



COMUNE DI SILEA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 8

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

Relazione illustrativa



Piano degli Interventi (PI) Comune di Silea - Variante n. 8

Relazione illustrativa

Il Sindaco

Rossella CENDRON

Il Segretario

dott.ssa Nicoletta MAZZIER

Il Responsabile Area IV

Ufficio Tecnico, ambiente e attività produttive

Arch. Denis CENDRON

GRUPPO DI LAVORO

Ingegnere Sandro Benato

Architetto Gabriella Bravin



Ing. Sandro Benato



C.F. e P.I. 03903650269

S.P.A.

Arch. Gabriella Bravin



Piano degli Interventi (PI) Comune di Silea - Variante n. 8

Relazione illustrativa

1. INTRODUZIONE	3
1.1 Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI)	3
2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.I.....	7
3. LA VERIFICA DELLA SAU.....	7
4. LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO.....	8
5. LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	9
6. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	9



1. INTRODUZIONE

1.1 Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI)

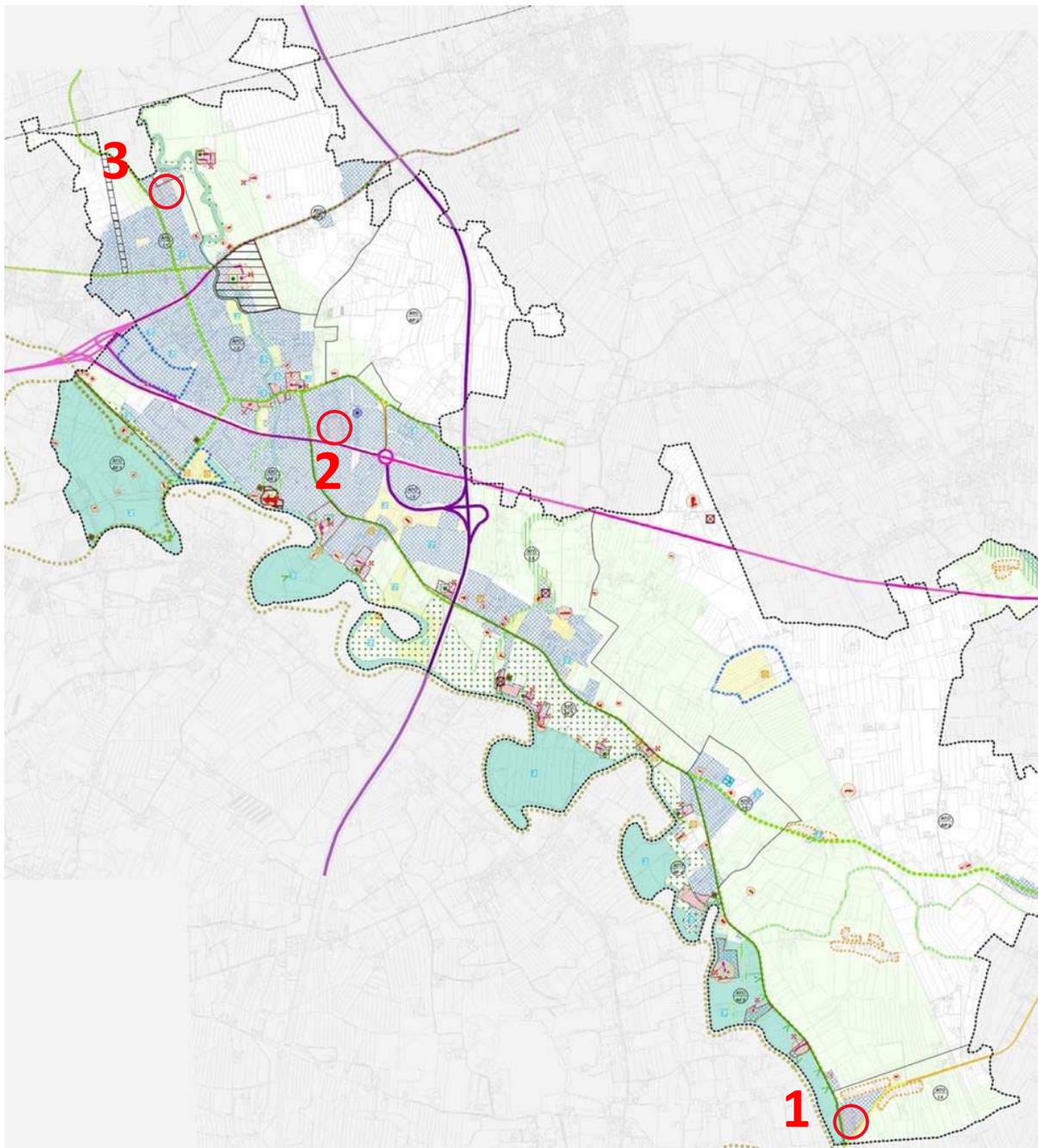
La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative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

In questa logica il Piano degli Interventi è lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato.

In altri termini il Piano degli Interventi:

- a) rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 11 del 2004;
- b) si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- c) si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- d) si attua per mezzo di:
 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
 - Interventi Edilizi Diretti (IED);
 - Opere Pubbliche (OO.PP.);
 - atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della LR 11/2004.

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Silea 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).



*Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. Azioni strategiche, valori e tutele
(con individuazione Accordi Pubblico Privato inseriti nella presente Variante)*



Piano degli Interventi (PI) Comune di Silea - Variante n. 8

Relazione illustrativa

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 Silea
	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

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

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 **Variante n. 1 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 6 aprile 2017, riguarda il perfezionamento di alcuni "*Accordi Pubblico Privato*" ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, la realizzazione di opere pubbliche e la revisione puntuale dell'apparato normativo e del dimensionamento del Piano.



Piano degli Interventi (PI) Comune di Silea - Variante n. 8

Relazione illustrativa

La **Variante n. 2 al Piano degli Interventi**, in corso di redazione, si occupa delle attività economiche e più precisamente delle attività commerciali e degli adempimenti previsti dalla Legge Regionale n. 50 del 2012 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto) e dal Regolamento Regionale n. 1047 del 2013 (Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale). I due dispositivi impongono ai comuni l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai nuovi criteri dettati per la pianificazione locale, riassunti nell'articolo 2 del Regolamento e legati al nuovo "*Approccio sequenziale*", che determinano una rivisitazione delle condizioni di localizzazione delle strutture commerciali in base alla dimensione e alla tipologia.

La **Variante n. 3 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/07/2018, definisce gli interventi di recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, modifica la disciplina puntuale di alcuni edifici con grado di protezione ubicati in ambito agricolo, precisa il perimetro di alcune zone territoriali omogenee con modifiche di carattere puntuale, prevede il recesso delle previsioni edificatorie di alcune aree e, infine, individua e/o conferma le previsioni riguardanti alcune opere e/o servizi pubblici.

La **Variante n. 4 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 12/05/2020, provvede ad adeguare le cartografie e la disciplina urbanistica dello strumento urbanistico generale vigente (PRG del 2003 e successive Varianti) alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio, nonché a recepire le definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica presenti nel nuovo regolamento edilizio tipo.

La **Variante n. 5 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 22/02/2021, prevede la modifica ed inserimento di percorsi ciclo-pedonali e modifiche viarie.

La **Variante n. 6 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 22/02/2021, recepisce il progetto di riqualificazione degli impianti sportivi e quindi la ridefinizione della zona Fc dedicata all'impiantistica sportiva di Silea.

La **Variante n. 7 al Piano degli Interventi**, in corso di redazione, prevede il recepimento di una procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive della ditta Claudia Augusta S.r.l., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ss.mm. e ii. e dell'art. 4 della L.R. n. 55/2012 ss.mm. e ii.

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 8 AL P.I.

Il tema della presente Variante è il recepimento di tre Accordi Pubblico Privato stipulati dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta da parte dei privati, in particolare:

1. Interessa un fabbricato a destinazione prevalentemente produttiva/direzionale ed in parte residenziale situato all'interno della Z.T.O. D1/5, in località Canton di Silea. Mediante l'Accordo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28 aprile 2021, il Comune ha concesso la trasformazione di tutto il volume esistente in residenziale.
2. Riguarda la variazione, richiesta dalla proprietà, di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato in corso di validità che presuppone una modifica al Piano degli Interventi. Mediante l'Accordo Pubblico Privato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 5 agosto 2021, il Comune ha concesso:
 - a. L'utilizzo libero della volumetria di mc 2.835 per l'edificazione privata ordinaria;
 - b. L'aumento del volume residenziale di mc 2.800 per lo stralcio 1;
 - c. L'aumento dell'altezza massima consentita fino a 5 piani f.t. per due fabbricati e fino a 4 piani f.t. per il terzo;
 - d. L'eliminazione della cessione di alloggi convenzionati.

Il perimetro del PUA rimarrà invariato ma il progetto urbanistico e la Convenzione dovranno essere aggiornati.

Nelle scheda APP05 è riportato lo schema planivolumetrico, di cui si prende atto, che sarà poi oggetto di variante al PUA vigente.

3. Interessa un'area attualmente con destinazione Verde Privato per la quale se ne prevede la suddivisione in due lotti mediante l'Accordo Pubblico Privato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30 settembre 2021, ed in particolare:
 - a. Il lotto A rimarrà in zona Verde Privato ed il fabbricato che insiste al suo interno potrà essere ristrutturato e suddiviso in due unità abitative come richiesto dalla proprietà, con l'applicazione della normativa vigente.
 - b. Il lotto B verrà identificato come Zona C1 con assegnazione di una volumetria urbanistica massima assegnata pari a mc 1.400 al fine di consentire la realizzazione di un fabbricato residenziale unifamiliare che dovrà sorgere al di fuori del vincolo paesaggistico.

3. LA VERIFICA DELLA SAU

Per quanto riguarda la verifica del consumo di SAU, la presente Variante al P.I. non prevede alcuna riduzione della SAU stessa in quanto tutti gli Accordi interessano ambiti di urbanizzazione consolidata,

come individuati dalla Variante al PAT di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 approvata con D.C.C. n. 13 del 12/05/2020.

4. LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Per quanto riguarda la verifica del dimensionamento, la presente Variante al P.I. prevede un limitato aumento dei mc rispetto alla volumetria totale prevista, come si evince dall'allegato elaborato denominato "Dimensionamento", nel quale è riportata la verifica suddivisa per A.T.O.

SINTESI ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

TIPO DI ZONA	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Volume esistente (mc)
A	52.886	-	70.197
B	62.237	-	143.995
C1	1160603	-	1885465
C2	69.832	-	16.363
C3	150.617	-	144.306
D1	614.616	173.323	-
D2	104.201	43.108	-
D3	14.192	-	24.975
D4	10.808	966	-
D5	130.962	50.014	-
E4	60.523	-	54.739
Fa	88.800	-	-
Fb	176.308	-	-
Fc	573.779	-	-
Fd	112.779	-	-
TOTALE	3.383.143	267.411	2.340.040

5. LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' IDRAULICA

In merito alla verifica di compatibilità idraulica della presente Variante al P.I., si precisa che tutte le trasformazioni di superfici di estensione superiore a 1.000 mq nonché in tutti quanti i casi previsti dal competente Consorzio di Bonifica saranno soggetti a richiesta allo stesso di verifica di compatibilità idraulica secondo le direttive emanate in materia.

6. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

In merito alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), considerato che la Variante n. 8 comprende all'interno della Scheda Normativa APP 05 i contenuti planivolumetrici della trasformazione, si ritiene che il successivo aggiornamento del PUA denominato "Piano Particolareggiato della Z.T.O. C2/21" non dovrà essere sottoposto ad una nuova verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto all'interno del Rapporto Ambientale Preliminare della Variante n. 8 sono stati approfonditi e valutati anche i potenziali effetti generati dai contenuti che saranno oggetto della variante al PUA n. 25.