



**Città di Spinea**  
Provincia di Venezia

**DOCUMENTO  
PROGRAMMATICO  
al  
PIANO DEGLI INTERVENTI  
INTEGRAZIONE**

**ai sensi art. 18, comma 1- L.r. 11/2004 e art. 19 delle NTA del PAT**

**integra documento preliminare approvato con D.C.C. n. 22 del 27/03/2013**

**maggio 2015**

**IL SINDACO**  
Silvano CHECCHIN

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Stefania Busatta

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA**  
Arch. Fiorenza DAL ZOTTO



## **DOCUMENTO PROGRAMMATICO AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **Premessa**

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Spinea, approvato in sede di Conferenza di servizi il 17 dicembre 2012 è divenuto efficace il 9 febbraio 2013. In seguito il sindaco ha comunicato al consiglio comunale in data 27/03/2013 il primo documento programmatico, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, in cui sono state evidenziate le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi, precisando che l'attuazione del Piano degli Interventi sarebbe avvenuta in due fasi:

#### **Fase1**

Nella prima fase sarebbero stati affrontati i seguenti temi, più urgenti e specifici:

1. Definizione delle norme transitorie e chiarimento del concetto di compatibilità tra PAT e PI.
2. Allineamento dei documenti cartografici e normativi del PI ai procedimenti "speciali" in corso o compiuti: procedura SUAP e accordi di pianificazione.
3. Introduzione di alcune urgenti modifiche alle norme tecniche che consentissero una più corretta gestione dello strumento urbanistico e una crescita urbana più controllata e razionale.
4. Attivazione della procedura a evidenza pubblica per la valutazione delle proposte di trasformazione urbanistica da inserire nel primo piano degli interventi.

#### **Fase n. 2**

Nella seconda fase si sarebbe proceduto alla redazione di un Piano degli Interventi esteso all'intero territorio comunale, operando:

1. L'aggiornamento delle Norme tecniche di attuazione e del quadro conoscitivo.
2. Il recepimento degli accordi approvati e sottoscritti ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 e dell'art. 11 della L. 241/1990, e di ulteriori accordi di pianificazione che:
  - attivino il mercato dei crediti e il trasferimento volumetrico al fine di reperire in proprietà comunale nuove aree a forestazione per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal Passante e per dare alla città nuove dotazioni territoriali e nuovi servizi;
  - completino la programmazione delle aree poste in adiacenza della stazione della SFMR e nei pressi del Casello autostradale di Crea;

- Consentano di attuare interventi di trasformazione urbanistico – edilizia della città nelle aree destinate alla riqualificazione urbanistica, al fine del recupero di zone degradate e del reperimento di nuovi servizi, parcheggi, aree pubbliche.
- Riqualifichino le aree di proprietà comunale (compresa l'area posta a nord del municipio), quelle degli ex PN 28 e 29, l'ambito di piazza Marconi e Fermi.
- Definiscano il trasferimento o la riqualificazione di attività produttive in zona impropria.

Nel corso dello svolgimento della prima fase sono emersi con più forza nel dibattito politico amministrativo i temi relativi al consumo di suolo, alla sostenibilità degli interventi (sia dal punto di vista ambientale e paesaggistico, sia economico e sociale), alla fiscalità applicata alle previste trasformazioni urbanistiche, al risparmio energetico, all'adeguatezza delle tipologie edilizie al mercato immobiliare in corso di ridimensionamento e di forte trasformazione, al rapporto tra beneficio pubblico e privato delle trasformazioni urbanistiche.

Due elementi significativi riconducibili a questa nuova sensibilità amministrativa e dell'opinione pubblica sono costituiti dall'introduzione del "contributo straordinario" nelle varianti urbanistiche (legge 11 novembre 2014 n. 164 – Sblocca Italia che modifica l'art. 16 del DPR 380/01) e il disposto normativo sulle "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" introdotto con l'art. 7 della LR 4/2015.

Questi elementi comportano una revisione complessiva della pianificazione operativa comunale in corso al fine di riallineare le previsioni di trasformazione con la fiscalità comunale e ridefinire le previsioni di trasformazione urbanistica (espansione e riqualificazione) in conformità al principio di perequazione urbanistica, oltre che di programmazione delle infrastrutture pubbliche, promuovendo la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e la sostenibilità della città pubblica.

## **Obiettivi della FASE 2**

Gli obiettivi relativi alla FASE 2, già enunciati nel precedente documento preliminare, e riassunti in premessa, restano confermati, con la precisazione che non saranno solo valutate le proposte relative a *nuove aree*, ma sarà rivista *tutta la pianificazione operativa comunale delle aree di espansione e riqualificazione vigenti*, tenendo conto di un dimensionamento compatibile con l'attuale trend demografico del Comune di Spinea, valutando l'incidenza degli alloggi in corso di costruzione o non occupati e la programmazione delle opere pubbliche (infrastrutture viarie ed aree a servizi pubblici).

In particolare saranno rivisti *tutti i Piani Norma individuati e previsti nel Prg non attuati* [ad esclusione di quegli ambiti che costituiscono l'esito di

attività concertativa recente quali l'ambito del Pua "Via Carducci"] per i quali non sia stata presentata, alla data di approvazione del presente documento da parte del Consiglio comunale, alcuna proposta di lottizzazione ai sensi art. 20 della l.r. 11/2004. L'amministrazione comunale valuterà quali Piani norma confermare per necessità di completamento delle infrastrutture pubbliche, quali ridefinire in termini di perimetro, dimensionamento, tipologie edilizie ammesse e compatibili con l'ambiente e il contesto, con l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo e del risparmio energetico, quali restituire all'utilizzo agricolo o differirne nel tempo l'attuazione sulla base di eventuali richieste degli aventi titolo o sulla base di considerazioni relative al dimensionamento della domanda residenziale, alla programmazione delle infrastrutture pubbliche, delle opere di urbanizzazione, e alla loro localizzazione.

Sul presente documento, dopo la presentazione in Consiglio comunale, si avvierà la fase di consultazione, di partecipazione e di concertazione prevista dalla normativa vigente, alla quale saranno invitati gli altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati dalle tematiche sopra indicate.

Il Sindaco  
Silvano Checchin