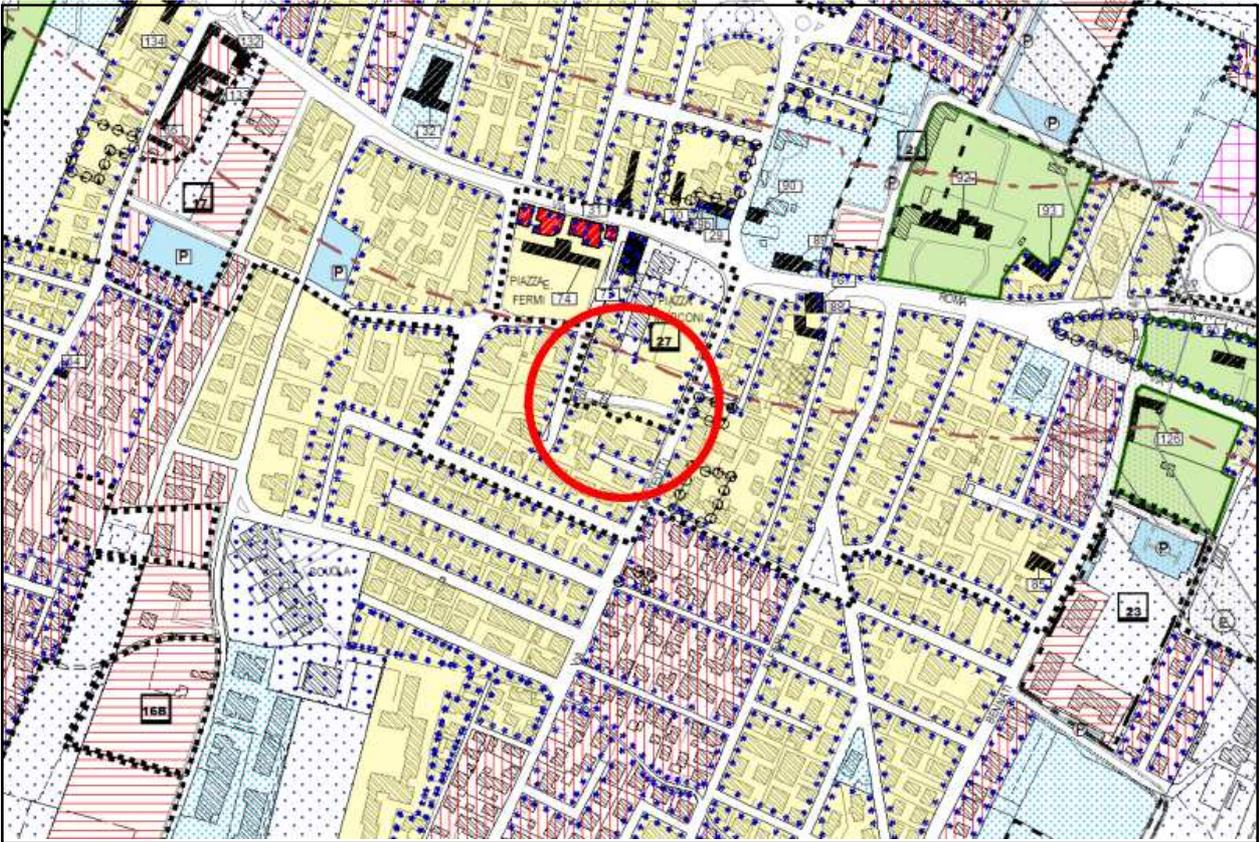
### **Verifica degli indici di copertura e di densità edilizia**

	ZTO	Sup. territ. (mq)	Rapp. Copertura (%)	Densità (mc/mq)
<b>STATO DI FATTO</b>	B/83	25.755	26,07%	2,46
<b>STATO DI VARIANTE</b>	B/83	26.652	25,19%	2,38

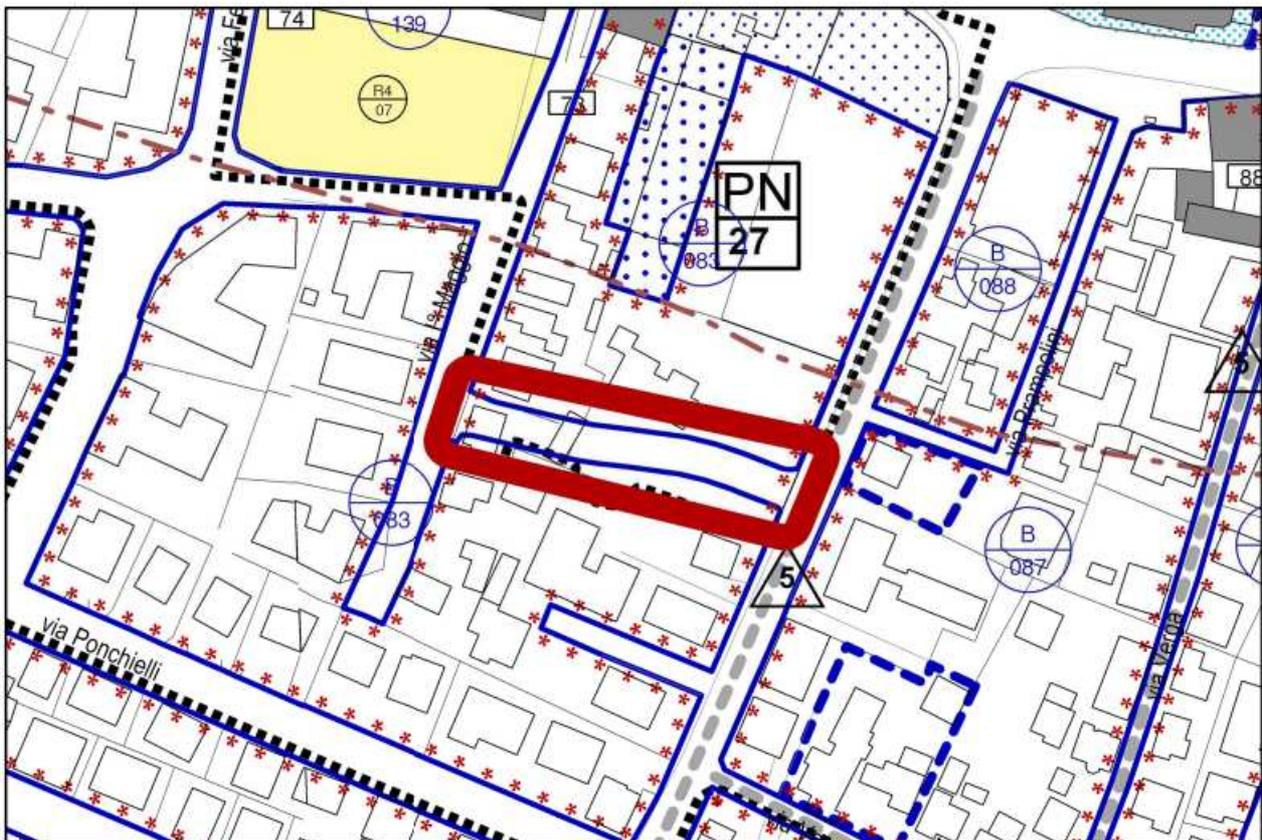
Estratto PAT (scala 1:10.000)

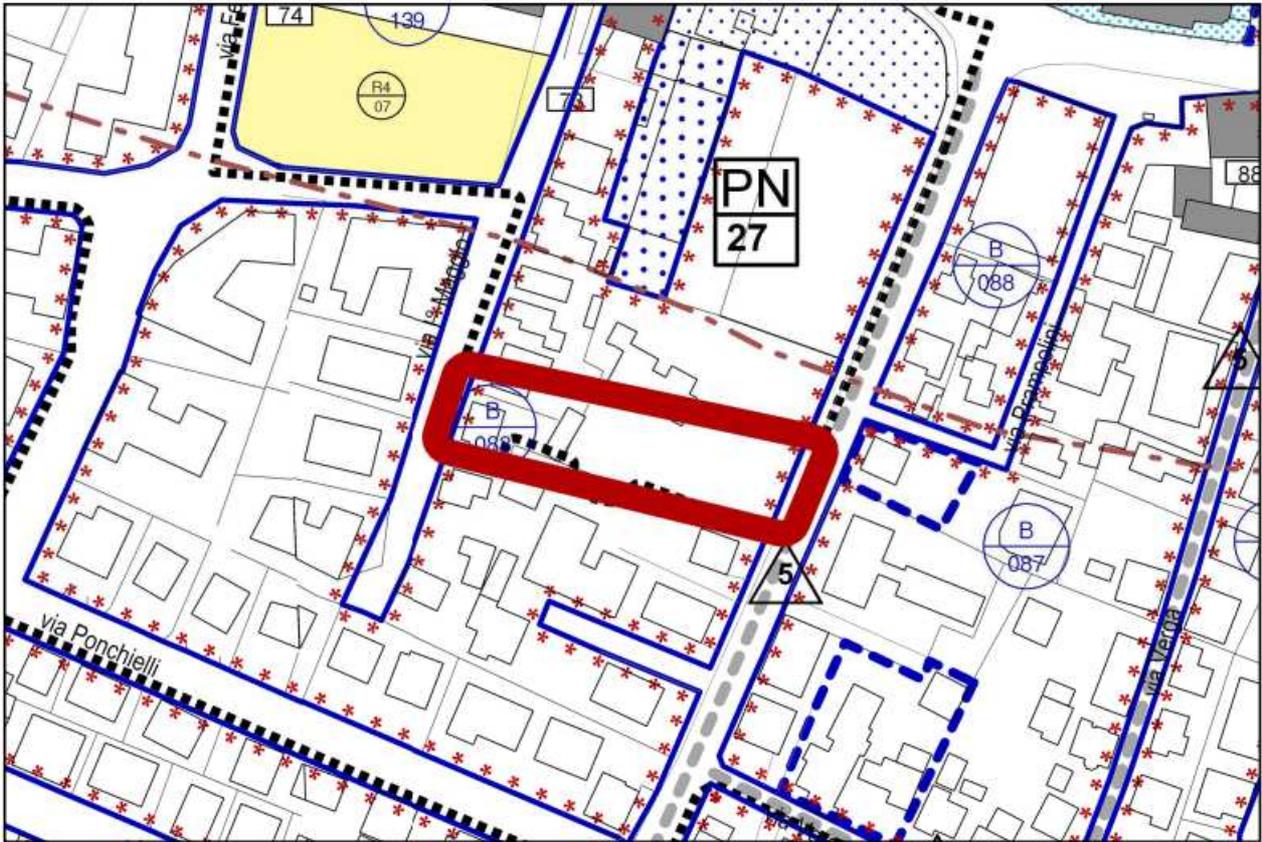


Estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Estratto PRG vigente (scala 1:2000)





## MODIFICA N. 8 – Piano Urbanistico Attuativo “Via Carducci”

Prevede l'individuazione di un ambito di PUA che interessa un'area, attualmente compresa in ambito di Comparto edificatorio, in cui è necessario rivedere la distribuzione della zonizzazione al fine di consentire una più efficace attuazione delle previsioni urbanistiche.

L'impianto viabilistico dovrà garantire l'accesso al lotto R1/43 e il potenziale collegamento con la viabilità di progetto a nord del raccordo con via Luneo, prevedendo ad oggi un “cul de sac” nella zona nord dell'intervento.

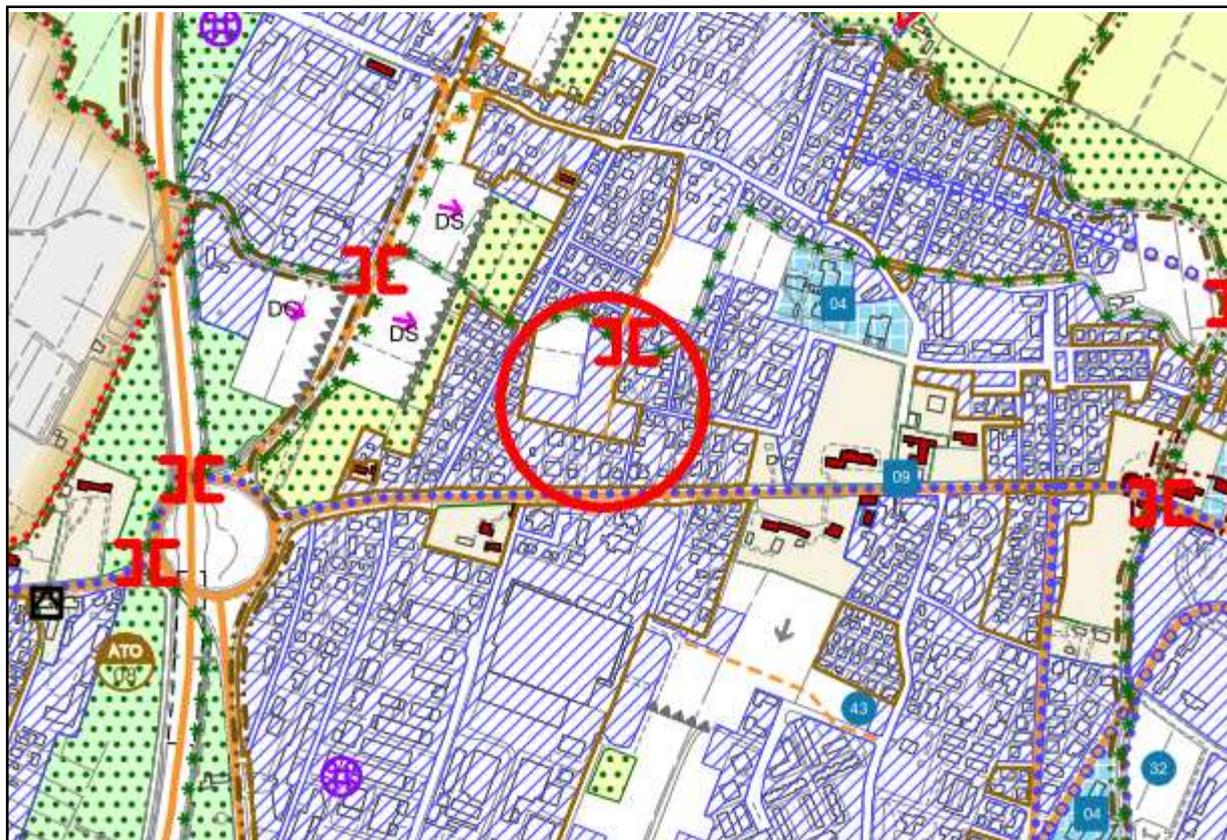
L'area attrezzata a verde dovrà essere accorpata a nord dell'intervento e prevedere le opportune attrezzature; eventuali aree residuali destinate a verde o aiuole adiacenti a parcheggi non saranno conteggiate.

Le aree a standard in prossimità dell'ingresso all'area di intervento da via Carducci sono state accorpate in una unica area a parcheggio, posta a sud della viabilità di accesso alla lottizzazione, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 delle NTA.

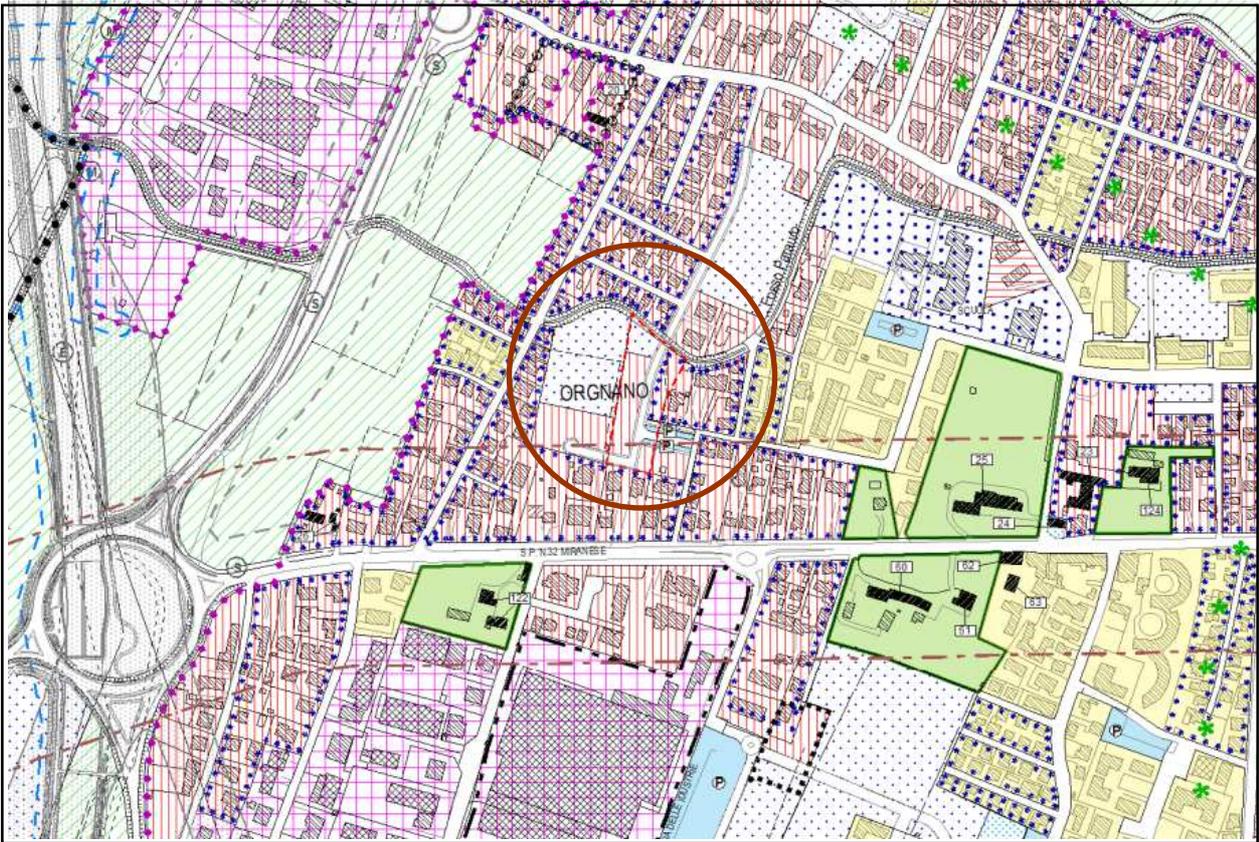
### Dimensionamento

	Superfici e territoriali mq.	Superfici fondiarie mq.	Superfici viarie mq.	Superfici e a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	n. min. posti auto	Superficie netta di pavimento commerciale/terziario massima	Snp totale massima mq	tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	Numero unità abitative max	Abitanti teorici
Stato di fatto	6.645	2.780	1.460	720	130	-	-	720	-	-	17
<i>Variante</i>	6.645	<i>3.695</i>	<i>1.100</i>	<i>1.350</i>	<i>500</i>	<i>16</i>	<i>25% della snp totale</i>	<i>1.100</i>	2,3	<i>14</i>	<i>26</i>

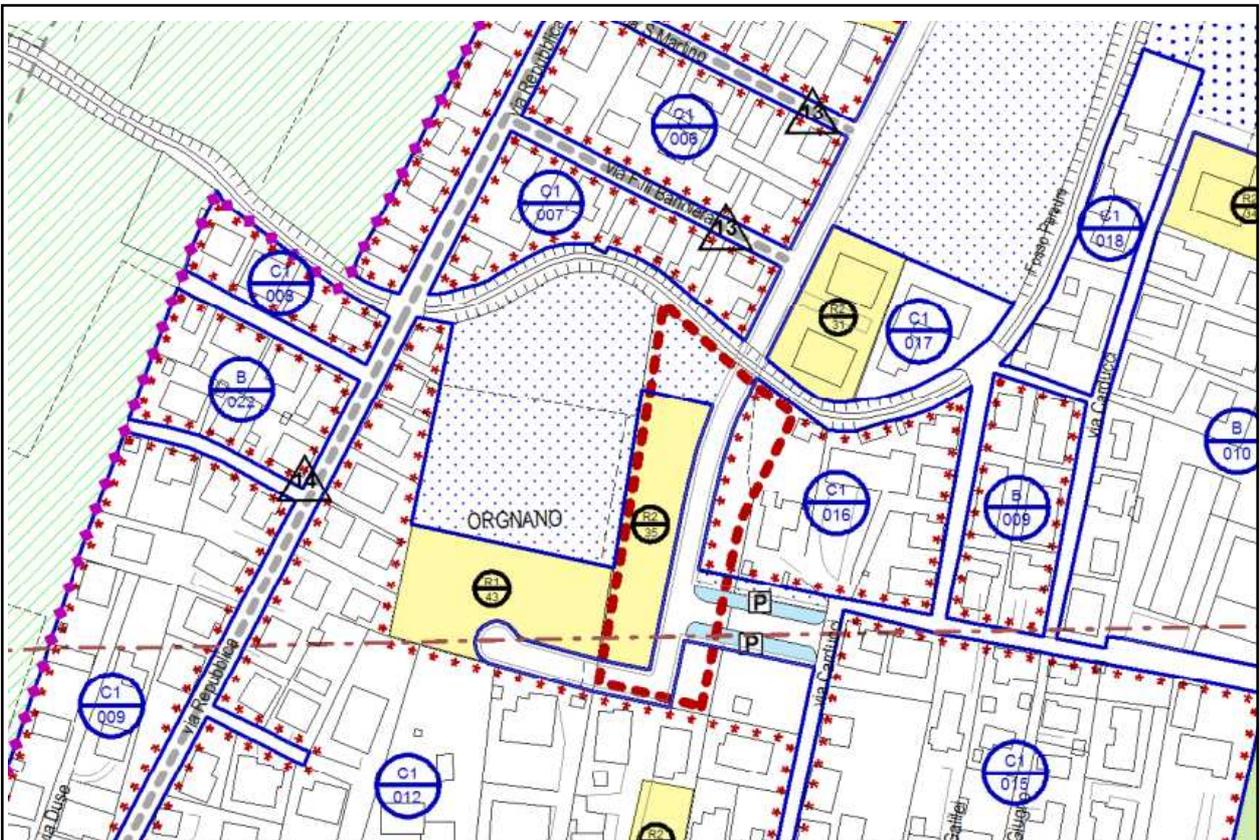
Estratto PAT (scala 1:10.000)

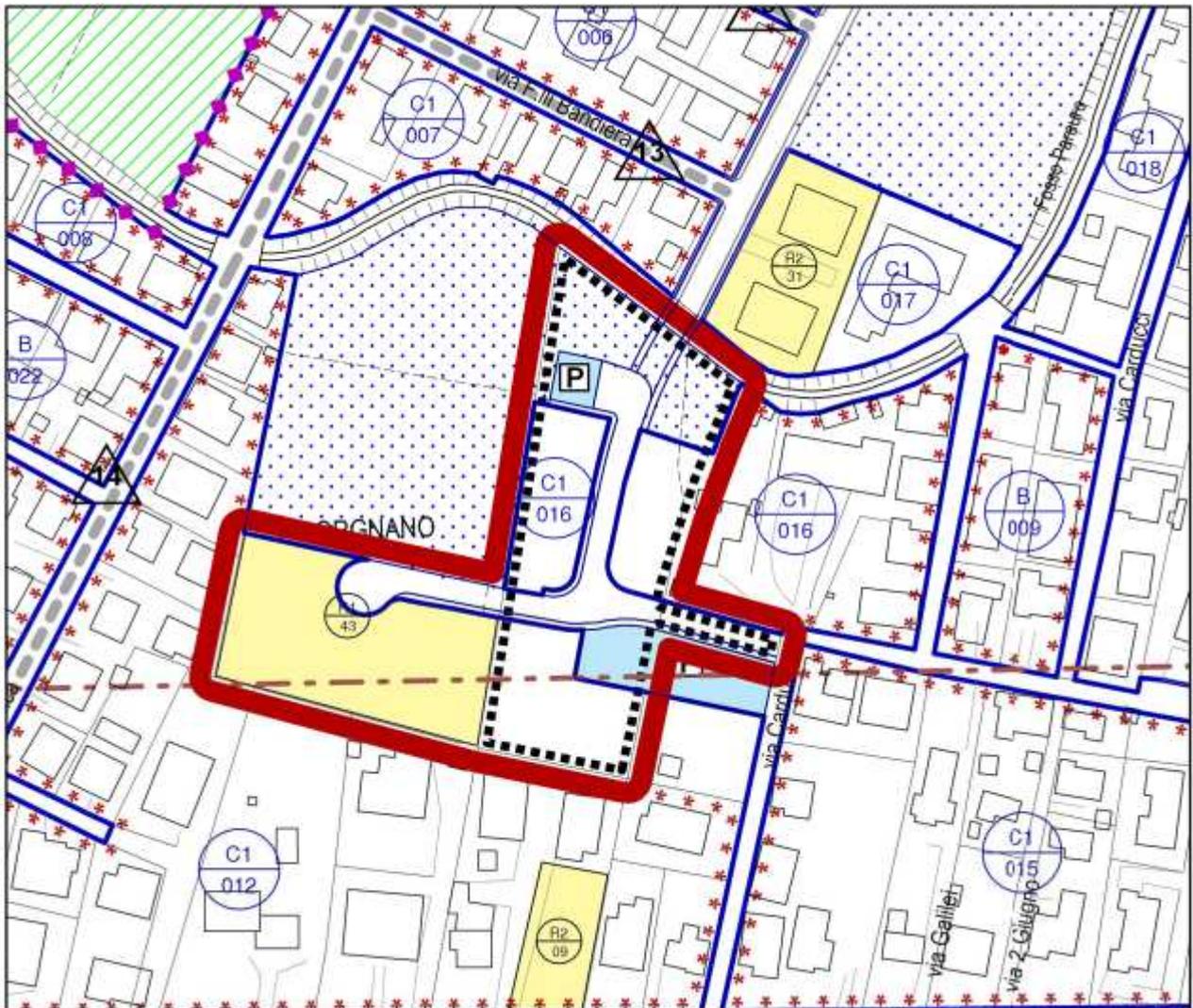


Estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Estratto PRG vigente (scala 1:2000)





## **MODIFICA N. 9 – Riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Via Gioberti**

Prevede la riduzione della fascia di rispetto del cimitero di via Gioberti, considerato che si tratta di un'area cimiteriale dismessa (in disuso) e posizionata a ridosso di aree a servizi di interesse pubblico che si intende potenziare proprio al fine di garantire strutture pubbliche a servizio dell'intera collettività (area parrocchiale, campi da calcio), ecc.

Attualmente la fascia di rispetto si estende per una profondità di 100 metri con l'esclusione di alcune aree edificate. Si intende ridurre l'area di rispetto a 50 metri dal perimetro del cimitero definito dalle mura di cinta del cimitero stesso.

Per tale riduzione è stato acquisito il parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS 13 prot. 3.4/47995 del 28/06/2013 acquisito al protocollo comunale n. 20053 del 03/07/2013, precisando che il limite minimo di 50 m consentito dalla normativa vigente, preclude in futuro eventuali ampliamenti dello stesso.

Tale variante comporta il conseguente adeguamento dell'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione relativamente alle fasce di rispetto cimiteriali.

Estratto PAT (scala 1:10.000)

