

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)

Schede di analisi e proposta di variante

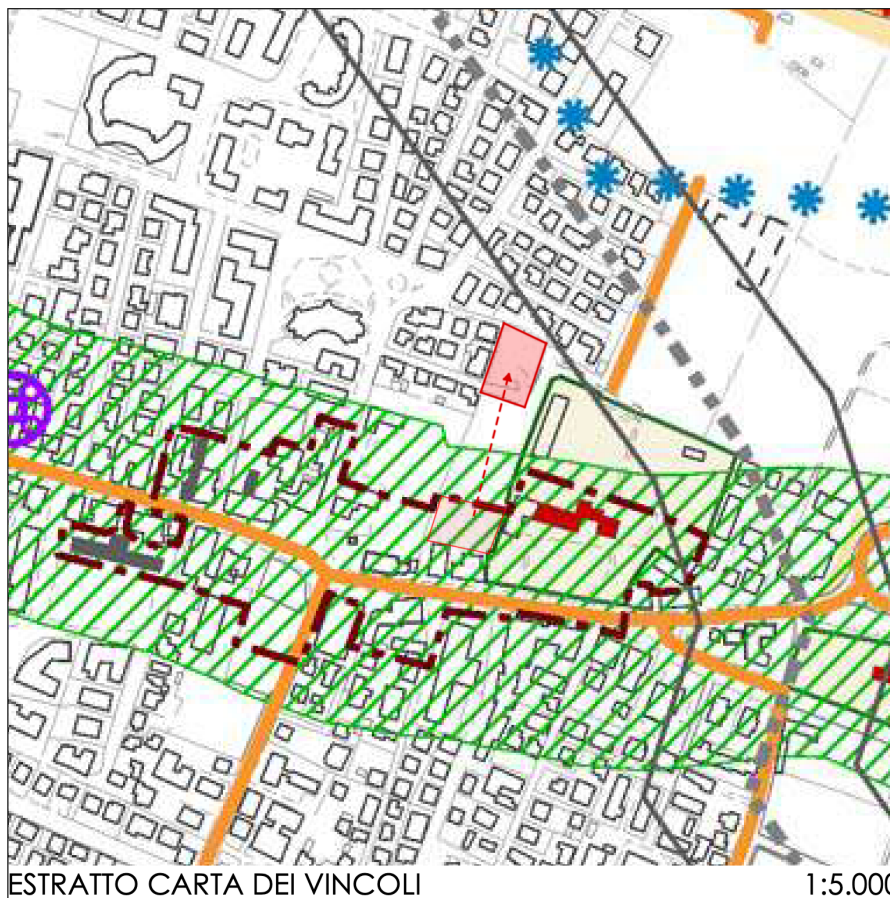
- PAT analisi cartografica e normativa
- PAT proposta di variante
- PI analisi cartografica
- PI proposta di variante e Norme di attuazione

PAT

ANALISI CARTOGRAFICA

ANALISI CARTOGRAFICA
Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

PAT



ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI

1:5.000

Ex Lotto 1:

- Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004
- Centro storico

Lotto di intervento:

/

ESTRATTO NTA (PAT aggiornamento marzo 2019)

Art. 5 Vincoli paesaggistici

1. Il PAT individua i vincoli paesaggistici operanti all'interno del campo di intervento.

Direttive

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS. N. 42/2004

3. Il PAT recepisce le aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

Vincoli

4. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

art. 6 - Vincoli derivanti da pianificazioni a livello superiore

1. Il PAT individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Direttive

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata di cui al presente articolo.

CENTRI STORICI

Vincoli

3. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C. Si richiama, la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 11 delle presenti norme.

COMMENTO

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.

ANALISI CARTOGRAFICA

Carta delle invariati

PAT



ESTRATTO CARTA DELLE INVARIANTI

1:5.000

Ex Lotto 1:

- Centro storico

In prossimità:

- Pertinenze scoperte da tutelare (parco di Villa Cometti)
- Percorso monumentale (via Roma)

Lotto di intervento:

/

ESTRATTO NTA (PAT aggiornamento marzo 2019)

Art. 11 Le invariati di natura storico-monumentale

1. Il PAT prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT individua e disciplina con il presente articolo le seguenti invariati di natura storico-monumentale:

- Centro storico,
- Pertinenze scoperte da tutelare,
- Percorso monumentale,
- Edifici storico testimoniali,
- Manufatti di archeologia industriale,
- Rischio archeologico

CENTRO STORICO

Direttive

2. Costituiscono invariante l'organismo urbano storico e gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc). Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana. A tal fine essi devono rispettare i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- Edifici. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
 - per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
 - Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.

- Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la «competizione» con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.

- Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale.

b) Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici. Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante.

Usare pavimentazioni:

- coerenti con l'esistente,

- adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,

- in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni

- con soluzioni prive di barriere architettoniche.

c) Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato. Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi.

d) Illuminazione artificiale. Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

e) Colori e materiali. Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione dei centri storici esistenti costituiscono il «campionario» di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.

f) Corsi d'acqua. Riqualficazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

g) Relazioni con gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento). Individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.

3. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono:

a) identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune;

b) raggruppati detti edifici nelle 5 categorie di valore definite dal PAT ai successivi punti 10, 11, 12, 13, 14 sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente;

c) precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati;

d) redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PAT e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.

4. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 3 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.

5. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.

6. In fase di prima applicazione del PAT, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.

7. Tuttavia il PAT, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico, dei nuclei storici e dei beni culturali ed ambientali isolati, ne dispone l'adeguamento e l'aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e di contribuire all'equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

Prescrizioni

8. All'interno del centro storico e nel sistema dell'edilizia con valore storico-documentale e ambientale sono individuati gli edifici con valore storico-documentale e ambientale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).

9. Si riporta di seguito la definizione delle categorie di valore da applicare agli edifici con valore storico-documentale ed ambientale individuate dal PAT: [...]

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

15. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle ville venete.

Direttive

16. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

Prescrizioni

17. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

18. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

19. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

PERCORSO MONUMENTALE

20. Il PAT individua come invariante due percorsi di valore storico monumentale

a) La strada provinciale miranese nel comune di Spinea, ai lati della quale si possono godere attraenti masse verdi di alto fusto, in particolare nella zona di Orgnano, creando gradevoli intervalli tra edifici e ville esistenti.

[..]

Direttive

21. Il PI detta norme specifiche per conservare e rendere leggibili i percorsi monumentali, indicando le modalità di recupero e di valorizzazione. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

e) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono il valore storico monumentale dei percorsi;

f) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità dei percorsi monumentali, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante.

COMMENTO

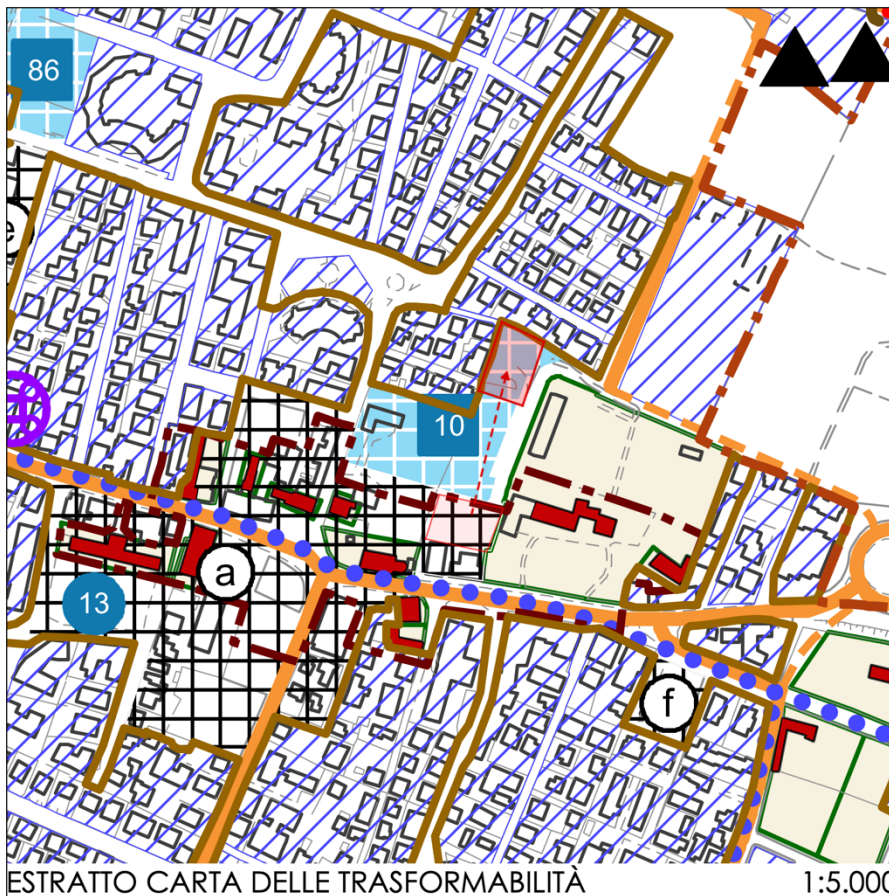
Il Lotto 1, destinato all'edificazione di un fabbricato di 4 piani fuori terra secondo la programmazione del PN21, si trova interamente all'interno del centro storico e in posizione baricentrica rispetto ai suoi elementi caratterizzanti nonché di interesse storico e culturale (Chiesa Santi Vito e Modesto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

ANALISI CARTOGRAFICA

Carta delle trasformabilità

PAT



Ex Lotto 1:

- Centro storico
- Area di riqualificazione e riconversione - a Piazza Marconi

Lotto di intervento:

- Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (esistenti) – 10 Centri religiosi e dipendenze

In prossimità:

- Area di urbanizzazione consolidata
- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

ESTRATTO NTA (PAT aggiornamento marzo 2019)

Art. 14 Le azioni strategiche

AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ex Lotto 1)

20. Il PAT 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:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto

21. Le aree di riqualificazione e riconversione sono identificate da una lettera individuate dal PAT sono le seguenti:

a) Piazza Marconi;

[..]

Direttive

22. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

[..]

SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA (ESISTENTI E DI PROGETTO)

34. Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Direttive

35. Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi. Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

36. Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:

- a) Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- b) Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- d) eliminazione delle barriere architettoniche.

37. Il PAT prevede i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto: [...]

In prossimità:

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (a nord del lotto di intervento)

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Direttive

3. Il PI:

- a) Definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata e definisce le specifiche zone insediative;
- b) predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) individua ulteriori aree idonee per il miglioramento della qualità urbana rispetto a quelle precisate dal PAT, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 14 e 15.
- d) precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentiabile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 49 e 50.
- e) All'interno delle aree produttive il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, prevedendo indici di copertura massimi tali da garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area.
- f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di jus aedificandi derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 17
- g) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA (a nord del lotto di intervento)

13. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Direttive

14. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana il PI:

- a) indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

15. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:

- b) migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
 - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.

COMMENTO

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.

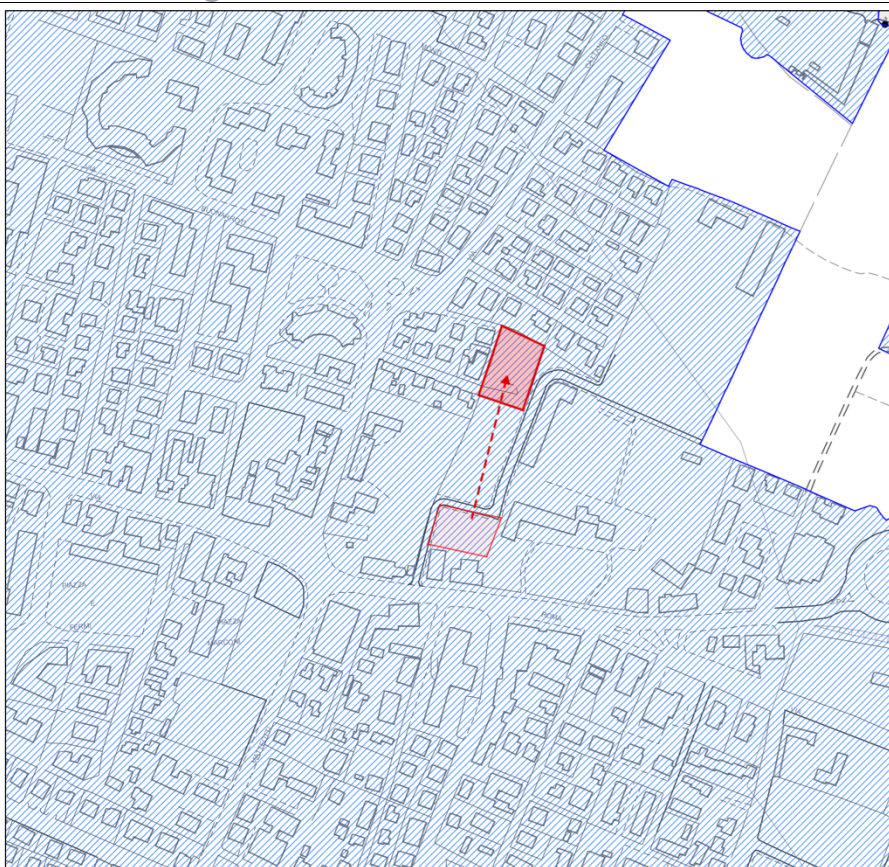
Il Lotto 1 si trova ad oggi ancora immutato a causa di una infelice determinazione degli orientamenti e con volumi e masse inconciliabili con le sensibili preesistenze testimoniali e rappresentative della città (Chiesa e Villa).

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"

ANALISI CARTOGRAFICA
 Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata

PAT



ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA 1:5.000

Ex Lotto 1:

- Ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR14/2017

Lotto di intervento:

- Ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR14/2017

ESTRATTO NTA:

Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

21. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella Tav. 5 –Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera e) della LR 14/2017.

COMMENTO

Entrambi i lotti ricadono all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata

PAT

PROPOSTA DI VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Carta delle trasformabilità

PAT



LOTTO DI INTERVENTO

Ambito di urbanizzazione consolidata

EX LOTTO 1

Servizi ed infrastrutture di interesse comune e di maggiore rilevanza
10 – centri religiosi e dipendenze

ESTRATTO CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ

Proposta di variante

1:5.000

Ex Lotto 1:

- Centro storico
- Area di riqualificazione e riconversione - a Piazza Marconi
- Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (esistenti) – 10 Centri religiosi e dipendenze (PROPOSTA)

Lotto di intervento:

- Area di urbanizzazione consolidata (VARIANTE)

Si rimanda alle NTA vigenti e riportate nell'Analisi cartografica le quali rimangono invariate.

COMMENTO

La proposta prevede la trasformazione dell'area nord, attualmente adibita a parco, in *Ambito di urbanizzazione* al fine di traslarvisi il volume attualmente edificabile all'interno del Lotto 1.

Tale variazione concede la possibilità di realizzare un collegamento viabilistico tra via C. Cattaneo fino a via Tintoretto attraverso il prolungamento di via P. da Volpedo.

Al Comune di Spinea verrebbe invece ceduta l'attuale area del Lotto 1 che può essere parimenti trasformata come Area a servizio del centro religioso in compensazione della superficie ad essa sottratta.

I miglioramenti che la proposta porterebbe sono diversi tra cui:

- 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 manufatto *aedificando*, 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 (e 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.

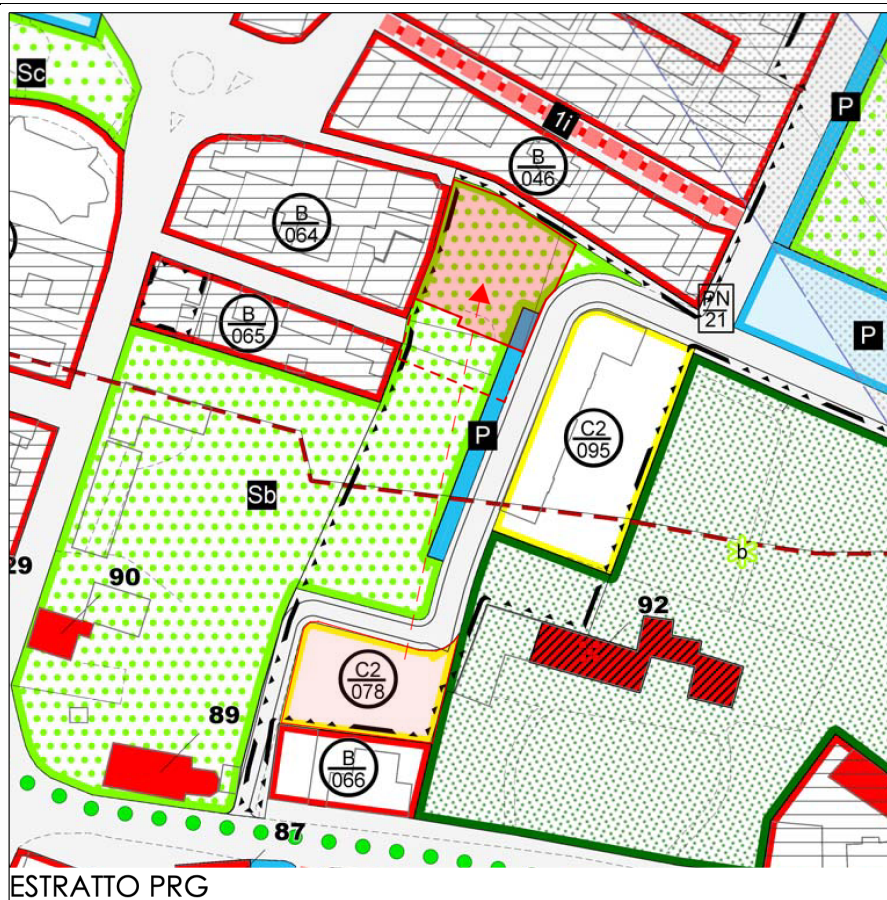
PI

ANALISI CARTOGRAFICA

ANALISI CARTOGRAFICA

P.I. zonizzazione centro-est

PI



Ex Lotto 1:

- Piano attuativo vigente
- Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004
- Sottozona C2

Lotto di intervento:

- Piano attuativo vigente
- Sb – Area per attrezzature di interesse comune

COMMENTO

Il Lotto 1 ricade all'interno della perimetrazione del PN21 che lo individua come sottozona C2.

Il nuovo lotto di intervento, in accordo con il PAT vigente, identifica l'area come Area di notevole interesse pubblico ai sensi del DLgs 42/2004 e appartiene all'ambito religioso attorno alla Chiesa dei Santi Vito e Modesto.

È evidente la disgregazione dell'ambito urbanizzato e la distanza dell'area C2 (originaria) dall'area insediativa residenziale a nord (zone B).

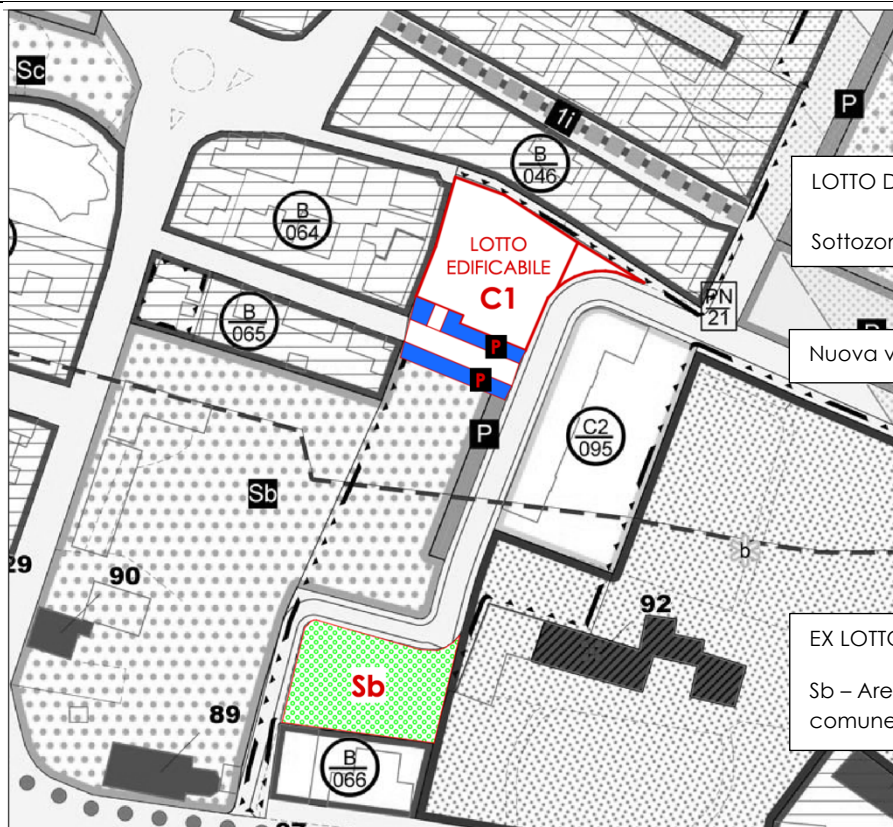
PI

PROPOSTA DI VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE

P.I. zonizzazione centro-est

PI



LOTTO DI INTERVENTO

Sottozona C1

Nuova viabilità e area a parcheggio

EX LOTTO 1

Sb – Area per attrezzatura di interesse comune

ESTRATTO PRG
Proposta di variante

Ex Lotto 1:

- Piano attuativo vigente (PN21)
- Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004
- Sb – Area per attrezzature di interesse comune

Lotto di intervento:

- Piano attuativo vigente (PN21)
- Sottozona C1
- P Parcheggi

NORME DI ATTUAZIONE

- DEFINIZIONI URBANISTICHE

Si rimanda all'Abaco delle definizioni uniformi.

- CRITERI DI PROGETTAZIONE / NORME DI ATTUAZIONE PER L'AREA EDIFICABILE

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).

Prescrizioni

- tipi edilizi previsti = case isolate, case a schiera, 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 carraio = per i nuovi accessi carrai realizzati in corrispondenza di strade urbane di quartiere o locali l'eventuale gli eventuali cancelli di chiusura devono essere arretrato rispetto alla sede carrabile di almeno ml. 5.00 m.
- Parcheggi = si garantiscano 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 ne rimane la polizza fidejussoria.

- COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Si rimanda all'Allegato specifico.

- RELAZIONE VINCA/VAS/SCREENING AMBIENTALE

Si rimanda all'Allegato specifico.

- DISPOSIZIONI GENERALI

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.

COMMENTO

L'intervento si ritiene favorevolmente accoglibile in quanto:

- Trattasi di mera traslazione di una consistenza urbanistica già autorizzata all'interno del lotto 1 dell'PN21,
- Viene ceduta l'area del Lotto 1 (lasciata a verde non attrezzata) al Comune come compensazione dell'area Sb sottratta,
- La Superficie fondiaria dei lotti (Lotto 1 e Nuovo lotto d'intervento) è assimilabile (se non in riduzione). Non risulta quindi necessaria una compensazione economica,
- La dotazione di parcheggi pubblici non viene alterata, ma solo traslata,
- Sono garantiti ulteriori parcheggi "accessibili direttamente dall'esterno" per compensare all'aumento del carico urbanistico del nuovo fabbricato,
- Il nuovo tratto stradale e i parcheggi esterni saranno realizzati a cura e spese della Ditta proponente (il cui completamento non potrà vincolare l'agibilità del manufatto edilizio),
- Si adegua il progetto ai criteri per la verifica della compatibilità idraulica ai sensi del PGRA e come meglio evidenziato nella relazione specifica.

CONFRONTO INDICI URBANISTICI

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

* La Superficie del lotto afferisce alla consistenza urbana dello stesso come indicato nell'atto di compravendita n.22555 avvenuto 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)