

Spett.le Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia
del Comune di Spinea (Ve)
Arch. Fiorenza Dal Zotto

OGGETTO: Proposta di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 con contestuale variante urbanistica al PAT e PI

SITO: Spinea, via Tintoretto
Ex. Lotto 1, P.N. 21

DITTA: ML COSTRUZIONI S.R.L.,
Piazza G. Marconi 45, 30038, Spinea (VE)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente proposta fa seguito alle molteplici Istanze presentate di cui l'ultima in data 01/02/2023 (di cui al prot. SUAP n. VE-SUPRO/0051073, rif. prot. interno 4076 del 02/01/2023, Pratica n. 2023/PPU/001) che verteva in una *“proposta di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 con contestuale variante urbanistica al Piando di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI), traslazione di lotto edificabile con relativa potenzialità edificatoria e realizzazione di parcheggio pubblico”*.

Tale ultima Istanza venne diniegata dalla Giunta Comunale nella seduta del 8 marzo 2023 con la seguente motivazione: *“In relazione alla proposta di delibera in oggetto, inserita nell'ordine del giorno della giunta comunale di mercoledì 8 marzo 2023, h. 11.30, si comunica che, a seguito della discussione nel suddetto consesso, da cui emergevano profonde divergenze in merito alla sua approvazione, la proposta è stata ritirata dall'ordine del giorno per volontà della giunta. Pertanto, pur in mancanza di un voto espresso di contrarietà al provvedimento, nell'ambito del procedimento relativo all'istanza della ditta ML costruzioni s.r.l., prot. SUAP n. 5103 del 1febb. raio 2023, il sub-procedimento giuntale correlato, **si sostanzia di fatto in una non approvazione, il che equivale alla manifestazione di non interesse alla definizione della proposta presentata”**.*

Recentemente sono state avviate una serie di interlocuzioni che si sono succedute con l'Area Tecnica e con l'Assessore competente del Comune di Spinea, interlocuzioni che hanno convinto la Ditta proponente ad inoltrare la presente proposta.

Documento di riferimento per la valutazione di tutti gli aspetti edilizi/urbanistici, rimane la bozza redatta dal Settore Pianificazione e Tutela del Territorio della Città di Spinea, alla quale si rimanda per tutta la disamina preliminare dello stato dei luoghi (allegato A).

Individuazioni delle proprietà

Le aree interessate dalla proposta in questione sono:

1) Ex Lotto1: Foglio 9 Mappale 2395, Comune di Spinea. Tale area, di proprietà della Ditta ML Costruzioni srl dal 27/06/2018, risulta individuata all'interno dell'ex Piano Norma n. 21, quale lotto residuale denominato lotto n.1. Attualmente il Piano degli Interventi vigente individua l'area all'interno della Tav. 13.3.4 Centro Est, qualificando il lotto come Z.T.O. C2-078. In base all'atto ufficiale di compravendita stipulato dalla Ditta in data 27/06/2018 al n. 22555 la consistenza del lotto è pari a 1459 mq.

2) Nuovo lotto di intervento: Foglio 9 Mappale 2816 (porzione) di proprietà del

Comune di Spinea. Tale area risulta individuata anch'essa all'interno dell'ex Piano Norma n. 21. Attualmente il Piano degli Interventi vigente individua l'area all'interno Tav. 13.3.4 Centro Est, qualificando il lotto come Sb Area di interesse comune, art. 35, 35 delle N.T.O.

Obiettivi dell'accordo: trasferimento della volumetria edificabile tra lotti

Stante la verifica preliminare sia in sede tecnica che in sede politica, con la presente Istanza la Ditta propone un trasferimento di aree all'interno della perimetrazione costituente l'ex Piano Urbanistico Attuativo, denominato PN21.

In occasione degli incontri svoltisi, l'Amministrazione si dichiara favorevole alla proposta della Ditta di effettuare uno spostamento dell'edificabilità del Lotto 1 all'interno della porzione nord dell'area, pur sempre all'interno del comparto del PN21, ed individuata ora come Sb nella cartografia del P.I. (tav. 13.3.4). Tale traslazione andrebbe ad incentivare la realizzazione di un collegamento viabilistico tra via C. Cattaneo e via Tintoretto attraverso il prolungamento di via P. da Volpedo. Al Comune di Spinea verrebbe ceduta l'area attualmente di proprietà di ML costruzioni srl da destinarsi come verde pubblico non attrezzato.

La proposta intende quindi condurre alla sottoscrizione di un accordo tra l'Amministrazione e la Ditta secondo la quale si consenta:

- lo spostamento dell'edificabilità del mappale 2395 del Fg. 9 del Comune di Spinea (ex lotto 1, di proprietà della Ditta), al mappale 2816 del Fg. 9 del Comune di Spinea (nuovo Lotto - di proprietà del Comune di Spinea). Il tutto previo frazionamento per individuare la porzione del mappale 2816 sufficiente e necessaria per consentire la realizzazione dell'intervento edilizio assentibile;
- Il trasferimento del mappale 2395 alla Pubblica Amministrazione (lotto1) da utilizzare quale verde non attrezzato;
- Il prolungamento di via P. da Volpedo con un nuovo tratto pubblico atto a consentire il traffico viabilistico a senso unico verso via Tintoretto con limitazione di velocità a 30 km/h (strada zona 30).
- La traslazione di parte dei posti auto (n. 9) attualmente presenti lungo via Tintoretto, ma ricollocati secondo il progetto lungo il prolungamento di via P. da Volpedo;
- Ulteriori posti auto, sempre accessibili dall'esterno, andranno invece a garantire quanto specificato dall'art. 36, comma 6, lett. B delle NTO del Comune di Spinea.

Analisi degli strumenti urbanistici sovraordinati.

Si rimanda alla relazione allegata "Rapporto preliminare e verifica assoggettabilità a VAS".

Analisi urbanistica a scala comunale: verifica PAT e proposta di variante

Si rimanda ad un'analisi degli strumenti urbanistici comunali attualmente vigenti, quali il PAT e PI, di cui si riporta lo stralcio cartografico dell'area di intervento e delle Norme di Attuazione, all'interno dell'allegato "Schede: Analisi cartografica e proposta di variante" e tav. 01.

Dall'analisi emerge quanto segue:

- Il Lotto 1 si trova in posizione più prossima all'asse di via Roma, da cui deriva il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004. Il vincolo, istituito con DM 18/11/1971 identifica via Roma .."di notevole interesse pubblico perché ai lati di essa si possono godere attraenti masse verdi di alto fusto, in particolare nella zona di Orgnano, creando gradevoli intervalli tra edifici e ville ivi esistenti. Nell'insieme si denota la caratteristica propria del tradizionale ambiente veneto, che si fonde armoniosamente fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano ...". Inoltre, "Lungo questo "asse di simmetria" del territorio, si è progressivamente sviluppato il tessuto edilizio che ha dapprima consolidato il presidio delle Ville Venete e successivamente è andato colmare gli interstizi, sovrapponendosi al debole reticolo della viabilità secondaria."

Il nuovo lotto di intervento (risultante dalla traslazione a nord della Superficie Fondiaria) si discosta invece dall'area di vincolo definita da via Roma e del centro storico.

- Il Lotto 1, destinato all'edificazione di un fabbricato di 4 piani fuori terra secondo la programmazione del PN21, si trova interamente all'interno del centro storico e in posizione baricentrica rispetto ai suoi elementi caratterizzanti nonché di interesse storico e culturale (Chiesa Santi Vito e Modesto e le pertinenze di Villa Cometti).

Il nuovo lotto di intervento si discosta da manufatti di interesse culturale ma allo stesso tempo dialoga maggiormente con l'impianto residenziale contermina a nord.

- Il Lotto 1 ricade in "Area di riqualificazione e riconversione" denominata "Piazza Marconi". L'area è già stata oggetto aggiornamento della viabilità con la realizzazione della rotonda e del nuovo parcheggio nella Piazza.

Il Lotto 1 si trova ad oggi ancora immodificato a causa di una infelice determinazione degli orientamenti e con volumi e masse inconciliabili con le sensibili preesistenze testimoniali e rappresentative della città (Chiesa e Villa).

L'area dove sarà localizzato il nuovo lotto di intervento è ad oggi destinata a verde ed individuata come *"Area di interesse comune di maggiore rilevanza relativo al contesto religioso"*.

A nord del lotto stesso si sviluppa l'*"Area di urbanizzazione consolidata idonea al miglioramento della qualità urbana e della struttura insediativa"*

Già la relazione dell'Arch. Dal Zotto (vedasi l'allegato A) individuava elementi di contrasto tra la proposta e gli strumenti urbanistici giungendo alla conclusione che *"..la previsione di inserire un lotto edificabile all'interno dell'area classificata dal PAT quale area a servizi e infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza esistente - centro religioso - , non risulta compatibile con le direttive di cui al comma 35 dell'art. 14 delle NTA del PAT "* e pertanto viene proposta l'approvazione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 con contestuale variante urbanistica al PAT e al PI ai sensi dell'art. 6 della medesima Legge Regionale.

La proposta di variante, con lo spostamento della capacità edificatoria del Lotto 1 nel nuovo lotto, riassume dunque i suoi benefici nei seguenti punti:

- Tutela del vincolo religioso,
- Tutela del vincolo paesaggistico definito da via Roma,
- Tutela delle pertinenze di villa Cometti,
- La restituzione dell'area del Lotto 1 al Comune (lasciato a verde) in considerazione della sua posizione baricentrica, può diventare occasione per la P.A. di conversione futura secondo le necessità che potranno sopraggiungere. Tale soluzione potrebbe essere potenzialmente risolutiva di una situazione di degrado architettonico dell'edificato confinante (fronte-stante via Roma),
- L'edificazione all'interno della nuova area proposta andrebbe ad inserirsi più coerentemente ai margini dell'attuale contesto residenziale già consolidato, senza alterarne gli equilibri predeterminati ma anzi riqualificando il contesto urbano vetusto. In considerazione della consistenza del fabbricato da realizzarsi, di massa notevole e di 4 piani fuori terra, questi troverebbe diretta correlazione con il fabbricato angolare già esistente in corrispondenza della curva di via Tintoretto, anch'esso di 4 piani,
- Il nuovo intervento può essere opportunità di aggiornamento e valorizzazione anche

del contesto residenziale a nord e miglioramento della qualità urbana,

- I due lotti (Lotto 1 e Nuovo lotto di intervento) hanno superficie assimilabile. Non si crea quindi uno sbilanciamento del carico urbanistico trattandosi di mera traslazione di cubatura già legittimata tra aree prossime tra loro (nonchè interne al medesimo Piano Norma),
- L'intervento diventa propulsore per l'aggiornamento viabilistico che ha l'obiettivo, tra le altre cose, di diminuire il flusso di veicoli che si riversa in via Roma. Una parte potrà essere deviato verso via Tintoretto, alleggerendo di conseguenza il carico veicolare del Centro.

Attuazione: verifica PI e proposta di variante

Con la proposta di variante si trasferisce il volume edificabile sul Nuovo lotto che diventa edificabile (sottozona C1) secondo i parametri a seguito descritti nelle Norme di Attuazione. Il Lotto 1, ceduto all'Amministrazione, può essere riconvertito in zona Sb, a compensazione della superficie diventata edificabile, comunque rimanendo a servizio della stessa per possibili e future valutazioni di riconversione.

Il prolungamento di via P. da Volpedo fino ad intercettare via Tintoretto deriva da una proposta della Pubblica Amministrazione avente l'obiettivo di decongestionare il traffico diretto verso il Centro e via Roma, deviandone una parte nell'area riqualificata a monte di via Tintoretto. Su indicazione della stessa Pubblica Amministrazione, via P. da Volpedo si trasforma in strada a senso unico con limitazione della velocità a 30km/h.

Lungo il nuovo tratto stradale verranno distribuiti nuovi parcheggi pubblici, in parte a compensazione di quelli eliminati da via Tintoretto per consentire l'intervento edilizio e viario (n. 9) e ulteriori 9 stalli per coprire la quota di parcheggi direttamente accessibili dall'esterno derivanti dall'edificazione del nuovo fabbricato.

L'aggiornamento dei parcheggi pubblici favorirà anche l'aumento del numero di stalli destinati alle persone diversamente abili e ad un accorta modulazione delle pendenze e dei percorsi dei marciapiedi, come meglio evidenziato negli elaborati grafici.

A completamento, di rimanda alla Valutazione di compatibilità idraulica e alla relazione VAS/VINCA/screening ambientale redatte.

Criteri di progettazione e dimensionamento architettonico

L'intervento edilizio deriva da una programmazione urbanistica risalente ai primi anni 2000 (PN21) con ultima variante nel 2016/17.

Si aggiornano dunque i parametri di calcolo a quelli attualmente vigenti, esprimendo la consistenza edificatoria in termini di Superficie Complessiva (originariamente SNP, il cui valore è stato convertito in SC per come all'art. 4, lett. P delle NTO – SNP: 1090 mq x 1,5 = SC: 1439 mq).

NORME DI ATTUAZIONE

Le indicazioni grafiche riguardanti l'ipotesi progettuale del corpo di fabbrica e la sua disposizione all'interno dell'ambito edificabile, rappresenta un planivolumetrico esaustivo dello sviluppo edificatorio previsto.

Hanno carattere prescrittivo, le indicazioni relative alla SC massima realizzabile, l'altezza massima dei fabbricati, la tipologia, il rapporto di copertura.

Individuando quindi precise caratteristiche planovolumetriche di progetto si intende procedere, successivamente all'approvazione della presente proposta, all'edificazione attraverso SCIA art. 23, comma 1, lettera C del D.P.R.380/01 (SCIA alternativa al Permesso di Costruire come intervento di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici).

Il fabbricato di nuova edificazione seguirà le seguenti prescrizioni:

- tipi edilizi previsti = condomini;
- Superficie fondiaria SF: indicativi 1440 mq, come meglio identificati negli elaborati grafici,
- Superficie Complessiva di progetto SC: 1635 mq (ex S.N.P. 1090 mq)
- Rapporto massimo di copertura = 45%;
- Altezza massima di nuovi fabbricati = P.T. + 3 piani fino ad un massimo di 13,50 m al netto della quota di tutela idraulica richiesta dal PGRA (+0,50 m rispetto alla quota media del piano di campagna);
- Distanze:
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto (al netto della quota di tutela idraulica richiesta dal PGRA) con un minimo di 10 m;

- Distanza minima dai confini = 5.00 m oppure a confine;
 - Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a 7 m = 5.00 m, oppure sul filo stradale.
 - Distanza minima dalle strade di larghezza tra 7 m e 15 m = 7.50 m, oppure sul filo stradale.
- Accessi carrai = nel caso di nuovi accessi carrai realizzati in corrispondenza di strade urbane di quartiere o locali gli eventuali cancelli di chiusura devono essere arretrato rispetto alla sede carrabile di almeno ml. 5,00 m.
 - Parcheggi = si garantiscono gli standard a parcheggio privati nella misura di almeno 1 mq ogni 10 mc di costruzione destinati alla residenza (L.122/89), nonché di almeno 2 posti auto (tra interni ed esterni) per ogni nuova unità residenziale.
La quota di nuovi posti auto direttamente accessibili dall'esterno, al fine di garantire la possibilità di utilizzo da parte dei visitatori, viene ottemperata con la realizzazione, a cura della Ditta proponente, dei nuovi posti auto lungo il prolungamento di via P. Da Volpedo ed esterni al lotto. Si ricorda che 9 di questi stalli sopperiscono a quelli eliminati lungo via Tintoretto.
 - L'agibilità del fabbricato non viene vincolata al completamento della strada e parcheggi in quanto a garanzia dell'esecuzione delle opere sarà rilasciata polizza fidejussoria.

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici, quali, la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno degli edifici e degli spazi scoperti, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni, si farà esplicito riferimento al regolamento comunale vigente.

Dati Tecnici

INDICI URBANISTICI CARATTERIZZANTI L'EX LOTTO 1 DEL PN21

Lotto	ZTO	Superficie fondiaria SF	SNP residenziale edificabile	SC edificabile (SNP * 1,5)	Rapporto di copertura	Altezza massima
Ex 1	C2	1.459 mq *	1.090 mq	(1.635 mq)	35%	13,00 PT + 3piani

* Tale metratura afferisce alla consistenza urbana del lotto come indicato nell'atto di compravendita n. 22555 avvenuta in data 27/06/2018

INDICI URBANISTICI DI PROGETTO CARATTERIZZANTI IL NUOVO LOTTO EDIFICABILE

Lotto	ZTO	Superficie fondiaria SF	SNP residenziale edificabile	SC edificabile (SNP * 1,5)	Rapporto di copertura	Altezza massima
NUOVO LOTTO	C1	1.440 mq	(1.090 mq)	1.635 mq	45%	13,50 PT + 3piani (al netto della quota di sicurezza idraulica)

Beneficio Pubblico

La proposta prevede la realizzazione, interamente a carico della Ditta proponente, del nuovo tratto stradale che prolunga via P. Da Volpedo fino a via Tintoretto. Tale strada sarà dotata di stalli per il parcheggio pubblico per complessivi 18 posti auto di cui, una parte (n. 9), in sostituzione agli stalli esistenti eliminati per rendere possibile l'intervento edilizio e viabilistico. A carico della Ditta si intende inclusa anche la segnaletica orizzontale e verticale, compresa la realizzazione di un nuovo attraversamento pedonale in prossimità dell'innesto con via Tintoretto.

Si prevede inoltre la cessione dell'area insistente nel mappale 2395 da utilizzare a verde non attrezzato, il tutto per come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Quanto sopra descritto determina un valore che verrà stimato (computazione effettuata secondo l'elenco prezzi unitario Regionale).

Accordo di programma

Si allega bozza di accordo di programma da vagliare con l'Ufficio Tecnico per la sottoscrizione a seguito di accoglimento della presente proposta.

Spinea, 21/10/2025 – sostituzione 04/02/2026

Il Progettista – Arch. Giuseppe di Loreto