

Tempo Libero srl  
Aspen srl  
Pasqualetto Mario

**Accordo di Pianificazione**  
ai sensi art 6 L.R. 11/2004



Relazione  
Variante al Piano degli Interventi



Aprile 2013  
1° Aggiornamento Novembre 2013  
2° Aggiornamento Gennaio 2014

## INDICE

1	PREMESSA .....	3
2	FUNZIONE STRATEGICA DELL'AREA .....	4
3	ACCORDO PRELIMINARE DI PIANIFICAZIONE .....	6
3.1	OBIETTIVI.....	6
3.2	CONTENUTI.....	6
3.3	PEREQUAZIONE.....	7
4	ACCORDO DI PIANIFICAZIONE DEFINITIVO .....	9
5	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....	11
6	VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	12
6.1	CARATURE URBANISTICHE:.....	12
6.2	PRESCRIZIONI PARTICOLARI:.....	12
6.3	CAPACITÀ EDIFICATORIA .....	12
6.4	DESTINAZIONE D'USO: .....	13
6.5	IMPIANTO NATATORIO E IMPIANTI PER LO SPORT, IL BENESSERE E IL TEMPO LIBERO.....	14
6.6	ALTEZZA DEGLI EDIFICI .....	15
7	PROCEDURA .....	16
8	ALLEGATI .....	17

## **1 PREMESSA**

Tra le Società Tempo Libero srl e Aspen srl e Pasqualetto Mario, insieme proprietari delle aree contigue alla nuova stazione dell'S.F.M.R. di Spinea, da una parte, dall'altra il Comune di Spinea e la Regione del Veneto, è stato sottoscritto un accordo preliminare di pianificazione, ai sensi dell'art 6 della L.R. 23/04/2004 n 11 "finalizzato alla determinazione del contenuto discrezionale degli atti della pianificazione territoriale ed urbanistica".

Tale accordo discende dalle disposizioni generali del Piano di Assetto del Territorio (PAT) che individua, tra le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale, i nodi corrispondenti ai sistemi infrastrutturali, a grande scala, che interessano il territorio del Comune di Spinea tra cui il casello autostradale e la stazione ferroviaria della metropolitana di superficie, considerati "Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico".

Per tali aree le modalità d'intervento, i tipi d'intervento, le destinazioni d'uso e la localizzazione dello jus aedificandi avviene mediante specifico accordo di pianificazione sottoscritto dai soggetti attuatori e, per la parte pubblica, dal Comune di Spinea, dalla Provincia di Venezia e, se competente, dalla Regione del Veneto.

La recente approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) con ratifica da parte della Giunta Provinciale della Conferenza dei Servizi (delibera n. 2 del 9 gennaio 2013) e la sua efficacia, successiva alla pubblicazione nel B.U.R. n. 10 del 25 gennaio 2013, rende oggi possibile la conclusione dell'accordo di pianificazione secondo la procedura prevista dal citato art 6 della L.R. 11/2004 e dall'art 14 comma 19 delle Norme di Attuazione del PAT.

## **2 FUNZIONE STRATEGICA DELL'AREA**

Le aree di proprietà dei soggetti privati, richiamati in premessa, sono censite ai mappali 2698, 47, 2710, 306, 2699, 2700, 2701, 2713, 2712, 2237, 2711, 2719, 2692, 2236, 2214, 6, 7, 2412, 2413, 2238 del Foglio 9 del Comune di Spinea, per una superficie territoriale complessiva pari a mq 86.731.

Le aree si collocano a ridosso della nuova stazione dell'S.F.M.R. di Spinea. Concorrono alla dotazione dei parcheggi di interscambio legati al sistema ferroviario metropolitano e comunque, proprio per la loro posizione, vanno considerate come aree strategiche, per la funzione che assumono nel contesto territoriale del Comune di Spinea nel quadro dell'area metropolitana che ha Venezia quale fulcro centrale.

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del Veneto prevede che “possano essere definiti appositi progetti strategici finalizzati alla realizzazione di opere, interventi o programmi d'intervento” riguardanti, tra l'altro, il sistema insediativo afferente le stazioni del SFMR e l'accesso alla rete viaria primaria. Lo stesso PAT di Spinea definisce idonee al miglioramento della qualità territoriale le aree in adiacenza al Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale e al nuovo casello autostradale di Crea appunto per il ruolo di cerniera che assumono tra il sistema trasportistico primario e le funzioni urbane.

Il trasporto ferroviario è da sempre indicato come il sistema da privilegiare in quanto sicuro, veloce, non inquinante ed economico. Attraverso il sistema viaggiano persone e merci, una volta indirizzate verso i centri di produzione, oggi, con la profonda trasformazione del sistema economico-produttivo, diventa una rete che migliora la connessione con il territorio. Nella trasformazione in città metropolitana il sistema consentirà l'assunzione di un ruolo diverso ai comuni interessati dal tracciato dato dalla facilità di accesso, comodo raggiungimento e conseguenti funzioni d'intercambio.

In quest'ottica l'area, interessata dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), come Progetto Norma 22, può giocare un ruolo importante per Spinea, nel rispetto dei presupposti che lo strumento generale intende attribuire a quest'ambito, si è giunti all'accordo di pianificazione preliminare, presupposto per la successiva fase di adeguamento del Piano degli Interventi.

La funzione pubblica e/o d'interesse pubblico che assume l'area, sarà l'elemento fondante dell'organizzazione del Progetto Norma. La definitiva cessione delle aree su cui sono stati realizzati i parcheggi e la viabilità di raccordo in via Roma, la realizzazione dell'impianto natatorio, la sua sistemazione nell'area verde, cuscinetto tra

l'esistente e il nuovo intervento, le funzioni principali d'interesse pubblico come le attività commerciali, direzionali e ricettive previste, poste a ridosso della stazione ferroviaria della metropolitana regionale compone il disegno a scala urbana, con funzioni territoriali che definisce la porta d'ingresso alla città di Spinea.

### **3 ACCORDO PRELIMINARE DI PIANIFICAZIONE**

#### **3.1 Obiettivi**

Il Piano di Assetto del Territorio di Spinea individua l'intero ambito territoriale adiacente alla stazione S.F.M.R. come "area idonea per il miglioramento della qualità territoriale" definita per altro, dal comma 16 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT come "Ambito Strategico di rilevante interesse urbanistico", caratterizzata dalla massiccia localizzazione di servizi pubblici e/o d'interesse pubblico di valenza territoriale, integrati con funzioni di tipo commerciale, ricettivo e direzionale. Il Progetto Norma 22 contiene tutti gli elementi tali da rendere l'intervento, nel suo complesso, quale cerniera di scambio tra la rete di distribuzione a grande scala e il sistema urbano. La realizzazione della viabilità d'accesso al nodo ferroviario e la grande area a parcheggio a supporto della stazione ferroviaria metropolitana, interessa per ben 22.918 mq, pari al 26,4% della superficie territoriale del Progetto Norma 22, area che, ad attuazione del piano stesso, sarà ceduta all'Ente Pubblico (Regione) con un vantaggio non indifferente per la collettività.

Le destinazioni d'uso previste per il Progetto Norma sono conformi alle indicazioni del PAT. Lo jus aedificandi è parimenti ripartito tra attività commerciali, terziario diffuso, direzionali e ricettive da un lato e residenza dall'altro. I parametri della superficie netta di pavimento previsti possono, in sede di strumentazione urbanistica attuativa, essere, tra loro modificati, entro il limite massimo del 10% della superficie complessiva.

Gli standard urbanistici e la viabilità sono stati fissati in una superficie complessiva non inferiore a mq 30.000 che rappresenta il 47% dell'ambito d'intervento. Complessivamente tra superfici da cedere e destinate a standard l'incidenza sulla superficie territoriale è pari al 61%.

#### **3.2 Contenuti**

Sulla base degli obiettivi di cui sopra l'accordo preliminare di pianificazione stabilisce le seguenti carature urbanistiche:

<b>Ambito territoriale</b>	<b>mq</b>	<b>86.755</b>
Aree da cedere a titolo di beneficio pubblico	mq	22.918
Ambito d'intervento	mq	63.837
Superficie destinata a parcheggio pubblico	mq	1.080
Superficie destinata ad attrezzature d'interesse collettivo	mq	23.920
Superficie viaria	mq	5.000

Superficie fondiaria	mq	33.837
Superficie netta di pavimento residenziale	mq	9.000
Superficie netta di pavimento direzionale/alberghiera	mq	5.000
Superficie netta di pavimento commerciale	mq	4.500
Superficie netta di pavimento massima totale (privata)	mq	18.500
Superficie netta di pavimento per strutture d'interesse pubblico	mq	2.500
Abitanti teorici insediabili	n	216*

\* calcolati con i seguenti parametri: Snp residenziale mq. 9.000, rapporto mq./mc. 1/3,60, mc/abitante 150. Da cui:  $(9.000 * 3,60 / 150) = 216$

### 3.3 Perequazione

Per le condizioni previste dal PAT all'art. 14 comma 19 che prescrive: «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»

L'accordo preliminare di pianificazione fissa il beneficio pubblico, determinato dalla nuova trasformazione urbanistica, in quota non inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo commisurato sia sugli aspetti fisici, quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

E' quindi prevista 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 territoriale o urbana.

**Valenza territoriale**, la cessione al demanio pubblico delle aree adiacenti alla stazione ferroviaria, interessate dal parcheggio a servizio della nuova stazione ferroviaria e dalla viabilità di relazione territoriale. Ciò contribuisce alla determinazione della possibilità di compensazione ai sensi dell'art 37 della LR 11/2004 per cui è previsto «compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.»

**Valenza urbana**, la realizzazione, all'interno dell'ambito d'intervento, di un'ampia area a verde per il gioco e lo sport con funzioni ludico ricreativo, il cui disegno sarà definito nella successiva fase di progettazione attuativa, all'interno del quale troverà localizzazione un impianto natatorio, oltre a altre attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo svago. È inoltre posto a carico dell'intervento il completamento del sistema viario realizzando l'infrastruttura di collegamento che, a partire dalla nuova rotatoria su via Roma, si raccorderà a via 11 settembre 2001 e via Cattaneo.

Al fine di definire il beneficio pubblico che i privati debbono assicurare al Comune occorre preliminarmente quantificare il beneficio – in termini di aumento del valore del compendio immobiliare – derivante alla proprietà privata per effetto della variante al P.I. oggetto dell'Accordo definitivo di pianificazione. Su tale "beneficio complessivo" andrà calcolata la quota (pari al 60%) spettante al Comune come "beneficio pubblico".

A tale riguardo va ricordato che le aree interessate dalla variante sono già edificabili e che ad esse risultavano già attribuite dal P.R.G. destinazioni d'uso di natura alberghiera e commerciale. Il beneficio apportato dalla variante al P.I. non consiste dunque nel rendere edificabili delle aree che non lo sono, bensì unicamente nell'assegnare nuove e/o diverse destinazioni funzionali, tali da valorizzare, potenzialmente, il compendio immobiliare incrementandone il valore immobiliare.

Il beneficio complessivo si sostanzia dunque nella differenza tra il valore che il compendio immobiliare assumerà per effetto delle nuove/diverse destinazioni (all'esito della variante al P.I.) ed il valore che il compendio stesso già aveva in virtù delle previgenti destinazioni.

I parametri di valutazione ed i valori di riferimento per il calcolo del beneficio complessivo (ante e post variante al PI) nonché per la conseguente determinazione del beneficio pubblico sono illustrati nell'apposita relazione tecnica svolta da un libero professionista a ciò incaricato, che viene allegata alla presente a formarne parte integrante.

#### **4 ACCORDO DI PIANIFICAZIONE DEFINITIVO**

L'accordo di pianificazione definitivo conferma gli obiettivi assunti e condivisi nell'accordo preliminare sottoscritto in data 14 dicembre 2011 e in particolare la proprietà delle aree interessate dall'intervento dovranno:

- Cedere gratuitamente, a compensazione dei valori di perequazione valutati secondo i criteri espressi nell'allegata relazione di stima, le aree su cui sono stati realizzati i parcheggi e la viabilità a servizio della nuova stazione ferroviaria della metropolitana di superficie, per una superficie complessiva di mq 22.918;
- Realizzare e gestire, in proprio o affidando a terzi, comunque a propria cura e spese, l'impianto sportivo natatorio, a titolo di beneficio pubblico, cui è attribuito un importo fisso e invariabile di € 750.000,00.

Il valore di 750.000,00 si intende riferito al vantaggio derivante al Comune dal fatto che l'impianto sportivo venga realizzato, destinato all'uso pubblico e gestito dai privati in forma convenzionata con l'Ente pubblico per la durata di 30 anni, in guisa tale da assicurare un servizio equivalente a quello che il Comune potrebbe fornire ai propri cittadini realizzando in proprio e gestendo un impianto con le medesime caratteristiche. Considerato che la costruzione dell'impianto richiederà una spesa di circa 2.500.000,00 euro, e che la sua gestione per 30 anni (avuto riguardo a personale, manutenzioni, bollette per le utenze di rete, ecc.) comporterà una ulteriore spesa di analogo importo, è evidente il risparmio ottenibile dal Comune per effetto della realizzazione e gestione a carico dei privati. L'Ente pubblico, del resto, non ha (né probabilmente mai avrebbe) la disponibilità economica per realizzare in proprio la struttura sportivo-natoria, e le esperienze di costruzione di piscine in project financing (anche in Comuni vicini) hanno dimostrato come sia sempre richiesto un contributo pubblico in denaro di molte decine di migliaia di euro all'anno per assicurare l'equilibrio finanziario dell'operazione.

Il valore di 750.000,00 euro (in termini di vantaggio pubblico) attribuito alla realizzazione e gestione convenzionata della piscina per 30 anni si giustifica ipotizzando un vantaggio per il Comune di circa 25.000,00 euro all'anno, laddove pare evidente che in concreto, sul piano pratico, la possibilità per il Comune di assicurare ai propri cittadini il godimento di una piscina (con attività accessorie) integra un interesse ben superiore a detta cifra in termini economici (considerando in particolare i risparmi ottenibili dall'Ente), talché il "beneficio pubblico" derivante dalla realizzazione e gestione convenzionata della piscina per 30 anni in concreto può ritenersi certamente superiore al valore di 750.000,00 euro assegnato, in sede

di Accordo di pianificazione, ai fini della perequazione.

- Realizzare altre opere il cui importo è definito in € 100.000,00, impegnandosi, fino alla concorrenza di tale somma, a completare i collegamenti ciclo pedonali, fuori dall'ambito d'intervento del Progetto Norma 22, raccordandosi con i percorsi esistenti ad ovest dell'intervento stesso;
- Oltre alla realizzazione degli standard e viabilità necessaria a completare l'infrastrutturazione dell'area e necessari per connettersi al centro di Spinea.

Di converso, da parte degli Enti Pubblici che interverranno alla sottoscrizione dell'accordo definitivo, dovranno essere assunti impegni che consentano la sostenibilità e quindi l'attuazione dell'intervento sia in termini temporali sia di compatibilità realizzativa. In particolare l'entrata in vigore della L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", introduce nuove norme che rendono necessario l'adeguamento dello strumento urbanistico generale al fine del rilascio delle autorizzazioni commerciali e in particolare delle medie strutture di vendita allocabili sull'area, compatibili con la dimensione di superficie netta di pavimento a destinazione commerciale prevista dall'accordo preliminare di pianificazione.

Nella fattispecie, peraltro, come emerso anche in sede di conferenza di servizi, la variante al P.I. non è assoggettata alla preliminare revisione dell'intero strumento urbanistico generale per l'aspetto commerciale, operando la deroga stabilita dal Regolamento regionale per gli insediamenti già previsti in accordi sottoscritti prima dell'entrata in vigore della legge regionale.

Il Comune si impegna, a tale riguardo, ad assicurare che nell'ambito del PN 22 sarà comunque localizzabile almeno una media struttura commerciale con superficie di vendita fino a 2.500 mq., essendo tale struttura di primaria importanza per poter sviluppare e rendere interessate, sotto il profilo immobiliare/commerciale, gli insediamenti nel PN 22.

## **5 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

L'art 20 delle Norme di Attuazione del PAT "Disposizioni particolari e di raccordo con la procedura VAS" prevede che in relazione alle azioni strategiche previste all'art 14, negli strumenti generali e quelli attuativi, ovvero nelle norme tecniche di attuazione degli stessi, dovranno essere recepite tutte le misure di compensazione per gli effetti negativi e le relative linee guida previste nel capitolo 10 del Rapporto Ambientale; in particolare, andranno inserite specifiche prescrizioni riferite alle misure di mitigazione e compensazione di ciascun'azione strategica.

Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati, relativamente alle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità territoriale", gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, a Verifica di Assoggettabilità, qualora comportino interventi diversi dalle strategie e dalle azioni definite dal PAT – N di A e Tav. 4 «Trasformabilità» - e oggetto di valutazione specifica all'interno del Rapporto Ambientale, tenendo conto dell'art. 40 della LR 13/2012 e smi.

Pur potendosi ritenere che nel caso di specie la VAS non sia necessaria in ragione della piena conformità alle strategie e azioni definite dal PAT (questo a sua volta già sottoposto a VAS), i proponenti hanno ugualmente deciso di sottoporre l'Accordo, con il connesso progetto di variante urbanistica, alla Regione affinché venga effettuata una valutazione di assoggettabilità a VAS (c.d. "screening VAS"), in modo da stabilire appunto se il Piano sia o meno da sottoporre a VAS in ragione delle modifiche in esso contenute (attinenti, come già detto, unicamente alla modifica di alcune destinazioni d'uso).

## **6 VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **Progetto Norma 22**

#### **Area strategica legata al Sistema Ferroviario Metropolitan Regionale**

L'area è considerata strategica, di rilevante interesse urbanistico, cerniera tra il sistema di trasporto regionale e quello urbano. Le funzioni sono quelle definite dall'accordo di pianificazione, idonee al miglioramento della qualità territoriale attraverso le localizzazioni di servizi pubblici o d'interesse pubblico integrato a funzioni specifiche quali servizi commerciali, direzionali, ricettivi, ristorazione, tempo libero, e residenza.

#### **6.1 Carature urbanistiche:**

<b>Ambito territoriale del Progetto Norma 22</b>	<b>mq</b>	<b>86.755</b>
Aree da cedere a titolo di beneficio pubblico	mq	22.918
<b>Ambito di intervento</b>	<b>mq</b>	<b>63.837</b>
<b>Superficie per standard e viabilità</b>	<b>mq</b>	<b>30.000</b>
- Superficie destinata a parcheggio pubblico	mq	1.080
- Superficie destinata ad attrezzature di interesse collettivo	mq	23.920
- Superficie viaria	mq	5.000
<b>Superficie fondiaria</b>	<b>mq</b>	<b>33.837</b>

#### **6.2 Prescrizioni particolari:**

Le superfici destinate a verde, parcheggio e viabilità sono indicative. Dovrà comunque essere garantita una superficie a destinazione servizi pubblici, comprese viabilità, pari a mq 30.000. Le aree a parcheggi e viabilità saranno integralmente cedute e/o vincolate a uso pubblico a favore del Comune. All'interno dell'area destinata ad attrezzature d'interesse pubblico, sarà ricavato un lotto di circa mq 7.000, la cui proprietà resterà privata, sul quale sarà localizzato l'impianto sportivo natatorio con relative strutture complementari. Le superfici a verde e parcheggio pertinenti alla destinazione commerciale, direzionale e ricettiva saranno reperite entro la superficie fondiaria d'intervento e l'uso potrà essere regolamentato dal soggetto gestore.

#### **6.3 Capacità edificatoria**

Al Progetto Norma 22 viene assegnata la seguente capacità edificatoria calcolata in Superficie Netta di Pavimento (snp), da realizzarsi all'interno dell'ambito d'intervento:

<b>Superficie netta di pavimento massima totale (privata)</b>	<b>mq</b>	<b>18.500</b>
---	-----------	---------------

- Superficie netta di pavimento residenziale	mq	9.000
- Superficie netta di pavimento direzionale/alberghiera	mq	5.000
- Superficie netta di pavimento commerciale	mq	4.500

#### **Superficie netta di pavimento per strutture di interesse pubblico**

(destinate allo sport, al benessere e al tempo libero)	mq	2.500
Abitanti teorici insediabili	n	216*

\* calcolati con i seguenti parametri: Snp residenziale mq. 9.000, rapporto mq./mc. 1/3,60, mc/abitante 150. Da cui:  $(9.000 * 3,60 / 150) = 216$

Ferma restando la superficie netta di pavimento massima totale prevista sopra, in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo potranno essere apportate variazioni alla suddivisione delle destinazioni di cui sopra, fino al massimo del 10% della Snp complessiva, nel rispetto degli standard urbanistici di legge.

#### **6.4 Destinazione d'uso:**

In relazione a ciascuna delle categorie edificatorie previste al punto 6.3 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili, incluse in via esemplificativa e non esaustiva quelle di seguito indicate:

- a) per la categoria residenziale: edifici abitativi di qualsiasi tipologia;
- b) per la categoria direzionale/alberghiera: uffici; ambulatori medici; attività di servizio; attività ricettive e di ospitalità; mostre, convegni ed eventi; attività sociali; sedi di associazioni, comitati e gruppi;
- c) per la categoria commerciale: vendita di prodotti di ogni genere, alimentari e non alimentari; esercizi pubblici; artigianato di servizio e contestuale vendita di prodotti e/o servizi.
- d) per le strutture d'interesse pubblico destinate allo sport, al benessere e al tempo libero: impianti sportivi (segnatamente un impianto natatorio) e strutture accessorie e complementari secondo quanto meglio specificato al punto ...

Tra le attività commerciali è consentito l'insediamento anche di medie strutture di vendita, di cui solo una con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. A tale riguardo si precisa che, oltre ad una media struttura localizzata in posizione autonoma, i restanti esercizi commerciali saranno tutti insediati in edifici a destinazione prevalentemente non commerciale, per cui non si realizzeranno le condizioni per la configurabilità di un parco commerciale.

## **6.5 Impianto natatorio e impianti per lo sport, il benessere e il tempo libero.**

All'interno dell'area destinata ad attrezzature d'interesse collettivo sarà individuato, in sede di strumento urbanistico attuativo, un lotto di circa 7.000 mq. che resterà di proprietà privata e sul quale sarà realizzato un impianto natatorio da gestire sulla base di una convenzione tra il privato attuatore e il Comune per almeno trent'anni, configurandosi tale utilizzo convenzionato quale beneficio pubblico per la collettività.

L'impianto natatorio, computato ai fini del beneficio pubblico, dovrà avere i seguenti requisiti minimi:

- a) piscina coperta di lunghezza minima mt. 25 inserita in una sala vasche di circa mq 900;
- b) spogliatoi con relativi servizi per circa mq 425;
- c) zona ingresso, hall per circa mq 255;
- d) vani tecnici e di servizio strettamente necessari al funzionamento dell'impianto.

Detti parametri sono da considerarsi minimi, potendo essere introdotte opportune migliorie in fase di presentazione definitiva del progetto, e sono considerati tali da assolvere il beneficio pubblico convenuto.

L'impianto natatorio potrà essere integrato con uffici per l'amministrazione nonché con servizi e impianti ulteriori, mantenendo l'unitarietà gestionale, quali ad esempio locali e/o aree per la riabilitazione, palestra, sauna, bagno turco, idromassaggi, massaggi, nei limiti della SNP massima consentita per la destinazione di cui al punto 6.3, lett. d).

All'interno della struttura potranno trovare collocazione le normali attività complementari quali ad esempio bar e piccola ristorazione, vendita di prodotti e accessori sportivi, fermo restando che nel complesso tali attività non potranno occupare una SNP superiore al 10% della SNP totale realizzata nell'impianto.

L'area esterna del lotto di pertinenza potrà essere attrezzata anche mediante realizzazione di vasca natatoria scoperta con i relativi spazi per solarium, zone di sosta, gazebi, giochi. Tali interventi restano esclusi dal computo della superficie netta di pavimento o della superficie coperta prevista per l'intervento.

L'impianto natatorio, in quanto opera pubblica e/o di pubblico interesse, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

In sede di strumento urbanistico attuativo dovranno essere definite puntualmente le dimensioni dell'impianto, mentre alla presentazione della pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegato atto d'obbligo o convenzione d'uso

dell'impianto da sottoscrivere tra Amministrazione Comunale e proprietà. Tale atto o convenzione dovrà comunque essere integralmente assunta anche dal gestore dell'impianto, se diverso dalla proprietà attuatrice.

Con l'avvio delle altre opere di urbanizzazione dovranno contemporaneamente iniziare i lavori dell'impianto natatorio, la cui realizzazione dovrà avvenire entro tre anni dall'inizio dei lavori stessi. Il rilascio dell'agibilità per il primo edificio/alloggio per i fabbricati ad uso residenziale compresi nel P.U.A. – ad esclusione della media struttura di vendita a destinazione commerciale con superficie di vendita superiore a 1.500,00 mq. e della struttura per ristorazione posta nelle vicinanze della piscina, che restano sottratti a tale limite – non potrà avvenire prima del rilascio dell'agibilità per l'impianto natatorio.

Con il decorso del termine di trent'anni dall'apertura della struttura verrà meno il vincolo di destinazione "pubblica" e di gestione dell'impianto, come pure cesseranno gli effetti della convenzione con il Comune, per cui la struttura assumerà la destinazione ordinaria di impianto sportivo privato, suscettibile di ogni intervento e utilizzo conforme con detta destinazione.

## **6.6 Altezza degli edifici**

Data l'articolata composizione dell'intervento e l'opportunità di consentire scelte di particolare significato architettonico in fase progettuale, l'altezza degli edifici, anche in deroga a diverse previsioni generali dello strumento urbanistico, viene stabilita in un massimo di 10 livelli, corrispondente ad un'altezza massima di 32 metri, misurati dal piano stradale antistante il singolo intervento sino all'intradosso dell'ultimo solaio.

Resta fermo che le altezze saranno comunque puntualmente definite dallo strumento urbanistico per ciascuna categoria di edifici.

## **7 PROCEDURA**

L'accordo di pianificazione, confermato dalle previsioni del Piano di Assetto del Territorio, approvato con ratifica della Giunta Provinciale della Conferenza di Servizi, giusta delibera n 2 del 9 gennaio 2013, non costituisce variante al PAT stesso.

Dopo la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione definitivo da parte dei proponenti/attuatori, Comune di Spinea, Provincia di Venezia e, per la parte di competenza, Regione del Veneto costituisce parte integrante del Piano degli Interventi ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità dello strumento generale.

L'accordo viene pertanto assunto attraverso l'adozione della variante al Piano degli interventi, dovrà essere pubblicato per 30 giorni e nei 30 giorni successivi chiunque potrà presentare osservazioni. Il Consiglio Comunale approverà la variante al P.I. decidendo sulle osservazioni pervenute.

L'efficacia della variante al P.I. e quindi dei contenuti dell'accordo di pianificazione avverrà quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune.



L'ambito d'intervento del Progetto Norma 22 è comunque soggetto a strumentazione urbanistica attuativa redatta ed approvata con le modalità e ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004.

L'articolazione dell'intervento e la sua dimensione impone la realizzazione delle opere di urbanizzazione mediante stralci autonomamente funzionali. Pertanto in sede di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo sarà definita la suddivisione in lotti e/o stralci delle opere di urbanizzazione funzionali agli interventi edilizi, consentendo in tal modo collaudi parziali dei lavori con conseguente rilascio di abitabilità e/o agibilità delle unità edilizie collegate alle opere realizzate.

## 8 ALLEGATI

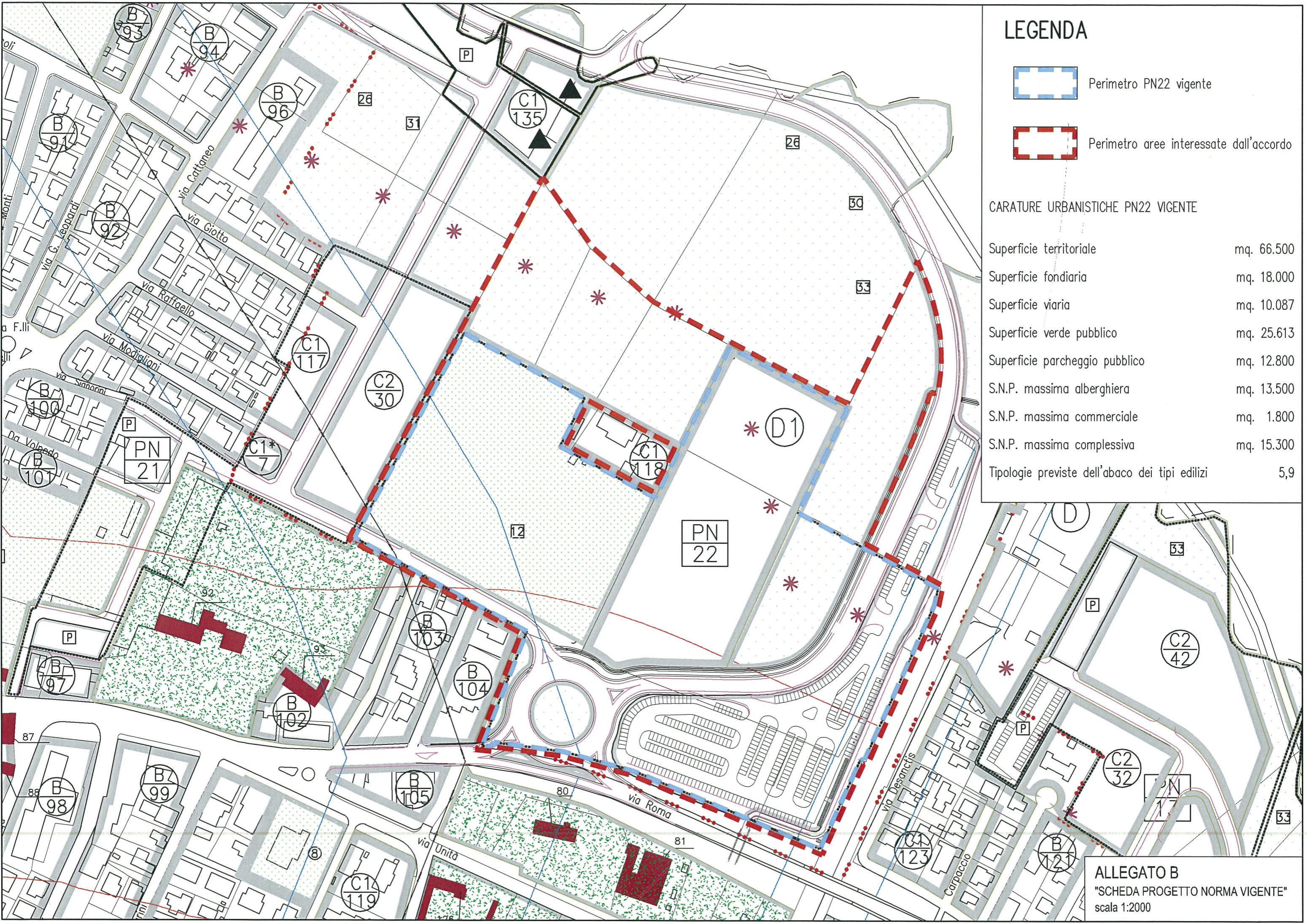


# LEGENDA

-  Perimetro PN22 vigente
-  Perimetro aree interessate dall'accordo

## CARATURE URBANISTICHE PN22 VIGENTE

Superficie territoriale	mq. 66.500
Superficie fondiaria	mq. 18.000
Superficie viaria	mq. 10.087
Superficie verde pubblico	mq. 25.613
Superficie parcheggio pubblico	mq. 12.800
S.N.P. massima alberghiera	mq. 13.500
S.N.P. massima commerciale	mq. 1.800
S.N.P. massima complessiva	mq. 15.300
Tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	5,9

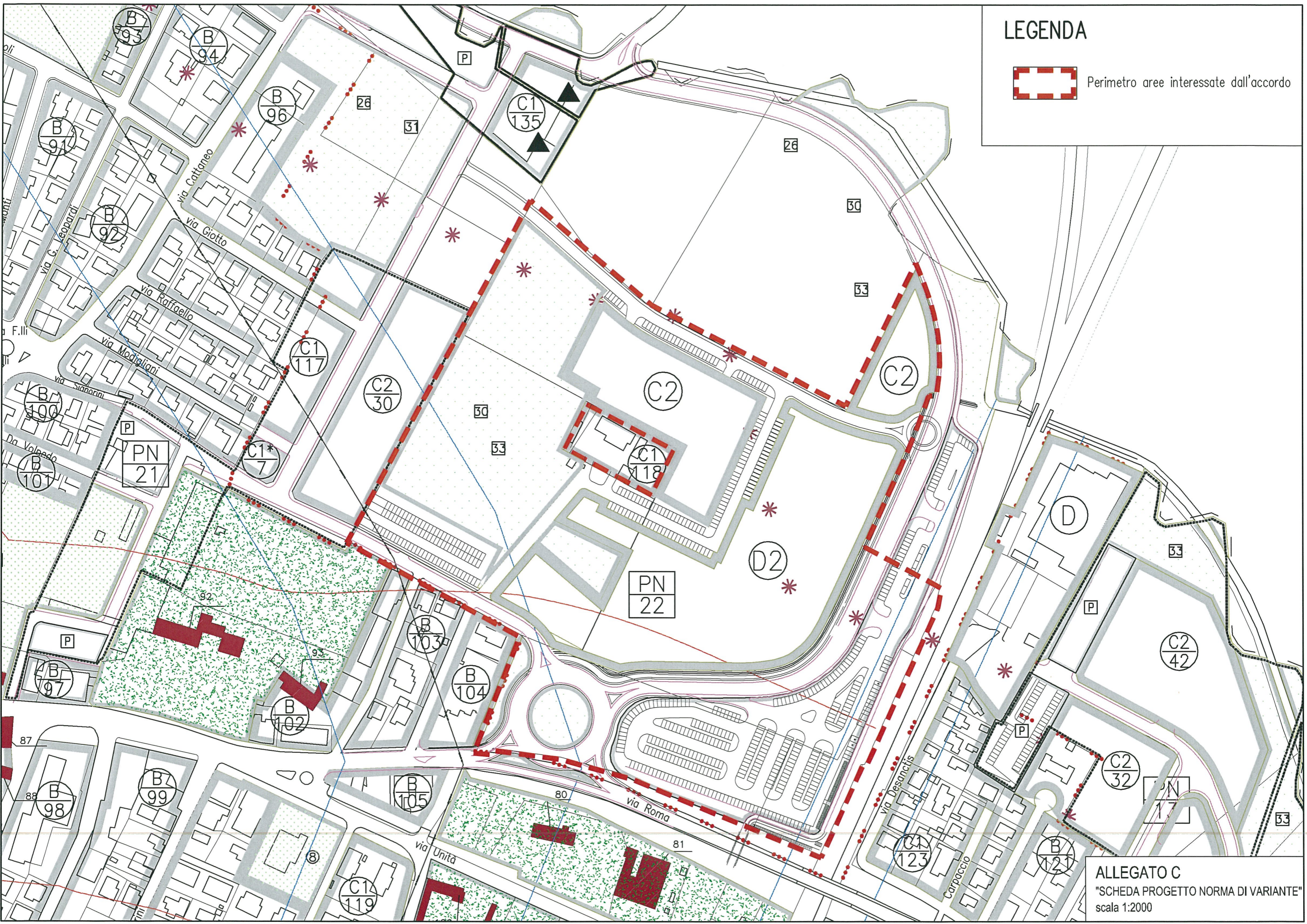


**ALLEGATO B**  
 "SCHEDA PROGETTO NORMA VIGENTE"  
 scala 1:2000

# LEGENDA



Perimetro aree interessate dall'accordo

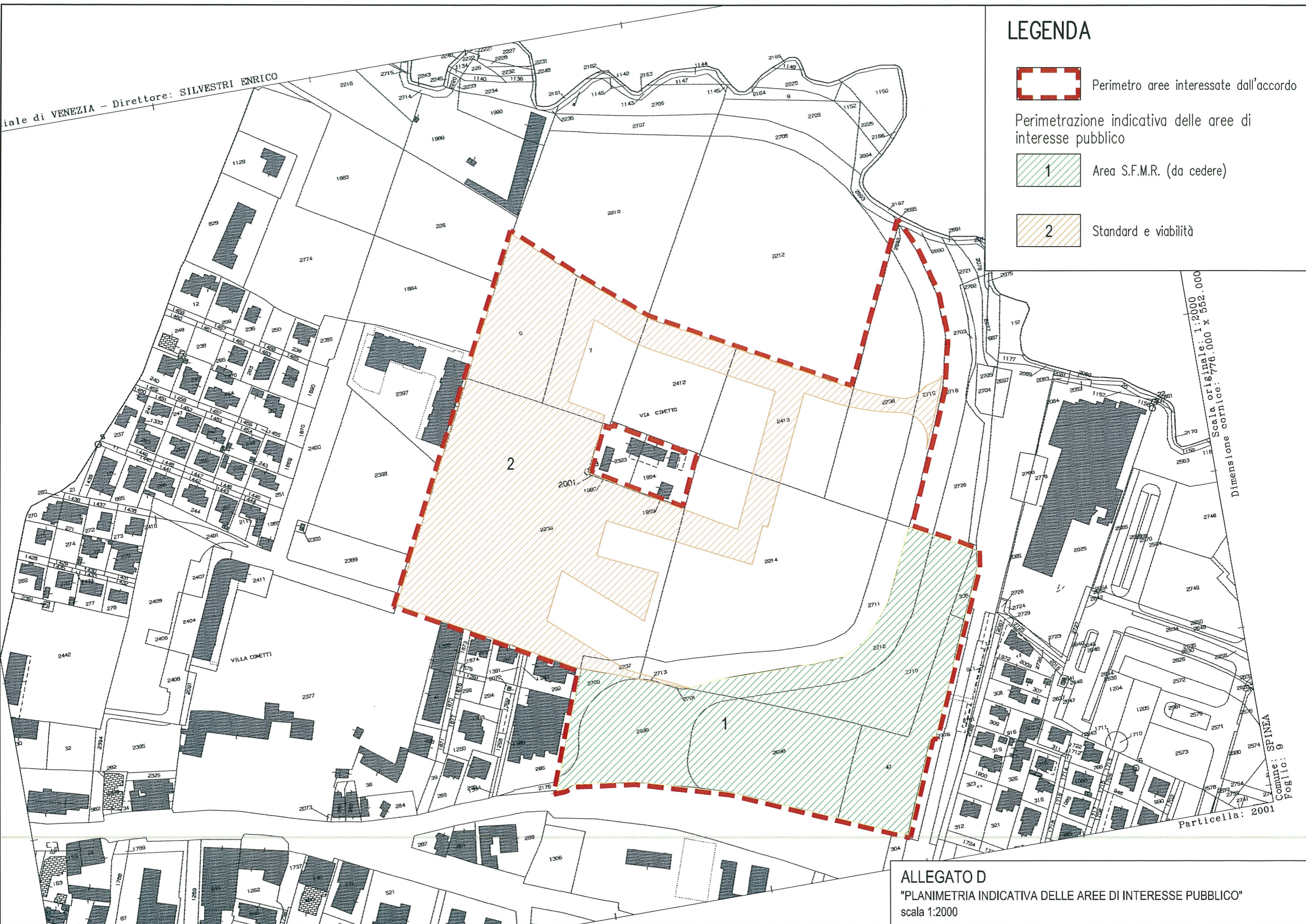


ALLEGATO C  
"SCHEDE PROGETTO NORMA DI VARIANTE"  
scala 1:2000

# LEGENDA

-  Perimetro aree interessate dall'accordo
-  1 Area S.F.M.R. (da cedere)
-  2 Standard e viabilità

Viale di VENEZIA - Direttore: SILVESTRI ENRICO



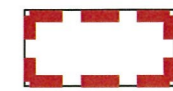
Scala originale: 1:2000.000  
Scala cornice: 1:778.000 x 552.000  
Dimensione cornice:

Comune: SPINEA  
Foglio: 9

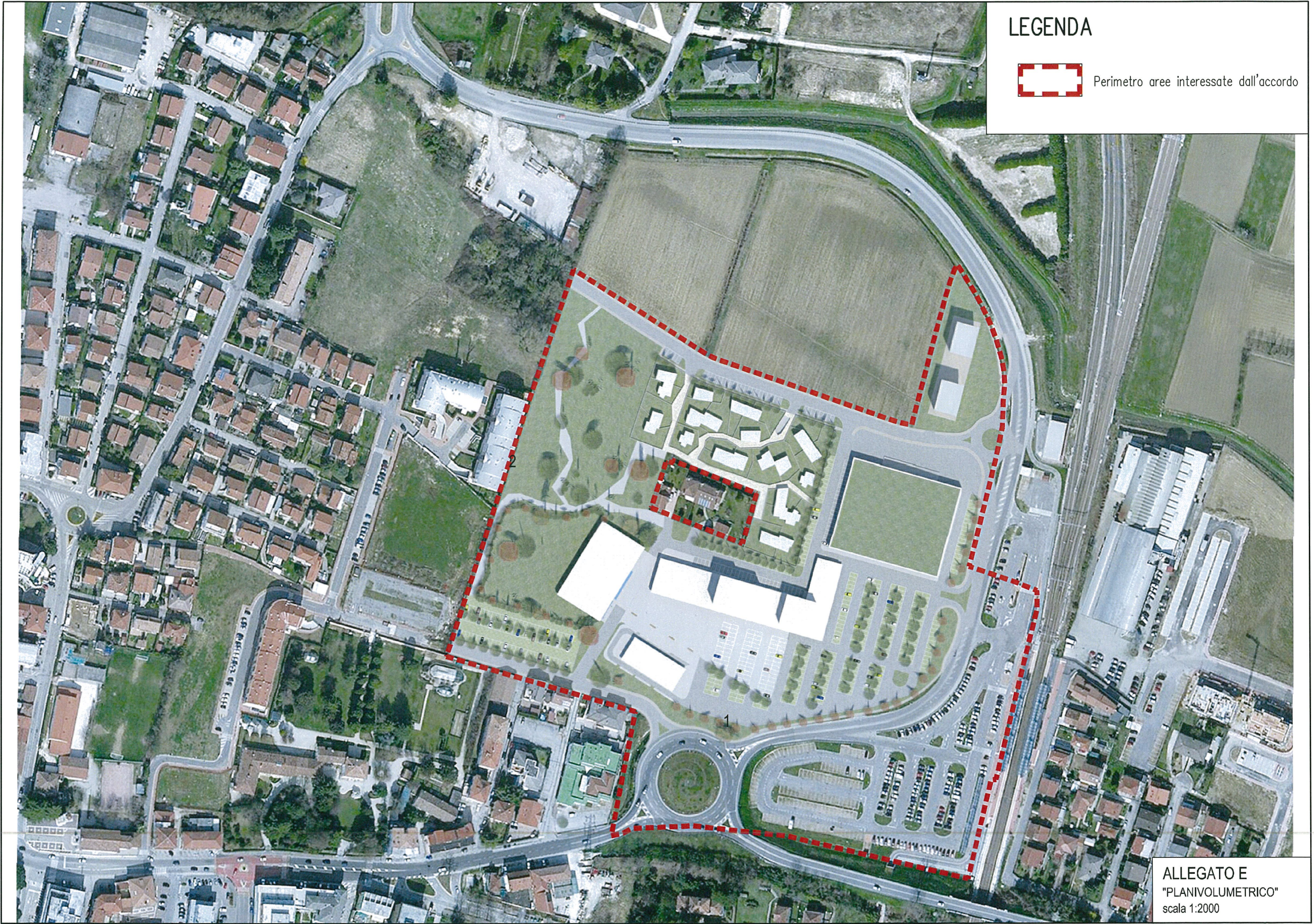
Particella: 2001

**ALLEGATO D**  
"PLANIMETRIA INDICATIVA DELLE AREE DI INTERESSE PUBBLICO"  
scala 1:2000

# LEGENDA



Perimetro aree interessate dall'accordo



ALLEGATO E  
"PLANIVOLUMETRICO"  
scala 1:2000

**SCHEDA TECNICA  
RELATIVA ALL'IMPIANTO SPORTIVO-NATATORIO  
(PISCINA COPERTA)**

**1) PREMESSA**

Lo schema di Accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 proposto dai privati al Comune di Spinea prevede, tra l'altro, la possibilità di realizzare strutture sportive e per il tempo libero nella misura di 2.500 mq. di SNP, ponendo a carico degli attuatori dell'intervento l'onere di progettare e costruire, a loro cura e spese, un impianto sportivo-natatorio costituito da una piscina coperta del valore di almeno 750.000,00 euro.

La presente scheda intende definire e precisare i requisiti minimi e le caratteristiche dimensionali, compositive, costruttive e di finitura dell'impianto, a fronte delle quali si intenderà assolto l'onere imposto ai privati dall'Accordo di pianificazione in ordine alla realizzazione dell'impianto sportivo-natatorio.

Viene comunque fatta salva la facoltà dei privati di realizzare la struttura con caratteristiche superiori a quelle di seguito previste nonché di introdurre adeguamenti e modifiche volti a garantire una migliore fruibilità e funzionalità dell'impianto.

**2) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMPIANTO**

L'impianto sportivo-natatorio sarà costituito da una piscina coperta avente le seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- sala vasche di circa 900 mq. ove saranno ospitate due vasche coperte: l'una di dimensioni semiolimpiche di m 25,00 x 12,60 circa, l'altra di m. 12,60 x 8,00 circa ;
- spogliatoi con relativi servizi opportunamente dimensionati per l'utenza e comunque non inferiori a 425 mq.;
- zona d'ingresso e hall non inferiore a 250 mq.;
- vano tecnico e sottocentrale dimensionato per le esigenze dell'impianto e comunque non inferiore a mq. 100;
- sedime della struttura sportivo-natatoria di circa 1.600 mq..

Resta inteso che i privati attuatori avranno facoltà di progettare e realizzare la struttura con caratteristiche dimensionali superiori a quelle sopra indicate, sia per quanto riguarda gli spazi destinati all'attività fisica sia per quanto riguarda gli spazi a servizio, nei limiti massimi di S.N.P. consentita dagli indici di zona.

### **3) STRUTTURE E MATERIALI**

Il fabbricato per le nuove vasche coperte sarà realizzato con una struttura portante in cemento armato e copertura inclinata con struttura portante in legno.

La copertura sarà eseguita con struttura in legno lamellare, sormontata da idoneo pacchetto di copertura.

I serramenti saranno in PVC, sufficientemente isolati per evitare fenomeni di condensa e corrosione.

Le parti vetrate saranno in vetro camera.

Il pavimento del piano vasca sarà in clinker antisdrucchiolo.

I locali per i servizi igienici saranno rivestiti con piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,0 m.

Le vasche saranno realizzate con struttura interamente in cemento armato e rivestite con piastrelle in clinker trafilato non assorbente.

Le vetrate, le parti degli impianti tecnici e gli eventuali elementi mobili di controsoffitti e simili, dovranno essere in grado di resistere, per loro caratteristiche costruttive, agli urti accidentali provocati dagli utenti in modo da non arrecare danno a questi ultimi.

Le vetrate, se situate a meno di 2,50 m dal pavimento, dovranno essere dotate di vetri antisfondamento.

Resta inteso che, in fase esecutiva, ove se ne ravvisasse l'opportunità, le opere di finitura potranno essere realizzate in parte con materiali anche diversi, purché ugualmente idonei all'uso e tali da assicurare una resa qualitativa almeno pari a quelli innanzi descritti.

### **4) CORRISPONDENZA DEL PROGETTO ALLA NORMATIVA**

Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente.

In particolare, il dimensionamento della sala vasche e dei servizi per gli atleti dovrà essere elaborato secondo il D.M. 18 marzo 1996 del Ministero dell'Interno "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" e s.m.i. ed ai regolamenti del C.O.N.I e della F.I.N..