



PI 2016 COMUNE DI SILEA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Relazione programmatica



RELAZIONE PROGRAMMATICA



COMUNE DI SILEA
Via Don Minzoni n.12 - 31057 Silea (TV)

ADOZIONE

D.C.C. n. ___ del ___/___/___

APPROVAZIONE

D.C.C. n. ___ del ___/___/___

Il Sindaco

Silvano PIAZZA

Il Segretario

Daniela GHEDIN

Il Responsabile Servizio Urbanistica

geom. Antonio VEDELAGO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Progettazione urbanistica

Laura GATTO, urbanista

Fabio VANIN, urbanista

Valutazione idraulica

Lino POLLASTRI, ingegnere

Chiara LUCIANI, ingegnere

Valutazione ambientale

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

1. SINTESI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	3
1.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica.....	3
1.2 Stato della pianificazione nel Comune di Silea	6
2. LA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)	11
2.1 La procedura della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.....	11
2.2 I contenuti della Variante n. 1 al Piano degli Interventi	13
2.2.1 L'attuazione del Piano attraverso la concertazione con i privati	14
2.2.2 La revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative	20
2.2.3 La realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.....	21
2.2.4 Il recepimento dei vincoli aeroportuali	24
2.2.5 La revisione del dimensionamento	27
2.2.6 La quantificazione della Superficie Agricola Trasformabile (SAT).....	28
3. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	29
4. CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	30

1. SINTESI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

1.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove **il PAT contiene le disposizioni strutturali** della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica **il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC** e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interventi (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. In particolare il PI "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Provincia di Treviso ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 11 del 2004;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - c) Opere Pubbliche.(O.O.PP.);
 - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

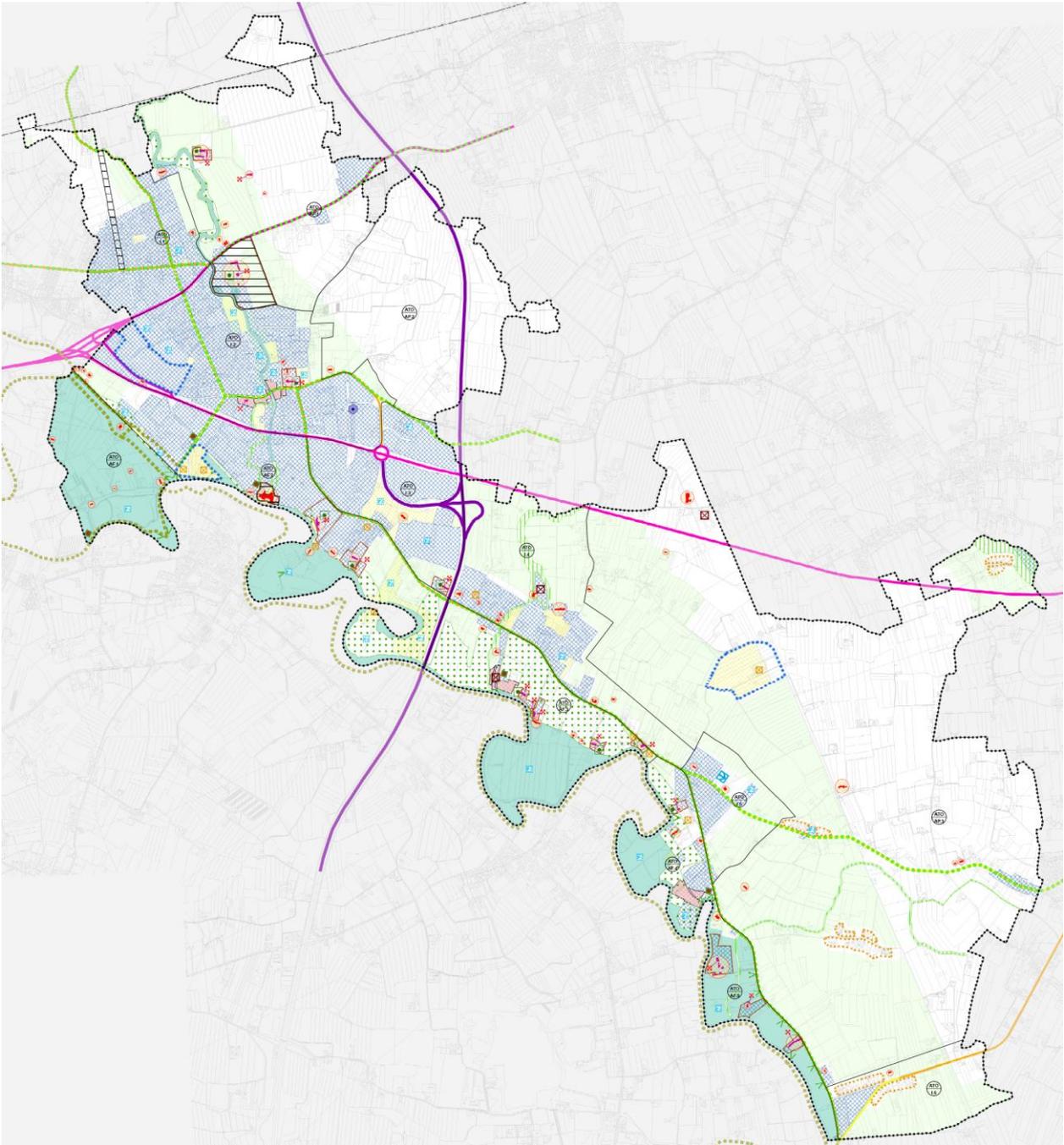


Figura 1: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. Azioni strategiche, valori e tutele

AZIONI STRATEGICHE

	Aree di urbanizzazione consolidata
	Aree di urbanizzazione programmata
	Edificazione diffusa
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
	Opere incongrue ed elementi di degrado
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi
	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza
	1 Interesse Collettivo
	2 Ludico - Sportive - Ricreative
	3 Interesse Generale
	Localizzazione delle medie/grandi strutture di vendita
	Ferrovia
	Viabilità di connessione territoriale nazionale
	Viabilità di connessione territoriale regionale
	Viabilità di distribuzione locale
	Viabilità di distribuzione urbana
	Percorsi della mobilità sostenibile territoriale
	Percorso della mobilità sostenibile - Gira Sile
	Porte di accesso al Parco del Sile

VALORI E TUTELE CULTURALI

	Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'I.R.V.V.
	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale
	Pertinenze scoperte da tutelare
	Contesti figurativi dei complessi monumentali (PTCP)
	Coni visuali del paesaggio fluviale del Sile
	Centri storici Centri storici (Zone "A" P.R.G.)

VALORI E TUTELE NATURALI

	Area nucleo (core area)
	Area di completamento
	Area di connessione naturalistica (buffer zone)
	Corridoio ecologico secondario
	Stepping stone

Figura 2: Estratto Legenda Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. Azioni strategiche, valori e tutele

1.2 Stato della pianificazione nel Comune di Silea

Si ricostruisce la cronologia della strumentazione urbanistica, che ha comportato la completa revisione del Piano Regolatore Generale (PRG) e l'elaborazione del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) di Silea, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Consiglio Comunale di Silea ha adottato il **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** con Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 9 del 14 aprile 2014 ed ha controdedotto con DCC n. 45 del 26 novembre 2014 le 13 osservazioni pervenute a seguito della procedura di pubblicazione e deposito. I pareri acquisiti in fase pre e post adozione sono stati quelli:

- del Genio Civile di Treviso (Valutazione di Compatibilità Idraulica del 28 novembre 2013 prot. n. 519933/63.05),
- dell'Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile (Conformità al Piano Ambientale del 04 agosto 2014 prot. n. 2466),
- della Regione Veneto (Validazione del Quadro Conoscitivo del 16 dicembre 2016 prot. n. 124),
- della Commissione Regionale VAS (Parere Motivato del 24 febbraio 2016 prot. n. 40),
- della Commissione Tecnica Provinciale (Valutazione Tecnica Provinciale del 3 agosto 2016 prot. n. 9).

Il PAT è stato approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 160 del 8 agosto 2016 ed ha acquisito efficacia quindici giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR).

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del **primo Piano degli Interventi** (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi. La scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di procedere alla stesura della **prima Variante al Piano degli Interventi** in ottemperanza alla legge urbanistica regionale, al fine di recepire 2 proposte di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004 riguardanti la trasformazione urbanistica di due ambiti ubicati nel capoluogo comunale e nella frazione di San'Elena. Inoltre la variante provvede ad individuare il tracciato della nuova pista ciclabile di Via Creta e a recepire le mappe dei vincoli aeroportuali degli aeroporti "Antonio Canova" di Treviso e "Marco Polo" di Venezia.

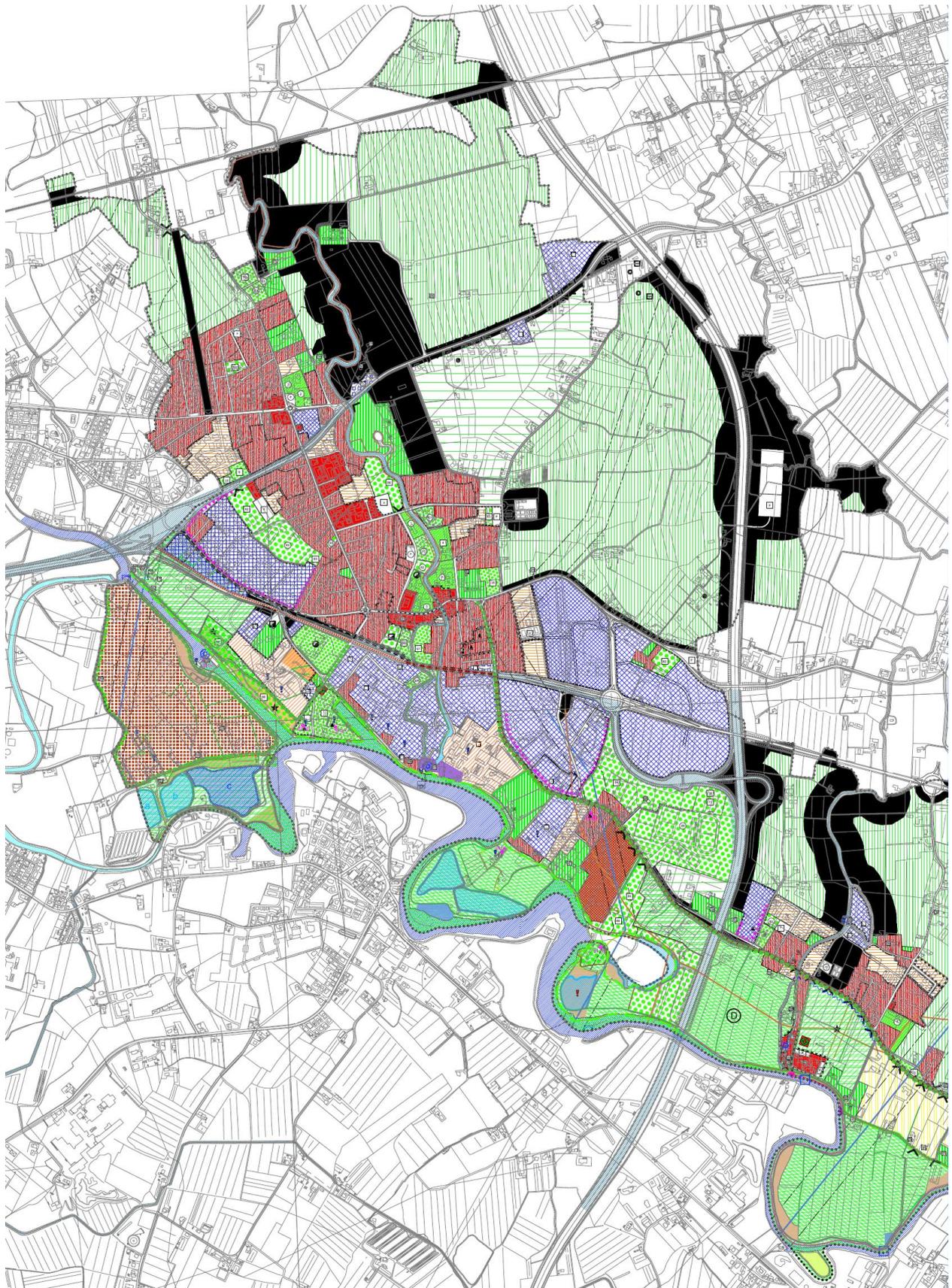


Figura 3: Estratto Tavola 13.1.A Zoning intero territorio comunale – Ovest (scala 1:5 000)

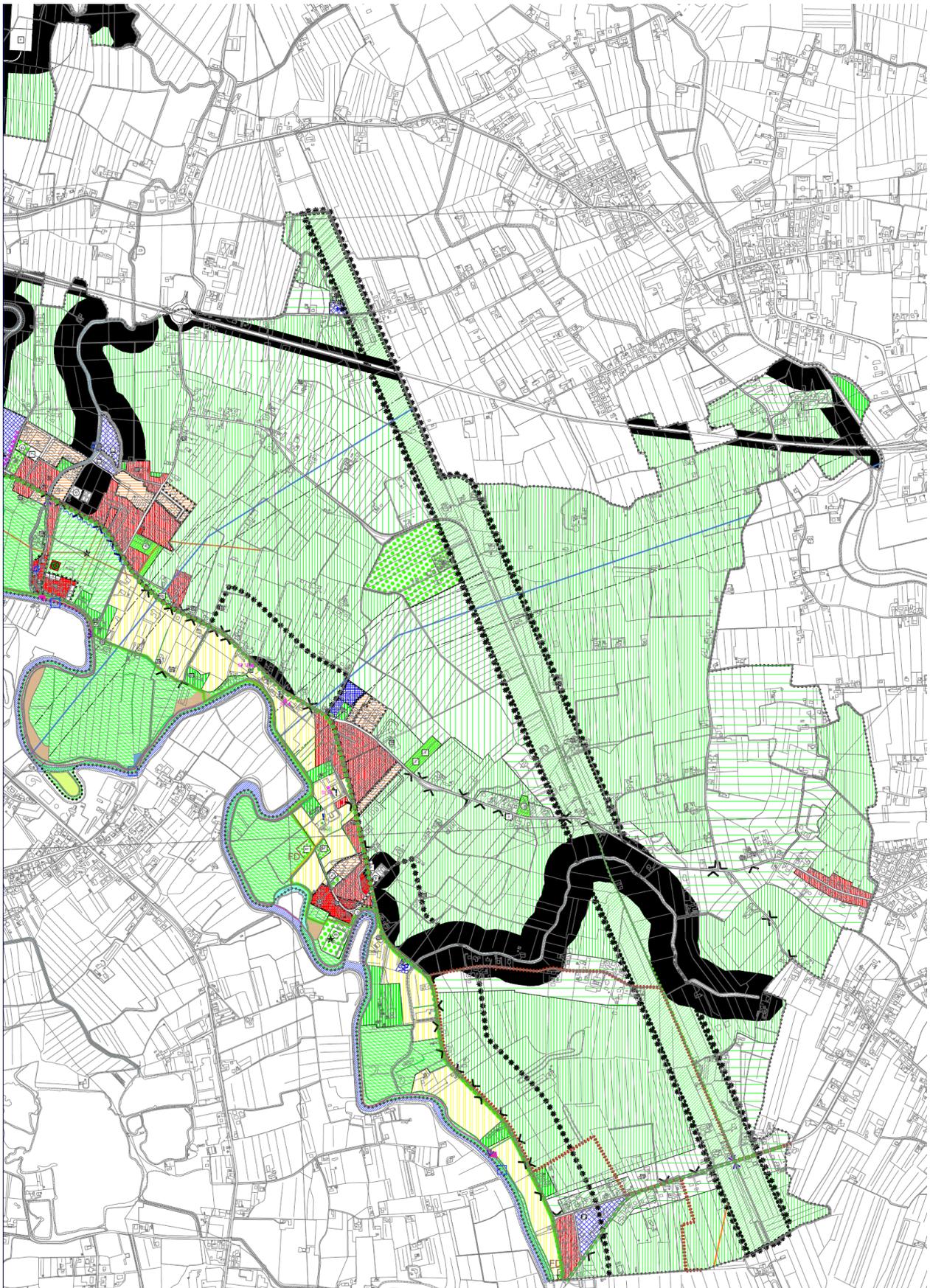


Figura 4: Estratto Tavola 13.1.B Zoning intero territorio comunale – Est (scala 1:5 000)

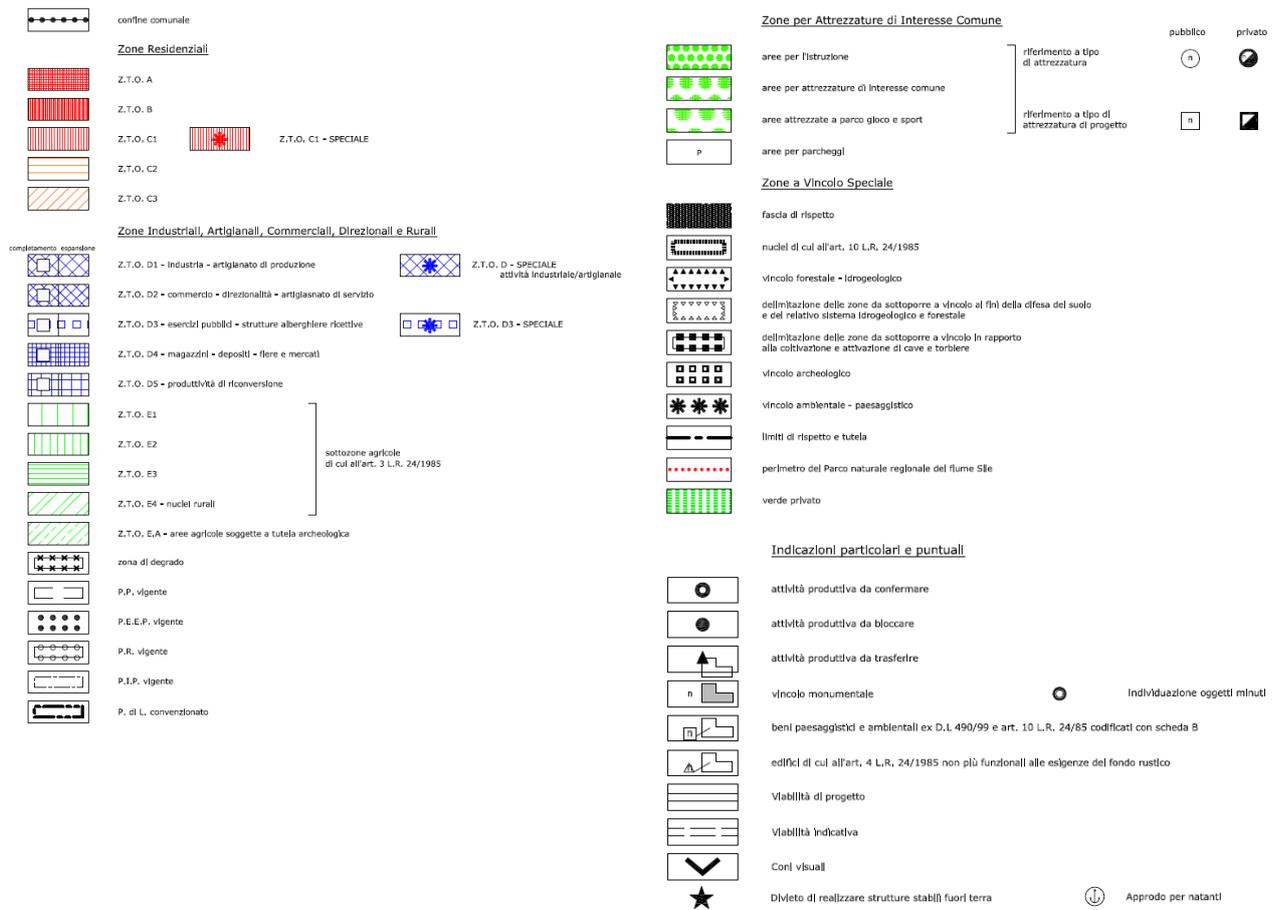


Figura 5: Estratto Legenda Tavole Zoning intero territorio comunale (scala 1:5 000)

PIANO AMBIENTALE DEL PARCO NATURALE REGIONALE DEL FIUME SILE

- Perimetro Parco Naturale Regionale Fiume Sile
- Z.T.O. R, ve - zone di ripristino vegetazionale
- Z.T.O. R, no - zone a riserva naturale orientata
- Z.T.O. Ep - zona agricola paesaggistica
- Z.T.O. Ec - zona agricola ad orientamento culturale
- Area di pertinenza ville di rilevanza paesaggistica
- Aree con funzione di Interesse pubblico
 - S - Aree con vocazione ludico-sportiva
 - Fd - Aree destinate ad impianti di depurazione
- Fronti attivita' produttive in fregio al perimetro del parco

ELEMENTI PUNTUALI ED INTERCONNESSIONI

- Manufatto Idraulico
- Passo a barco storico
- Attraversamento ciclo-pedonale esistente o di progetto
- Mulino e/o manufatto con tracce dell'attivita' molitoria
- Area e manufatto di archeologia industriale
- Punto di accesso al parco
- Punto focale da salvaguardare
- Viabilita' primaria da valorizzare
- Viabilita' secondaria da valorizzare
- Fascia di attenuazione dell'impatto della grande viabilita'
- Tratto navigabile con imbarcazioni a remi
 - A - Lago di Prua
 - B - Lago di Mezzaria

ATTIVITA' PRODUTTIVE

- Attività produttiva in zona Impropria di tipo 1 (vedi scheda Integrativa K) da cessare e riconvertire
- Attività produttiva in zona Impropria di tipo 1 (vedi scheda Integrativa K) da confermare e riconvertire
- Attività produttiva in zona Impropria di tipo 1 (vedi scheda Integrativa K) da riconvertire

ELEMENTI DETRATTORI

- Rete Natura 2000: ambito S.I.C. (sito di Importanza comunitaria) Direttiva 92/43/CEE e DGR 1180/2006
- Rete Natura 2000: ambito Z.P.S. (zona protezione speciale) Direttiva 79/409/CEE e DGR 441/2007
- Elettrodotta
- Metanodotta
- Elemento detrattore del paesaggio
- Elemento detrattore da eliminare

- Tratto navigabile con motoscafi e battelli
- Tratto navigabile da bettoline e chiatte di max 200 ton
- Tratto navigabile da natanti a fondo piatto
- Perimetro "punto di accesso tematico" denominato "I Burci" con valenze naturalistiche, didattiche, scientifiche, ricreative e turistiche compatibili con le finalità del Parco

RISERVE NATURALI E CORRIDOI ECOLOGICI

- Area di pregio naturalistico
- Filare o siepe di altro soprassuolo arboreo
- Filare di poggio
- Idrografia minore

AGRICOLTURA VEGETAZIONE

- Aree boscate
- Prati mesofili umidi incolti
- Canneti
- Cariceti

AMBITI PAESAGGISTICI DEL PARCO ED ELEMENTI PUNTUALI ESTERNI

- Paesaggio della trasformazione produttiva (include tutto l'ambito soggetto al PA del Parco Fiume Sile)
- Centri storici esterni all'area del Parco individuati ai sensi della LR 80/80

ATTIVITA' AGRICOLE

- Azienda agricola con allevamento (vedi scheda Integrativa L)

PERCORSI ACCESSI E PARCHEGGI

- Chiusa idraulica e ambito per fabbricato di servizio relativo alla porta di interscambio terra-acqua
- Passo a barca
- Parcheggio previsto dal PA; da realizzare
- Parcheggio non previsto dal PA; da realizzare
- Sentiero e/o pista da PA
- Percorso alzata (come identificato all'Allegato "C" del Piano Ambientale)
- Previsione di allargamento di Via Cendon nel tratto compreso tra via Chiesa e Via Capitello al fine di poter realizzare una pista ciclo pedonale

Figura 6: Estratto Legenda Tavole Adeguamento Piano Ambientale Parco Naturale Regionale Fiume Sile (scala 1:5 000)

2. LA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

2.1 La procedura della Variante n. 1 al Piano degli Interventi

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi (PI) è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal PAT, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo. Il PI è quindi uno **strumento snello**, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio. In questo contesto si innesta la Variante n. 1 al Piano degli Interventi, che disciplina gli **interventi di trasformazione di parti del tessuto del centro urbano** (Silea Est e S. Elena Est), la realizzazione di **servizi conseguenti specifici Accordi Pubblico Privato (APP)** redatti ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 (Accordo "Marini" e Accordo "Morandin-Davanzo"), la **modifica del parametro dell'altezza massima** degli edifici ricompresi nel macrolotto n. 12 del PUA relativo alle ZTO D1/16 e D1/17 oltre alla realizzazione della **nuova pista ciclabile lungo Via Creta** e la disciplina di settore riguardante i **vincoli generati dalla navigazione aerea** (aeroporti di Treviso "Antonio Canova" e Venezia "Marco Polo").

Gli aspetti procedurali della presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) sono regolamentati dalla legge urbanistica regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- 1) in data 12/09/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale gli obiettivi della presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi (Documento del Sindaco);
- 2) è stata avviata formalmente la procedura della Variante con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 12/09/2016;
- 3) la Variante al Piano degli Interventi è quindi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale;
- 4) entro otto giorni dall'adozione, la Variante è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;

- 6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante;
- 7) la Variante diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]

4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]

8 e 9. [...]

Figura 7: Estratto articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004

2.2 I contenuti della Variante n. 1 al Piano degli Interventi

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica, la Variante n. 1 al PI seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzano la Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) nel prossimo quinquennio:

- l'attuazione del Piano attraverso la concertazione con privati;
- la revisione dell'apparato delle norme tecniche operative;
- la realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
- il recepimento dei vincoli derivanti dagli aeroporti di Treviso e Venezia;
- la revisione del dimensionamento;
- la quantificazione della superficie agricola trasformabile.

2.2.1 L'attuazione del Piano attraverso la concertazione con i privati

Nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio il riconoscimento e coinvolgimento dei privati che divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale ha oggi un ruolo decisivo.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, il Piano degli Interventi in questa sua prima edizione ha valutato e recepito alcune proposte di Accordo Pubblico Privato che hanno già superato lo scoglio della formalizzazione attraverso la formulazione di atti unilaterali d'obbligo, accordi procedurali e/o addirittura delibere del Consiglio Comunale: si tratta degli **Accordi "Marini" (APP/01) e "Morandin-Davanzo" (APP/02)**.

In linea generale, i requisiti che le proposte di Accordo devono detenere riguardano la **compatibilità con il dettato progettuale e normativo del PAT** ed il **"rilevante interesse pubblico"** enunciato dalla legge urbanistica regionale che deve essere oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre la Variante n. 1 al PI recepisce quanto formulato con atto unilaterale d'obbligo presentato dalla ditta Fassina Immobiliare SpA in data 28/08/2012 e riconfermato in data 27/10/2016 in merito all'aumento dell'altezza massima dei fabbricati ricompresi nel Macrolotto n. 12 delle ZTO D1/16 e D1/17.

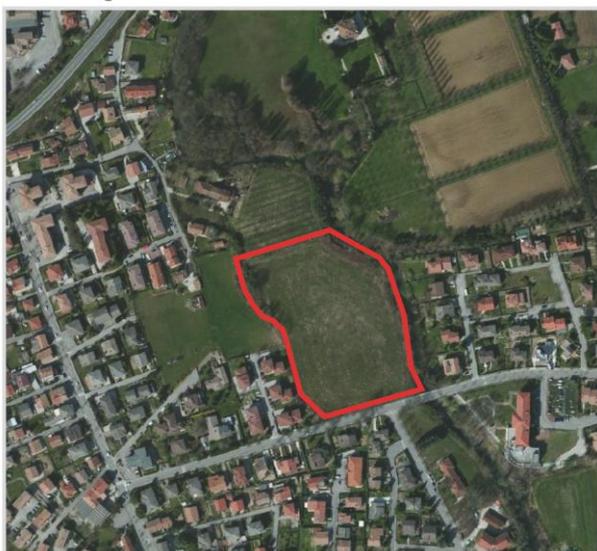
Accordo Pubblico Privato (APP) n. 1 “Marini”

La proposta di intervento riguarda la trasformazione di un'area localizzata nel centro urbano di Silea, tra il Fiume Melma ad Est, Viale della Libertà a Sud ed il comparto residenziale della ZTO C2/18 che poggia su Via Lanzaghe ad Ovest. L'ambito è posizionato immediatamente a Sud della S.R. n. 53 “Postumia”, nella porzione centro-orientale del capoluogo comunale.

L'area è catastalmente censita in Comune di Silea:

- Catasto Terreni: Foglio 4, mappali 1980, 1987 (parte), 1475, 267, 724, 720, 723, 719, 271, 268, 122, 123 per un'area di 24.101 mq;
- Catasto Fabbricati: Sezione A, Foglio 4, mappale 1476, sub 1, magazzino C2 inserito su un lotto di 384 mq.

Ortofoto digitale a colori



“Carta della trasformabilità” del PAT

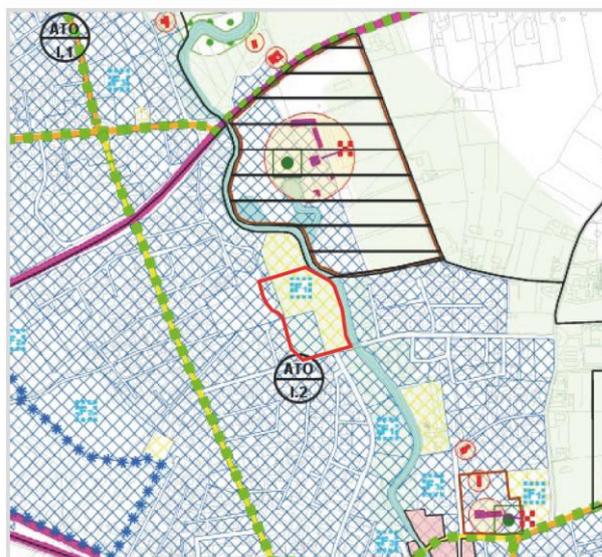


Figura 8: Inquadramento territoriale e urbanistico Accordo Pubblico Privato (APP) “Marini”

Il compendio immobiliare, di superficie complessiva pari a 24.485 mq, è classificato fin dal primo strumento urbanistico comunale (Programma di Fabbricazione, adottato il 18 luglio 1973) per una porzione (circa 2.000 mq) in zona residenziale di espansione (ZTO C2/18) e per la rimanente parte in area da destinarsi a verde pubblico (ZTO Fc/2) e parcheggio pubblico (Fd/4).

Il PAT riconosce la potenzialità dell'area evidenziandola quale area di urbanizzazione programmata racchiusa dall'urbanizzazione consolidata residenziale e dal confine naturale del Fiume Melma.

La proposta di intervento riguarda la previsione di una nuova edificabilità con destinazione residenziale di complessivi mc 13.000, di cui mc 3.450 provenienti dalla ZTO C2/18 e mc 9.550 di nuova previsione. In virtù della suddetta trasformazione urbanistica, si prevede:

- la cessione di un'area di 4.000 mq, destinata a verde pubblico;
- la cessione di un'area della larghezza di 10 ml, parallela al Fiume Melma e di superficie pari a circa 2.000 mq;
- la cessione di un'ulteriore fascia di terreno, destinata a verde pubblico e parallela al Melma, atta a concorrere al soddisfacimento degli standard primari e secondari di verde pubblico della lottizzazione;

- la realizzazione e cessione di una strada di lottizzazione, di larghezza pari a 10 ml, che dovrà garantire il collegamento con la ZTO C2/18;
- la realizzazione di una pista ciclopedonale di larghezza pari a 3 ml, che colleghi Via Ponticelli con Via Della Libertà;
- la realizzazione di un'area destinata alla mobilità lenta su un tratto di Viale Della Libertà, rialzata rispetto alla quota attuale del manto stradale.

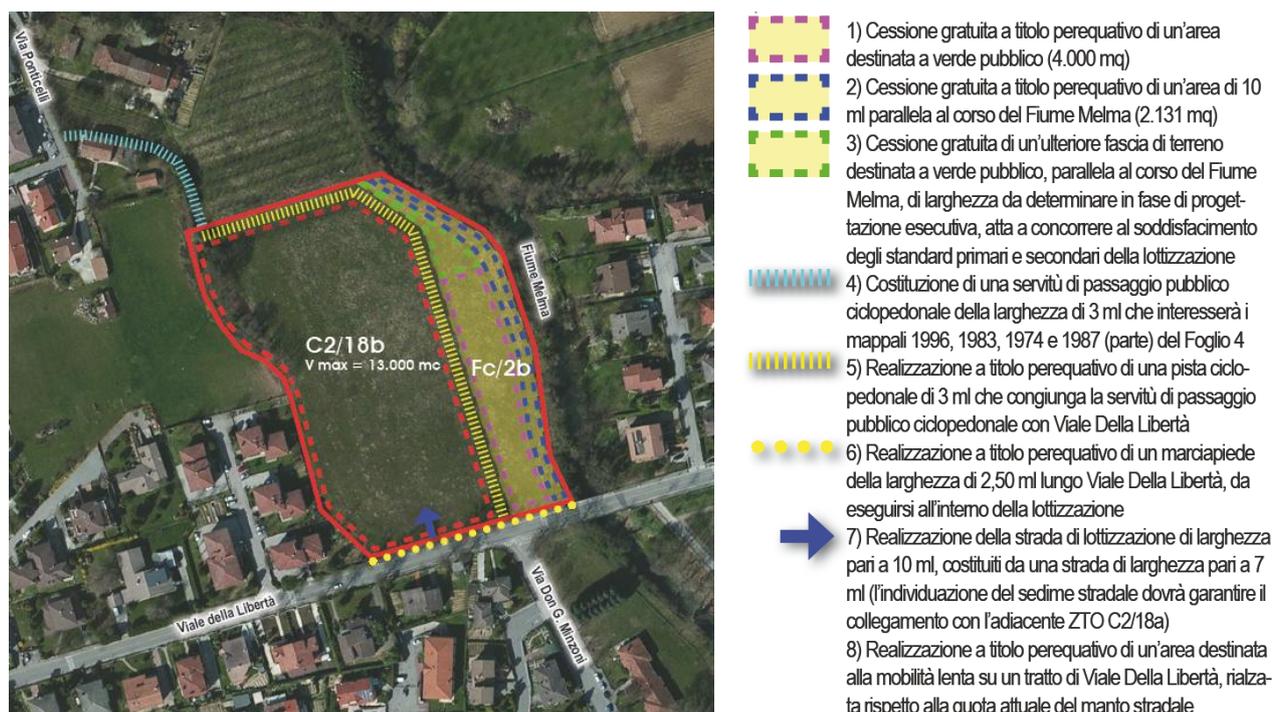


Figura 9: Scheda normativa Accordo Pubblico Privato (APP) "Marini"

I principali passaggi giuridico-amministrativi dell'Accordo "Marini" sono come di seguito riassunti:

- presentazione della proposta di Accordo Pubblico Privato in data 06/02/2016, pervenuta al protocollo n. 2116 del 10/02/2016;
- valutazione tecnica del Responsabile dell'Area 4° "Urbanistica, Edilizia Privata ed Attività Produttive" in data 18/02/2016;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 29/02/2016 che ha accolto la proposta di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 e l'interesse pubblico derivante dalla realizzazione di opere pubbliche per un importo pari ad € 461.000.

L'Accordo Pubblico Privato prevede altresì una transazione relativamente al contenzioso amministrativo avanti al TAR Veneto (a suo tempo avanzato dalla parte privata) e rende possibile l'acquisizione dell'area con destinazione pubblica prevista dalla reiterazione del vincolo espropriativo recepito con la variante M al PRG approvata nel 2010.

Accordo Pubblico Privato (APP) n. 2 “Morandin-Davanzo”

La proposta riguarda la trasformazione di un’area localizzata nell’estremo settentrionale della frazione di Sant’Elena e direttamente accessibile da Via Pozzetto. La porzione Ovest dell’ambito di intervento prevede la trasformazione residenziale di un’area attualmente utilizzata per scopi agricoli, mentre la porzione Est è destinata all’ampliamento del plesso scolastico.

Ortofoto digitale a colori



“Carta della trasformabilità” del PAT



Figura 10: Inquadramento territoriale e urbanistico Accordo Pubblico Privato (APP) “Morandin-Davanzo”

Il compendio immobiliare oggetto di trasformazione urbanistica ha una superficie complessiva di 53.250 mq ed è classificato dallo strumento urbanistico vigente in zona agricola di tipo “E2” e parte in “E1”. La porzione orientale è caratterizzata dal nuovo plesso scolastico (scuola elementare) delle frazioni di Cendon e Sant’Elena).

Il PAT riconosce la potenzialità dell’area evidenziandola quale area interessata dalle linee preferenziali di sviluppo, ricompresa nell’ambito territoriale omogeneo (ATO) “I.5”. Le scuole esistenti sono riconosciute dal PAT approvato come “servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza”.

La proposta di intervento riguarda la previsione di una nuova edificabilità con destinazione residenziale di complessivi 17.500 mc nell’area adiacente al PEEP di Via Santa Lucia, con la cessione gratuita al Comune di Silea dell’area destinata all’ampliamento del nuovo plesso scolastico delle frazioni di Cendon e San’Elena e di un’area a parcheggio pubblico a standard secondario.



- 1) Cessione gratuita a titolo perequativo di un'area di superficie complessiva pari a 20.000 mq (ZTO Fa/9 e Fa/9bis) per l'ampliamento delle scuole, di cui:
 - a) ZTO Fa/9; plesso scolastico esistente (Via Pozzetto);
 - b) ZTO Fa/9bis; area destinata all'ampliamento del plesso scolastico;
- 2) Cessione gratuita a titolo perequativo di un'area di superficie complessiva pari a 2.000 mq per la realizzazione di un parcheggio pubblico di standard secondario;
- 3) Cessione gratuita di un'area verde di superficie complessiva pari a 5.250 mq (standard primario e secondario) con obbligo di manutenzione per 5 anni;
Realizzazione di bacini di laminazione delle acque con obbligo di manutenzione permanente degli stessi;
- 4) Realizzazione di una fascia verde di mitigazione con specie arboree ed arbustive, a mascheramento delle aree agricole circostanti;
- 5) Realizzazione di un percorso ciclopedonale;
- 6) Cono visuale.

Figura 11: Scheda normativa Accordo Pubblico Privato (APP) "Morandin-Davanzo"

I principali passaggi giuridico-amministrativi dell'Accordo "Morandin-Davanzo" sono come di seguito riassunti:

- presentazione della proposta di Accordo Pubblico Privato (mediante atto unilaterale d'obbligo) in data 22/05/2009, pervenuta al protocollo n. 9436 del 27/05/2009;
- valutazione tecnica del Responsabile dell'Area 4° "Urbanistica, Edilizia Privata ed Attività Produttive";
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 01/07/2009 (come modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29/07/2009), che ha approvato la proposta contenuta nell'atto unilaterale d'obbligo;
- stipula della convenzione urbanistica in data 20/04/2010, riproduttiva di quanto previsto nell'atto unilaterale d'obbligo del 27/05/2009 prot. 9436, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 01/07/2009, modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29/07/2009.

Modifica altezza massima fabbricati (Macrolotto 12, ATO D1/16 e D1/17)

La Variante introduce un articolo nelle Norme Tecniche Operative (NTO) finalizzato a consentire l'aumento dell'altezza massima (da 15 a 36 metri) dei fabbricati realizzabili nel Macrolotto n. 12 oggetto del Piano Urbanistico Attuativo riguardante le ZTO D1/16 e D1/17, approvato con DCC n. 32 del 30/09/2002, e di una successiva Variante Generale al PUA, approvata con DCC n. 131 del 29/11/2012. Ciò in virtù di un atto unilaterale d'obbligo presentato dalla ditta Fassina Immobiliare Srl in data 28/08/2012, successivamente fatto proprio dalla Giunta Comunale (DGC n. 105 del 10/09/2012) e recentemente riconfermato con atto unilaterale d'obbligo del 27/10/2016 di Fassina Immobiliare SpA. Come precisato nei suddetti atti, a fronte dell'inserimento di tale previsione che consenta di realizzare, per il Macrolotto n. 12, un'altezza massima dei fabbricati di 36 metri, e del successivo recepimento della stessa in sede di Variante al PUA, contestualmente alla stipula della convenzione la ditta provvederà al versamento di un contributo perequativo di 100.000 € finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

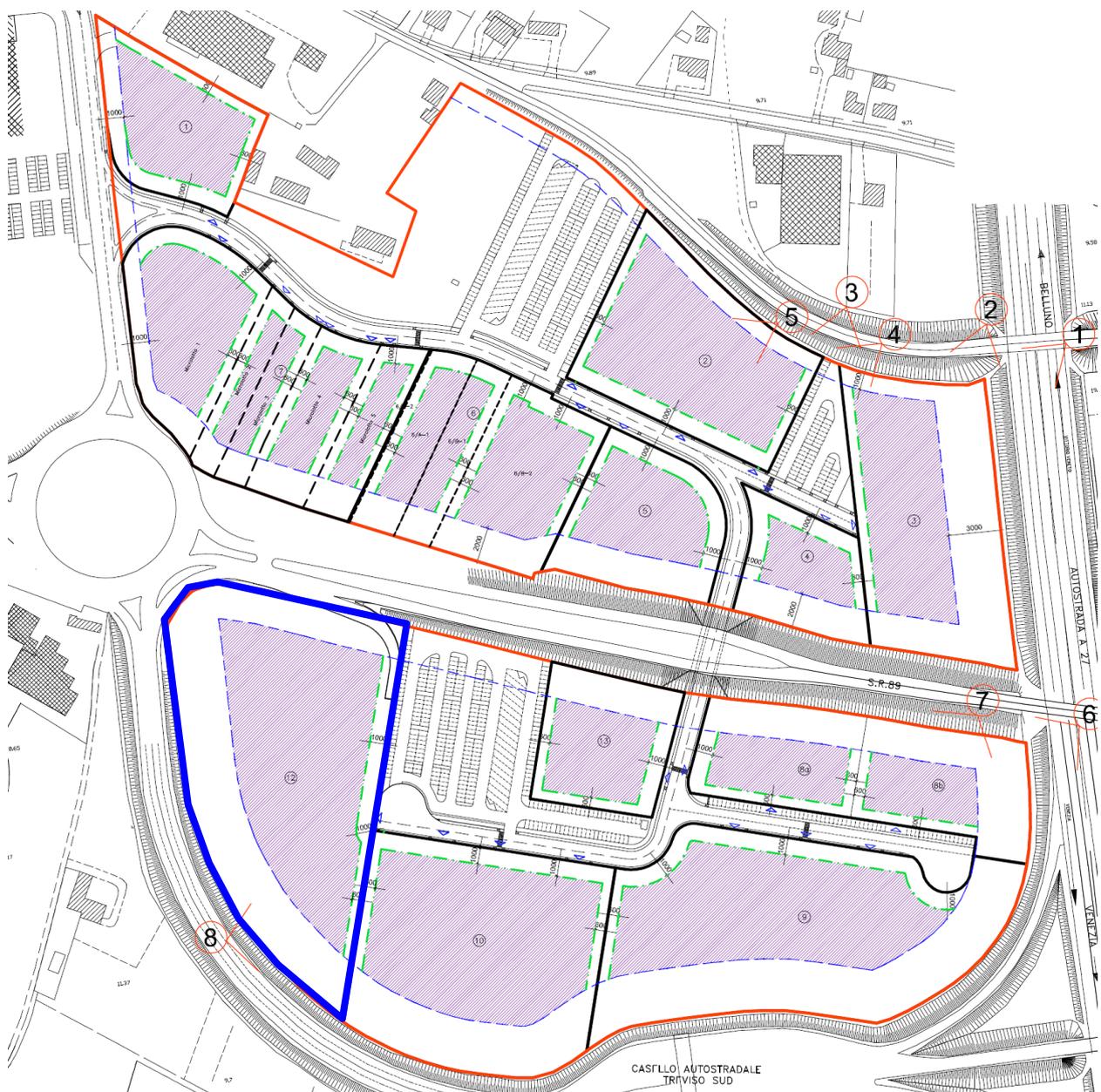


Figura 12: Estratto Tav. 10 "planivolumetrico" del PUA ZTO D1/16 e D1/17 con l'individuazione del Macrolotto n. 12

2.2.2 La revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative

Le norme tecniche degli strumenti urbanistici generali necessitano, periodicamente, di **interventi “manutentivi”** che consentono di risolvere alcune incongruenze e/o di eliminare alcuni dubbi applicativi che emergono nell'esercizio quotidiano degli uffici tecnici.

In questo contesto le norme tecniche operative, oltre ad introdurre obiettivi e contenuti della Variante 1, prevedono l'inserimento di alcuni articoli riguardanti la **Superficie Agricola Trasformabile (SAT)**, “ereditata” dal PAT in 153.088 mq, la procedura e le modalità per la conclusione di **Accordi Pubblico Privato** nel Piano degli Interventi (PI), nonché la **traduzione “normativa” delle schedature riguardanti gli Accordi Pubblico Privato “Marini” e “Morandin-Davanzo”**. Infine, la normativa della Variante traduce i **vincoli aeroportuali** previsti dall'Art. 707 del Codice della Navigazione e relativi alla presenza di ostacoli ed ai potenziali pericoli per la navigazione aerea afferenti gli aeroporti di Treviso “Antonio Canova” e di Venezia “Marco Polo”.

2.2.3 La realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse

Il PRG rappresentava lo strumento prioritario di regolamentazione dell'utilizzo del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi mentre rimaneva estraneo alle attività che l'Amministrazione Comunale doveva realizzare per concretizzare i servizi (aree, strutture ed impianti) destinati a servire i cittadini e le attività presenti nel territorio. Il compito del PRG era quello di dimensionare gli standard secondo una casistica consolidata (istruzione, attrezzature collettive, verde e aree per lo sport, parcheggi) e verificare le proporzioni rispetto alla popolazione attuale e futura.

Il PI aggiunge a tali compiti quello di **verifica delle modalità e delle risorse necessarie alla realizzazione degli standard** dando concretezza, nel tempo, a previsioni di aree per servizi spesso rimaste non attuate per decenni. Tale nuovo compito assegnato al PI è codificato dalla legge regionale 11/2004 (vedi decadenza previsioni non attuate nei cinque anni) e trova la sua giustificazione sia a livello normativo (vedi decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio) che amministrativo (si programma quello che ragionevolmente si riesce a realizzare nel mandato).

All'interno del mutato quadro normativo e disciplinare di riferimento la Variante si muove su due fronti:

- realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e cessione gratuita di aree all'amministrazione comunale. Si tratta in particolare delle aree a verde e a parcheggio e, in generale, delle **opere di urbanizzazione primaria e secondaria legate all'attuazione degli Accordi Pubblico Privato** ai sensi dell'Art. 6 della legge regionale 11 del 2004;
- realizzazione di un **percorso ciclo-pedonale lungo il lato Ovest di Via Creta**, nel tratto compreso tra l'intersezione della strada con Via Nerbon e il cimitero.

Di seguito si richiamano le principali opere pubbliche o di pubblico interesse previste dalla Variante 1, realizzate dai privati nell'ambito degli Accordi Pubblico Privato.

Accordo	Tipologia	Verde pubblico	Parcheggi	Altro
"Marini"	standard primario	433 mq		realizzazione di area a verde primario lungo il Fiume Melma
	standard primario		433 mq	realizzazione di area a parcheggio primario interna alla lottizzazione
	opera primaria			realizzazione/cessione di una strada di lottizzazione che dovrà garantire il collegamento con la ZTO C2/18
	perequazione	6.131 mq		realizzazione di area a verde lungo il Fiume Melma
				realizzazione di una pista ciclopeditone che colleghi Via Ponticelli con Via Della

				Libertà
				realizzazione di un marciapiede lungo Via della Libertà
				realizzazione di un'area destinata alla mobilità lenta su un tratto di Via Della Libertà
"Morandin-Davanzo"	standard primario e secondario	5.250 mq		realizzazione di area a verde primario e secondario nella porzione Est dell'area, a ridosso della scuola
	standard primario		600 mq	realizzazione di area a parcheggio primario interna alla lottizzazione
	opera primaria			realizzazione/cessione di una strada di lottizzazione
	perequazione			cessione gratuita di un'area di 10.000 mq destinata all'ampliamento delle scuole
	perequazione		2.000 mq	realizzazione di area a parcheggio a servizio del plesso scolastico
TOTALE		11.814 mq	3.033 mq	

Tabella 1: Sintesi delle opere pubblico o di interesse pubblico legate all'attuazione degli Accordi Pubblico Privato

Oltre alle opere e ai servizi realizzati negli ambito degli Accordi Pubblico Privato, la presente Variante recepisce il tracciato del **percorso ciclo-pedonale nel tratto compreso tra Via Nerbon, a Sud, e il cimitero comunale, a Nord**. La porzione del tracciato compresa tra Via Nerbon e Via Tezze è già stata oggetto di progettazione preliminare/definitiva, che contempla i seguenti interventi:

- realizzazione di un percorso ciclo-pedonale lungo il lato ovest di Via Creta, nel tratto compreso tra l'intersezione della strada con Via Tezze e l'incrocio con Via Nerbon;
- tombinamento dei fossati esistenti ed integrazione della rete di smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento di parte delle recinzioni esistenti, dovute alla necessità costruttiva della nuova pista e dei muretti di sostegno necessari data la differenza di quota esistente tra il piano viabile e il piano di imposta dei muri di recinzione;
- integrazione dell'impianto di illuminazione pubblica;
- abbellimento dell'area destinata al transito dei pedoni e dei ciclisti tramite l'inserimento nel muro di sponda di elementi luminosi a led (basso consumo e minima manutenzione oltre ad elevata durata) quali segna passo.

La piattaforma destinata alla viabilità motorizzata di Via Creta presenterà quindi una larghezza totale pari a 6,50 m, comprensivi di due banchine da 0,50 m, due corsie da 2,75 metri ciascuna. La sede stradale sarà quindi completata con la pista ciclopedonale di larghezza pari a 2,50 m separata dall'area carrabile da un'aiuola di 0,50 m.



Figura 13: Confronto tra stato di fatto e stato di progetto (fonte: progetto definitivo pista ciclabile di Via Creta)

2.2.4 Il recepimento dei vincoli aeroportuali

Come previsto dall'Art. 707 del "Codice della Navigazione" e dal "Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti", l'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) ha individuato le **zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti "Antonio Canova" di Treviso e "Marco Polo" di Venezia**, stabilendo le limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, conformemente alla normativa tecnica internazionale.

Le mappe di vincolo sono state depositate per 60 gg (dal 21/03/2012 al 20/05/2012 per l'aeroporto di Venezia e dal 22/02/2016 al 22/04/2016 per l'aeroporto di Treviso) presso il Comune di Silea, come previsto dalla normativa per la presentazione di eventuali osservazioni.

La presente Variante n. 1 al PI ha elaborato una specifica cartografia di recepimento dei suddetti vincoli aeroportuali e ha introdotto una normativa *ad hoc* all'interno delle norme tecniche operative.

Le mappe di vincolo, approvate con provvedimento dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC 012/IOP/MV del 06/12/2011 per l'aeroporto di Venezia "Marco Polo"; ENAC prot. 180001-P del 04/12/2015 per l'aeroporto di Treviso "Antonio Canova") contengono le limitazioni operanti nel territorio comunale per le diverse tipologie di intervento relative a:

- **ostacoli per la navigazione aerea:**
 - a) aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile: sono riportate le quote massime delle nuove edificazioni al fine di rispettare le superfici di delimitazione degli ostacoli. La quota massima di edificazione nelle aree comprese tra le due linee di isolivello deve essere determinata per interpolazione lineare tra le due quote limitrofe indicate.
 - b) aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali: la quota massima di edificazione consentita è pari a 161 m s.l.m. (aeroporto di Treviso) e 146,65 m s.l.m. (aeroporto di Venezia);
- **pericoli per la navigazione aerea:**
 - a) discariche;
 - b) attività che possono attrarre fauna selvatica nell'intorno aeroportuale (quali impianti di depurazione, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette, piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa, industrie manifatturiere, allevamenti di bestiame);
 - c) manufatti con finiture esterne riflettente e campi fotovoltaici;
 - d) ciminiere con emissione di fumi;
 - e) antenne ed apparati radioelettrici irradianti che prevedono l'emissione di onde elettromagnetiche;
 - f) sorgenti laser e proiettori ad alta intensità;
 - g) impianti eolici.

Di seguito si riporta un estratto della Tavola riportante i vincoli aeroportuali.

OSTACOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA (AEROPORTO "A. CANOVA" DI TREVISO)

	Quota massima compresa tra 130,9 e 135,9 m s.l.m		Quota massima compresa tra 150,9 e 155,9 m s.l.m
	Quota massima compresa tra 135,9 e 140,9 m s.l.m		Quota massima compresa tra 155,9 e 160,9 m s.l.m
	Quota massima compresa tra 140,9 e 145,9 m s.l.m		Quota massima compresa tra 141,0 e 161,0 m s.l.m
	Quota massima compresa tra 145,9 e 150,9 m s.l.m		Quota massima di 161,00 m s.l.m (intero territorio comunale)

PERICOLI PER LA NAVIGAZIONE AEREA (AEROPORTO "A. CANOVA" DI TREVISO)

-  **Zona di limitazione per tipologia di attività o costruzioni quali:**
 - manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici
 - ciminiere con emissione di fumi
 - antenne ed apparati radioelettrici irradianti che prevedono l'emissione di onde elettromagnetiche
-  **Zona di limitazione per tipologia di attività o costruzioni quali sorgenti laser e proiettori ad alta intensità**
-  **Area di incompatibilità assoluta per l'installazione di impianti eolici**
La porzione rimanente del territorio comunale è riconosciuta come area entro la quale è richiesta una valutazione specifica di ENAC per l'installazione di impianti eolici
-  **Zona di limitazione per la presenza di discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica (intero territorio comunale) quali:**
 - impianti di depurazione, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette
 - piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa
 - industrie manifatturiere
 - allevamenti di bestiame

OSTACOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA (AEROPORTO "M. POLO" DI VENEZIA)

 Quota max 146,65 S.L.M. Quota massima di 146,65 m s.l.m

PERICOLI PER LA NAVIGAZIONE AEREA (AEROPORTO "M. POLO" DI VENEZIA)

-  **Zona di limitazione per la presenza di discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica (intero territorio comunale) quali:**
 - impianti di depurazione, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette
 - piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa
 - industrie manifatturiere
 - allevamenti di bestiame
-  **Area soggetta a specifica valutazione ENAC per l'installazione di impianti eolici**

Figura 14: Estratto Legenda Tavola 1 Vincoli navigazione aerea (scala 1:10 000) della Variante n. 1 al PI

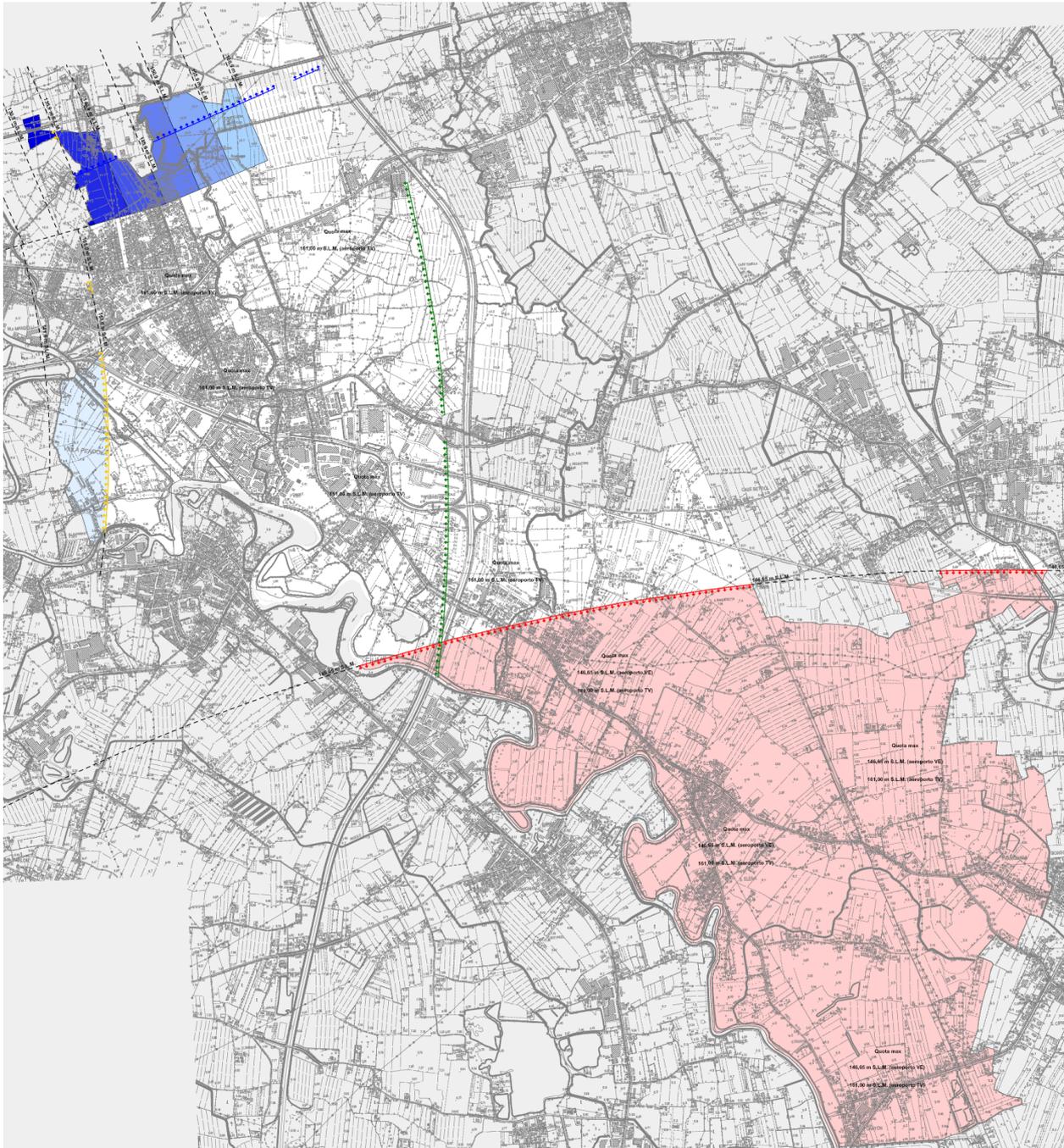


Figura 15: Estratto Tavola 1 Vincoli navigazione aerea (scala 1:10 000) della Variante n. 1 al PI

2.2.5 La revisione del dimensionamento

Il dimensionamento del PI articola per singola Zona Territoriale Omogenea le **grandezze urbanistiche** (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiari) e le **grandezze edilizie** (altezze, numeri di piani, distanze, etc.) che determinano quanto e come si trasforma la città ed il territorio. Tali parametri sono oggetto di continue precisazioni e aggiustamenti necessari per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi. Tali modifiche sono state apportate anche nella presente variante, nel rispetto del “carico urbanistico” e dimensionamento complessivo e delle norme in materia edilizia ed urbanistica.

2.2.6 La quantificazione della Superficie Agricola Trasformabile (SAT)

Nella logica della riduzione del consumo di suolo, la legge regionale ha fissato una norma rigida per controllare tale fenomeno. La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del PAT attraverso l'applicazione di un preciso indice pre-stabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Per il Comune di Silea, la **Superficie Agricola Trasformabile (definita SAT)** massima con il Piano degli Interventi è **pari a 153.088 mq**. In sede di elaborazione della prima Variante al PI è stato quindi necessario valutare quanta SAU viene consumata dagli interventi urbanistici in essa previsti, in conformità con il PAT. A tal fine è stato redatto un elaborato cartografico (denominato "Schede SAU e SAT") in cui viene rappresentato l'uso del suolo effettivo, le aree di urbanizzazione consolidata e programmata del PAT. In particolare:

1. **le aree di urbanizzazione consolidata e programmata del PAT** rappresentano le ZTO A, B, C, D, F del PRG vigente. Gli interventi che ricadono su aree consolidate non consumano SAU secondo quanto stabilito dagli atti di indirizzo della LR 11/2004 e dall'articolo 43 delle Norme Tecniche del PAT. Si riporta di seguito un estratto dell'articolo 43 che precisa le modalità di calcolo della SAT.
"Non si considera trasformazione di zona agricola:
a. la conferma e/o modifica delle ZTO indicate dal del P.R.G. vigente ad esclusione delle zone E;
b. il riconoscimento del tessuto edilizio esistente."
2. **gli interventi che ricadono nelle aree identificate come utilizzate a fini agricoli "erodono"** il quantitativo massimo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT).

Dall'analisi della casistica sopra riportata in relazione alle modifiche introdotte dalla Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) risulta la seguente tabella di sintesi.

Num. progressivo Variante puntuale	Oggetto	Superficie Agricola Trasformabile (SAT)
1	Accordo Pubblico Privato "Marini"	0 mq
2	Accordo Pubblico Privato "Morandin-Davanzo"	43.250 mq
3	Pista ciclabile Via Creta	0 mq
TOTALE		43.250 mq

Pertanto la **Superficie Agricola Trasformabile (SAT) residua**, per le successive Varianti al Piano degli Interventi (PI), è pari a **109.838 mq** (= 153.088 mq – 43.250 mq).

3. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi è costituita da due elaborati di zoning a scale diverse (1:5 000 e 1:2 000) che riportano gli estratti del PRG vigente e le proposte di Variante. Inoltre è introdotto un nuovo elaborato cartografico che recepisce i vincoli aeroportuali, nonché sono elaborate le schedature riguardanti gli Accordi Pubblico Privato (APP) e gli estratti di variante con l'individuazione delle aree che "erodono" superficie agricola.

La Variante è quindi completata da alcuni elaborati normativi (norme tecniche operative e dimensionamento), descrittivi (relazione programmatica), di sintesi (registro del consumo di SAU e registro dei crediti edilizi) e di valutazione (valutazione di compatibilità idraulica e dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza).

ELABORATI GRAFICI E SCHEDATURE

- Elab. 01 Tav. 1 Individuazione cartografica ambiti di variante scala 1:10.000
- Elab. 02 Ambiti di variante. Schede conoscitive e progettuali scale varie
- Elab. 03 Aggiornamento schedature PI

ELABORATI GRAFICI E SCHEDATURE

- Zonizzazione PI 5000 - Vigente e proposta di Variante scala 1:5 000
- Zonizzazione PI 2000 - Vigente e proposta di Variante scala 1:2 000
- Vincoli navigazione aerea scala 1:10 000
- Schede SAU e SAT scala 1:5 000
- Schede Accordi Pubblico Privato (APP)

ELABORATI DESCRITTIVI

- Norme Tecniche Operative Variante n. 1
- Dimensionamento Variante n. 1
- Relazione Programmatica
- Registro Fondiario SAU
- Registro Crediti Edilizi

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- VCI. Valutazione di compatibilità idraulica
- VIncA. Relazione tecnica. Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza

ELABORATI INFORMATICI

- DVD banche dati e file pdf elaborati

4. CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La VAS è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE recepita a livello nazionale con il D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 al Titolo II della Parte II. La Regione Veneto è intervenuta in materia a partire dal 2004, definendo criteri e modalità di applicazione delle procedure VAS ed Autorità Competente. Ha adeguato le proprie deliberazioni agli aggiornamenti della normativa nazionale fino ad arrivare alle DGR n. 791 del 31 marzo 2009, n. 1646 del 7 agosto 2012 e, recentemente, n. 1717 del 3 ottobre 2013. L'Allegato A alla DGR 1717/2013 relaziona in merito alla sottoposizione o meno del PI alla procedura di VAS: il PI non è sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS qualora sia meramente attuativo di scelte compiute e valutate in sede di PAT. Non sono inoltre da sottoporre a VAS le varianti obbligatorie di adeguamento a norme vigenti.

Il PAT del Comune di Silea è stato approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 160 del 8 agosto 2016. Il procedimento di VAS si era concluso con il parere motivato positivo della Commissione VAS n. 40 del 24 febbraio 2016 indicante che saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS gli interventi relativi ai contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi e quelli di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

La Variante n. 1 al PI del Comune di Silea disciplina alcuni interventi di trasformazione e la realizzazione di servizi conseguenti specifici Accordi Pubblico Privato oltre alla realizzazione di opere pubbliche e la disciplina di settore riguardante i vincoli generati dalla navigazione aerea.

La mappatura dei vincoli di navigazione aerea permette di definire le quote massime delle edificazioni al fine di rispettare le superfici di delimitazione degli ostacoli. Essa non comporta cambi di destinazione d'uso e può ricondursi alle varianti obbligatorie a recepimento di normative vigenti (Art. 707 del "Codice della Navigazione").

Le aree oggetto di variazione della zonizzazione vigente sono due ambiti oggetto di Accordo Pubblico privato ed un ambito oggetto di pista ciclopedonale che riguarda una viabilità esistente. Inoltre la Variante prevede la modifica del parametro dell'altezza dei fabbricati ricompresi nel Macrolotto n. 12 relativo al PUA delle ZTO D1/16 e D1/17. Gli ambiti oggetto di Variante sono coerenti ed attuativi del PAT.

Per l'ambito oggetto dell'Accordo Pubblico Privato n. 1 il PAT prevede un'area di urbanizzazione programmata e la Variante n. 1 al PI la realizzazione di 13.000 mc di residenziale e la cessione di 4000 mq + 2000 mq di area verde più un'ulteriore fascia di terreno parallela al Melma.

Per le aree oggetto dell'Accordo Pubblico Privato n. 2 la variante prevede la realizzazione di 17.500 mc a destinazione residenziale, l'ampliamento dell'area scolastica esistente e la cessione al comune di 2.000 mq da destinare a parcheggio pubblico. Saranno inoltre realizzati 5.250 mq di standard primario e secondario (aree verdi) tra l'area residenziale e le scuole. Il PAT prevede una linea di espansione in corrispondenza della destinazione residenziale della variante e una zona F ove è presente la scuola.

Detto ciò può affermarsi che la variante al PI è attuativa del PAT e riconducibile a varianti obbligatorie di adeguamento a norme vigenti.