



# CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

**ORIGINALE**

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 33 del 18/03/2011

Oggetto: **PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROGETTO NORMA N. 8 - INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ FORNASE - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004**

L'anno duemilaundici il giorno diciotto del mese di marzo alle ore 17:30, nella Sala Giunta del Municipio, regolarmente convocata, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle persone dei Signori:

CHECCHIN SILVANO	SINDACO	PRESENTE
BUSATTA STEFANIA	VICE SINDACO	ASSENTE
SIGNORELLI PIERCARLO	ASSESSORE	PRESENTE
MAINARDI LOREDANA	ASSESSORE	PRESENTE
CHINELLATO GIANPIER	ASSESSORE	PRESENTE
DA LIO RICCARDO	ASSESSORE	PRESENTE
BUIATTI GIANPIETRO	ASSESSORE	ASSENTE
LAZZARO MATTEO	ASSESSORE	ASSENTE

Partecipa alla seduta il Dott. Guido Piras **SEGRETARIO GENERALE** del Comune di Spinea  
Il Sig. Silvano Checchin nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza della Giunta e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

**SINDACO**  
Silvano Checchin

**SEGRETARIO GENERALE**  
Guido Piras

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E  
COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO  
CONSILIARI**

(artt. 124 -125 D.Lgs.267/2000)

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio online del Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 29/03/2011 e contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari.

IL MESSO  
Gaetano Brugnara

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**  
(art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente Deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio online del Comune in data , senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa È DIVENUTA ESECUTIVA in data .

IL SEGRETARIO GENERALE

L'assessore All'urbanistica ed Edilizia Riccardo Da Lio riferisce quanto segue:

**Premesso che:**

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 2140 del 7 luglio 2000 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Spinea;
- il Piano Regolatore prevede un'area di espansione edilizia mediante un Piano Urbanistico Attuativo denominato Piano norma n. 8, nei pressi di via Fornase – via Matteotti con destinazione residenziale, che interessa l'area identificata catastalmente al foglio 12 del comune di Spinea, mappali nn. 46, 47 (parte), 48, 69, 77 (parte), 425, 426, 345, 346, 454, 775 e 776;
- l'art. 12 delle N.T.A. del PRG prevede, per il piano norma n. 8, il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - superficie territoriale pari a mq. 21.600;
  - superficie fondiaria pari a mq. 11.500;
  - superficie viaria pari a mq. 29.910;
  - superficie a verde pubblico pari a mq. 6.180;
  - superficie a parcheggio mq. 1.010;
  - superficie netta di pavimento massima mq. 3.450, di cui il 40 % da destinare ad edilizia residenziale pubblica ovvero mq. 1.380;
  - tipologie edilizie: abaco 2, 3, 4;
- in data 14.11.2007, con protocollo n. 33709, i proprietari delle aree interessate al succitato piano norma n. 8, sigg. Bozzato Gino e altri, hanno presentato istanza per l'approvazione del piano attuativo mediante un Piano di Lottizzazione;
- in data 06.02.2008, protocollo n. 3634, sono stati presentati da parte dei soggetti attuatori, nuove integrazioni e sostituite le Tav. 1, 2, 3 e 4;
- in data 14.01.2009 prot. 971 venivano presentati, da parte dei soggetti attuatori, ulteriori integrazioni agli elaborati presentati precedentemente;
- l'ambito del piano norma n. 8 interessa l'area identificata catastalmente al foglio 12 del comune di Spinea, mappali nn. 69, 346, 48, 345, 46, 454, 776, 775, 426, 77 (parte), 425, pari ad una estensione territoriale di 20.947 mq; le ditte Palmieri Gino e Bergamini Maria hanno fatto espressa richiesta di rinuncia a partecipare alla realizzazione del piano, con nota del 06/02/2008 prot. 3634, in quanto proprietarie di un immobile esistente ricadente all'interno dell'ambito;
- in accoglimento della richiesta dei sigg. Palmieri e Bregaimni, i proprietari della restante parte dell'ambito del piano norma hanno presentato una proposta di piano attuativo che prevede una riduzione dell'ambito originario con l'esclusione di parte del mappale 47 e la conseguente ricalibratura delle carature urbanistiche con riduzione della s.n.p. corrispondente alla porzione esclusa dall'ambito e il mantenimento invece delle superfici a standard e della s.n.p. destinata a e.r.p. originariamente previsto, come di seguito meglio indicato:

PARAMETRI	DA P.R.G.	DI PROGETTO	AREE DA CEDERE
Superficie territoriale	21.600 mq	20.947 mq	
Superficie fondiaria	11.500 mq	11.459 mq	
Verde privato	-	165 mq	
Superficie viaria	2.910 mq	1.783 mq	1.783 mq
Superficie a verde pubblico	6.180 mq	6.483 mq	6.483 mq
Superficie a parcheggio	1.010 mq	1.023 mq	1.023 mq
Superficie tecnologica (isola ecologica interrata)	-	33 mq	33 mq
<b>Totale Standard</b>			<b>9.322 mq</b>

- si è ritenuto di poter accogliere tale richiesta di modifica di ambito del piano attuativo in quanto comportante una modifica inferiore al 10% del perimetro originario come prescritto dall'articolo 11 della legge regionale 61/1985;
- la s.n.p. massima realizzabile all'interno dell'ambito prevista dall'art. 12 delle NTA del PRG, alla luce della riduzione della superficie territoriale derivante dalla modifica del perimetro, passa da 3.450 mq a 3.388,48 mq, e viene distribuita nei lotti come in seguito indicato:

CAPACITA' EDIFICATORIA DEI LOTTI				
LOTTO	DESINAZIONE	SUP. FONDIARIA (mq)	S.N.P. (mq)	ALTEZZA MAX (ml)
1	E.R.P.	1.118,22	358,79	13
2	E.R.P.	1.103,63	354,11	13

3	E.R.P.	1.251,45	401,58	13
4	Libera	1.887,86	522,21	13
5	Libera	983,88	265,72	13
6	Libera	1.252,42	386,43	13
7	Libera	1.046,26	318,75	13
8	Libera	1.189,53	385,02	13
9	E.R.P.	861,15	265,52	13
10	Libera	765,53	130,35	13
<b>TOT.</b>		<b>11.459,93</b>	<b>3.388,48</b>	

– le ditte lottizzanti che hanno sottoscritto l’istanza sono proprietarie del 100% delle aree interessate dal piano;

**Rilevata** la necessità di determinare, in sede di adozione/approvazione del piano attuativo, le superfici da destinare a terziario diffuso che risultino compatibili con le carature degli standard urbanistici previsti dal vigente P.g.r., verificando l’eccedenza degli standard previsti rispetto al dimensionamento prescritto dagli artt. 25 e 26 della l.r. 61/85 negli interventi di carattere residenziale;

**Considerato** che l’intervento proposto prevede una s.n.p. pari a 3.388,48 mq corrispondente a un volume urbanistico pari a 12.198,53 mc (calcolato moltiplicando la superficie netta di pavimento per il coefficiente volumetrico del nostro prg pari a 3,60), ne deriva che l’incidenza del carico urbanistico previsto dal piano attuativo in esame risulta pari a 81 abitanti teorici<sup>1</sup>;

**Rilevato** altresì che, per gli insediamenti a destinazione residenziale, lo standard minimo da destinare a parcheggio previsto dall’articolo 25 della legge regionale 61/1985 risulta essere pari a 3,5 mq/ab e pertanto corrisponde a una superficie minima a parcheggio pari a 284,63 mq (ab. teorici x 3,5 ab/mq), mentre il piano urbanistico proposto ne prevede 1023 mq;

**Rilevato** altresì che risulterebbe quindi prevista, nel piano attuativo, una superficie a parcheggio superiore ai minimi di legge pari a 737 mq e che tale superficie aggiuntiva può essere considerata quale standard a parcheggio per altre destinazioni d’uso compatibili con la destinazione di zona quali appunto le previste destinazioni d’uso riconducibili al “terziario diffuso”<sup>2</sup> nel rapporto pari 1mq di parcheggio per ogni mq di superficie lorda commerciale,

**Considerata** la necessità di convertire il parametro della superficie lorda commerciale in superficie netta di pavimento in quanto il parametro della s.n.p. costituisce unità di riferimento ai fini dell’edificabilità all’interno del vigente strumento urbanistico e rilevato che, dalla verifica di casi concreti, si ritiene di poter convertire la superficie lorda in superficie netta di pavimento diminuendo il valore della superficie lorda del 20% e ritenuto pertanto, alla luce di tale considerazione, di stabilire che, alla superficie lorda di pavimento pari a 737 mq, corrisponda una superficie netta di pavimento pari a 590 mq<sup>3</sup>;

**Ritenuto** pertanto, alla luce di quanto sopra, di considerare soddisfatto lo standard a servizi previsto dall’articolo 25 della legge regionale 61/1985 con la realizzazione, nel piano attuativo in esame, di una superficie commerciale netta massima non superiore a 590 mq (ovvero di 737mq lordi ridotti del 20%);

**Rilevato** che tale quantità di superficie massima di pavimento a destinazione “terziario diffuso” (590 mq) dovrà concentrarsi nei lotti con edificazione libera (ovvero non destinata a edilizia residenziale pubblica) e che, ai fini di tradurre tale dato in un parametro quantitativo gestibile all’interno di ogni singolo lotto è necessario trasformare tale parametro quantitativo in un valore percentuale da riferire alla superficie libera realizzabile nei vari lotti;

**Rilevato** pertanto che il valore di 590 mq di superficie massima da destinare a terziario diffuso rappresenta circa il 30% della superficie netta di pavimento da destinare a edilizia libera all’interno del piano attuativo in esame<sup>4</sup>;

**Ritenuto** pertanto necessario prevedere, per l’attuazione di tale piano, al fine di garantire comunque un mix funzionale che renda l’intervento più adeguato e tale da soddisfare le esigenze urbanistiche del contesto in cui lo stesso intervento si colloca, prevedere già nello schema di convenzione del piano di lottizzazione la possibilità di realizzare superfici a destinazione “terziario diffuso” per una percentuale non superiore al 30% della s.n.p. prevista all’interno dei lotti da destinare a edilizia libera;

**Rilevato** altresì che:

<sup>1</sup> Il dato si ottiene dividendo il volume edificabile con il volume attribuito dalla legge regionale 61/1985 ad ogni abitante pari a 150 mc/abitante.

<sup>2</sup> Si rinvia all’articolo 5 delle vigenti norme tecniche di attuazione per la specifica descrizione delle destinazioni d’uso riconducibili all’interno della voce “terziario diffuso”.

<sup>3</sup> Il dato si ottiene nel seguente modo:  $737 - (737 * 20\%) = 589.60$  mq.

<sup>4</sup> Si è diviso 590 mq di s.n.p. di terziario per la s.n.p. massima edificabile quale edilizia libera pari a 2008 mq e si è ottenuto il valore di 29,38 %, che è stato arrotondato al 30%.

- il piano di lottizzazione proposto prevede la riduzione della distanza minima del limite di inviluppo dalla strada di lottizzazione a m 5 (anziché m 7,5), in quanto tale riduzione a nord consente l'allontanamento dei fabbricati dalla linea elettrica di alta tensione che lambisce lungo il lato nord l'ambito del piano attuativo;
- il piano di lottizzazione prevede la possibilità di insediare destinazioni d'uso ricadenti all'interno del terziario diffuso (articolo 5 delle vigenti norme tecniche di attuazione) nella percentuale massima complessiva non superiore al 30% del totale della s.n.p. non destinata ad E.R.P. senza la necessità di prevedere, in caso di insediamento di attività di terziario ricadenti all'interno di tale percentuale, aree a standard pubblico aggiuntive rispetto a quanto contenuto nel piano stesso;
- il piano di lottizzazione proposto mantiene la soluzione del bacino di invaso originariamente prevista senza adottare le modifiche suggerite nella seduta della commissione urbanistica nella seduta del 08/10/2009, nella quale si proponeva di rimodellare il bacino di invaso spostando più a nord-ovest con leggero avvallamento, in quanto tale modifica avrebbe ridotto eccessivamente le pendenze, compromettendo il sistema idraulico di deflusso delle acque di prima pioggia;
- lo schema di convenzione prevede lo scomputo, dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei titoli edilizi, del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria che saranno sostenute dai lottizzanti fino ad un massimo del 50% degli oneri dovuti, ai sensi dell'art. 12 comma 4 delle NTA del PRG e art. 10 comma 6 del regolamento edilizio, con la precisazione che rientrano all'interno del conteggio delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal piano attuativo in esame gli interventi per la realizzazione dell'isola ecologica interrata, il marciapiede esterno all'ambito di intervento, parte dell'area a verde e parte della pista ciclabile, e che il valore delle opere da realizzare risulta comunque superiore alla quota scomputabile (50% degli oneri dovuti);

**Richiamato** l'articolo 20 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo" della legge 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio*", come modificata dalla legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30, secondo cui al comma 4 "... *Il Consiglio comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni.*"

**Rilevato** altresì che gli elaborati del piano urbanistico attuativo presentati **non contengono** disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentano la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni;

**Visti i pareri:**

- a. Settore ambiente e patrimonio del 11/12/2008;
- b. Settore Lavori pubblici, viabilità e mobilità del 28/11/2008 e del 11/06/2010;
- c. RFI, in merito alla linea di elettrodotto, del 12/02/2009 depositato in data 17/04/2009 prot. 10981;
- d. Terna S.p.A. in merito alla linea elettrodotto, del 28/04/2009 pervenuto in data 08/05/2009 prot. 13097;
- e. Genio Civile di Venezia del 17/04/2009 prot. n. 211164 pervenuto in data 24/04/2009 prot. 11759;
- f. Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta del 17/02/2009 prot. 1460 pervenuto in data 24/02/2009 prot. 5580;
- g. Veritas S.p.A. in merito all'esecuzione della rete fognaria del 21/01/2008 prot. 4766 pervenuta in data 29/01/2008 prot. 2783
- h. Veritas S.p.A. in merito alla rete idrica del 16/04/2009 prot. 24615 depositato in data 14/09/2009 prot. 25051
- i. Enel rete gas pervenuto in data 14/09/2009 prot. 25051;
- j. Parere preventivo Enel distribuzione del 26/07/2007 pervenuto in data 14/09/2009 prot. 25051;
- k. Telecom del 22/05/2008 depositato in data 14/09/2009 prot. 25051.

**Vista** l'istruttoria tecnica redatta dal settore urbanistica ed edilizia che attesta la conformità del piano di lottizzazione agli strumenti urbanistici vigenti;

**Ritenuto** necessario, inoltre, stabilire i seguenti termini per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo e precisamente:

- a) sei mesi, decorrenti dall'entrata in vigore del piano di lottizzazione<sup>5</sup>, per la stipula della convenzione urbanistica;
- b) un anno dalla data della stipula della convenzione urbanistica per la presentazione del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

---

<sup>5</sup> Ai sensi articolo 20, comma 8 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, il piano di lottizzazione entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

## LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;

Con votazione unanime e palese

### DELIBERA

1. **di adottare**, ai sensi dell'art. 20 comma 1 della legge regionale n. 11/04, **il piano di lottizzazione Progetto Norma n. 8**, costituito dai seguenti elaborati:

All. A	Relazione illustrativa e prontuario per la mitigazione ambientale	del 14.01.2009 protocollo 971
All. B	Norme tecniche di attuazione	del 14.01.2009 protocollo 971
All. C	Computo metrico estimativo	del 12/04/2010 protocollo 10480
All. D	Documentazione fotografica	del 14.11.2007 protocollo n. 33709
All. E	Schema di convenzione	del 25.02.2011 protocollo n. 5453
-	Quadro economico	del 12/04/2010 protocollo 10480
Tav. 1	Stato di fatto – rilievo planaltimetrico delle aree, viabilità, illuminazione, reti fognarie, ripartizione delle proprietà	del 14.01.2009 protocollo 971
Tav. 2	Stato di progetto – Viabilità, distribuzione dei lotti, verde pubblico, parcheggi, segnaletica stradale	del 14.01.2009 protocollo 971
Tav. 3	Stato di progetto – Reti di fognatura bianca e nera	del 14.01.2009 protocollo 971
Tav. 4	Stato di progetto – Planimetrie sottoservizi gas, telefono, acqua, enel e pubblica illuminazione – planivolumetrico	del 14.01.2009 protocollo 971

2. **di dare atto**, che gli elaborati del piano urbanistico attuativo presentati **non contengono** disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentano la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni.
3. **di stabilire i seguenti termini di attuazione** del presente piano di lottizzazione:
- sei mesi, decorrenti dall'entrata in vigore del piano di lottizzazione<sup>6</sup>, per la stipula della convenzione urbanistica;
  - un anno dalla data della stipula della convenzione urbanistica per la presentazione del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
4. **di autorizzare**, ai sensi dell'art. 12 comma 4 delle norme tecniche di attuazione della variante generale al p.r.g. e art. 10 comma 6 del regolamento edilizio, **lo scomputo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei titoli edilizi**, fino ad un massimo del 50% degli stessi;
5. **di dare mandato al settore urbanistica ed edilizia** affinché il Piano di lottizzazione adottato sia depositato presso la Segreteria comunale a disposizione del pubblico per 10 gg. consecutivi, dell'avvenuto deposito sia data notizia mediante avviso pubblicato all'albo comunale e mediante l'affissione di manifesti e che decorso il periodo di deposito

<sup>6</sup> Ai sensi articolo 20, comma 8 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, il piano di lottizzazione entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

nei successivi 20 giorni chiunque possa formulare osservazioni sul Piano Attuativo adottato, così come previsto dal comma 3 dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme sul governo del territorio*";

6. **di consentire a che l'ufficiale rogante possa apportare alla convenzione quelle modifiche di carattere non sostanziale** che si rendessero comunque necessarie al fine di perfezionare l'atto;

Con successiva separata votazione unanime e palese:

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

**Considerato** che, ai fini dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo, la normativa regionale prevede un procedimento amministrativo articolato e complesso e tale da garantire, attraverso le fasi del deposito, della pubblicazione e del periodo assegnato per la presentazione da parte dei cittadini di eventuali osservazioni/opposizioni, un'adeguata pubblicizzazione dell'atto stesso;

Con successiva separata votazione unanime e palese

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Delibera di **dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

**PARERE DI COMPETENZA**  
**ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000**

---

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROGETTO NORMA N. 8 - INTERVENTO  
RESIDENZIALE IN LOCALITÀ FORNASE - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.  
20 DELLA L.R. 11/2004

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla **REGOLARITÀ TECNICA** del  
presente provvedimento.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA**  
*Fiorenza Dal Zotto*

---