



COMUNE di SILEA _PROVINCIA di TREVISO

SEVEN INVESTIMENTI SRL
Via Giuseppe Rivani, 83 - 40138 BOLOGNA

VARIANTE AL PUA N. 25 della ZTO C1/97

ALLEGATO A_RELAZIONE TECNICA aggiornamento maggio 2024

COMUNE DI SILEA - FOGLIO 9, particella 1509



ing. Sandro Benato

Piazzetta Primo Modin, 12 - 35129 PADOVA (PD) Tel. 049 8935081 - info@mpsrl.net



arch. Gabriella Bravin

Via Tenente Andrea Millevoi, 19 - 31057 SILEA (Tv) Tel. 0422 580583 - pec signumsrl@legalmail.it

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO N. 25 DELLA Z.T.O. C1/97

RELAZIONE TECNICA

La società "SEVEN INVESTIMENTI S.R.L." è proprietaria della porzione non ancora attuata (sub. 173) di un fondo ubicato nel Comune di Silea identificato al C.T. al foglio 9, mappale: 1509 (con superficie catastale totale di mq 12.656) e dispone, comunque, della procura speciale per la presentazione ed attuazione della presente proposta di variante al piano attuativo, di tutti i proprietari di unità immobiliari di cui alla porzione attuata del medesimo mappale 1509.

L'area intera costituiva l'ambito del Piano Particolareggiato denominato "Piano Particolareggiato della ZTO C2/21" convenzionato con atto del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, rep. 141155 del 3 maggio 2007, registrato a Treviso il 23 maggio 2007 al n. 8014/1T.

Tale piano particolareggiato prevedeva l'attuazione di 4 stralci:

- lo stralcio U comprendente le opere di urbanizzazione;
- lo stralcio A con una volumetria di mc 2.835 da destinare alla realizzazione di un edificio residenziale condominiale da cedere alla PA;
- lo stralcio 1 con volumetria pari a mc 6.378 e
- lo stralcio 2 con volumetria pari a mc. 13.622.

Sull'area corrispondente allo stralcio 2 (di cui al PP menzionato) è presente, come anticipato, un fabbricato residenziale con corte centrale interna, attualmente ultimato, la cui costruzione è stata autorizzata, inizialmente, con il P. di C. C07/0138 del 28/11/2007 rilasciato alla ditta QUEEN SRL.

I lavori sono iniziati il 25 giugno 2008.

Successivamente sono stati rilasciati il P. di C. n. C11/0072 del 11/10/2011 (rinnovo del precedente del 2007) e il P. di C. n. C12/0073 del 11/10/2011 relativo all'applicazione del PIANO CASA. In totale, la volumetria così autorizzata è di mc 15.780,99 (pari a poco più del 15% oltre la volumetria massima edificabile da piano – mc 13.622).

L'edificio è stato ultimato in forza della SCIA prot. 187561 del 6 agosto 2021 (intestata a SEVEN INVESTIMENTI SRL) e, a seguito dell'ultimazione delle opere, le unità immobiliari costituenti sono state tutte vendute.

L'intero ambito (attualmente ZTO C1/97) è stato oggetto di una specifica variante al Piano degli Interventi (variante n. 8) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 13 aprile 2022.

La variante al PI ha mantenuto inalterato il perimetro del PUA tuttavia il progetto urbanistico e la Convenzione dovranno essere aggiornati, mediante una variante al PUA che si adegui alla nuova disciplina urbanistica e che costituisca il completamento del Piano Particolareggiato dell'ex ZTO C2/21.

La disciplina urbanistica specifica attualmente vigente (a seguito dell'approvazione della citata variante al PI) prevede la suddivisione dell'ambito in due stralci funzionali a destinazione prevalentemente residenziale (sono ammesse alcune altre destinazioni compatibili con la residenza, così come definite all'art. 3 delle NTA del PUA):

1. stralcio 1 con volumetria di mc 12.013;
2. stralcio 2 con volumetria di mc 15.781.

Per quanto attiene lo stralcio 2 la variante al PI ha mantenuto la volumetria autorizzata (mc 13.622 oltre a mc 2.159 ottenuti grazie all'applicazione della legge cosiddetta "PIANO CASA").

Per quanto attiene lo stralcio 1, invece, la volumetria di mc 12.013 è data da:

- mc 6.378 iniziali (come già previsti nel PP),

variante al PUA n. 25 della ZTO C1/97_relazione tecnica_aggiornamento

- oltre a mc 2.835 relativi allo stralcio A (edificio da cedere alla PA),
- oltre a mc 2.800, richiesti da SEVEN INVESTIMENTI SRL in sede di accordo ex art. 6 LR11/04 (poi confluito nella variante n. 8 al PI).

Tale ricostruzione è necessaria, ai fini di questa trattazione, in quanto influisce sulla verifica del dimensionamento degli standard.

Il volume totale realizzabile negli stralci 1 e 2 è di mc 27.794.

REPERIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Come già detto, l'attuale ZTO C1/97, corrisponde all'ex ZTO C2/21 che faceva parte del più ampio Piano di Lottizzazione delle ZTO D2/2, C2/20, C2/21 e F4/11, convenzionato il 26 febbraio 2001 con atto rep. 112402 del Notaio Manavello di Treviso.

All'epoca, la normativa per le ZTO C2/20 e C2/21 (art. 31 NTA del PRG) prevedeva che la volumetria ivi edificabile fosse vincolata, per almeno il 50%, a piano di zona PEEP e che le aree, a tal scopo destinate, venissero individuate tramite PUA.

La relazione tecnica allegata alla DCC n. 6 del 20 gennaio 2000, reca i seguenti dati tecnici per le ZTO C2/20 e C2/21:

superficie territoriale	mq	33.958
densità edilizia territoriale	mc/ha	1,5
volume edificabile	mc	50.937
volume edilizia libera	mc	25.240
volume PEEP	mc	25.697

Il dimensionamento degli standard pubblici, al momento dell'approvazione del PdL per le ZTO D2/2, C2/20, C2/21 e F4/11, è stato effettuato secondo le seguenti quantità:

verde primario: 5 mq/ab + 3 mq/ab (art. 26 comma 4 LR 61/85) = 8 mq/ab

parcheggio 3,5 mq/ab

e quindi, secondo lo schema seguente:

	VOL mc	ab/eq n.	Verde prim. (VP) mq	PARK mq	URB. SEC. mq	VP reperito mq	PARK reperito mq
Residenza libera	25.240	168	1.346	589	da monetizzare	1.346	1.150
PEEP	25.697	171	1.371	non reperito	da monetizzare	1.374	reperire nel PUA
TOTALI	50.937	339	2.717	589	M	2.720	1.150

Ai paragrafi 4.5.4 e 4.5.5 della citata relazione è chiaramente indicato che, mentre lo standard corrispondente al verde primario è reperito totalmente per entrambe le ZTO C2/20 e C2/21, sia per la quota di residenza libera, che per la quota di PEEP, il parcheggio è reperito per la sola quota volumetrica corrispondente alla residenza libera. Pertanto, in sede di redazione del PUA per il PEEP, andranno reperiti tutti i parcheggi e confermata la monetizzazione delle quantità degli standard secondari.

La stessa normativa tecnica di PRG indica che il PEEP debba essere definito tramite un PUA. Si stabilisce, quindi, di destinare l'intero ambito della ZTO C2/21 al PEEP, lasciando la ZTO C2/20 all'edilizia residenziale libera.

Il 4 febbraio del 2004 i proprietari dell'ambito della ZTO C2/21 depositano presso gli uffici comunali una proposta con la quale chiedono:

variante al PUA n. 25 della ZTO C1/97_relazione tecnica_aggiornamento

- la formazione di una variante urbanistica che, pur confermando l'appartenenza dell'ambito alla ZTO C2, svincoli le volumetrie edificabili dall'ambito del PEEP, destinando quota parte delle stesse all'edilizia convenzionata ai sensi della LR 42/1999 (alloggi per una superficie complessiva di 1.800 mq);
- l'approvazione da parte del comune di un Piano Particolareggiato anziché di un PEEP (rimanendo l'attuazione dell'ambito comunque di iniziativa pubblica);
- la cessione al comune di un edificio costituito di 12 unità abitative, da realizzarsi a cure e spese delle proponenti, all'interno dell'ambito in oggetto.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 42 del 21 ottobre 2004, dichiara la proposta meritevole di accoglimento, tuttavia ritiene opportuna una riduzione della volumetria realizzabile che viene portata da mc 25.697 a mc 20.000 oltre a mc 2.835 da destinare alla realizzazione dell'edificio di 12/14 alloggi da cedere alla pubblica amministrazione.

Ora, del convenzionamento e dell'attuazione del PP si è già detto all'inizio della relazione presente: questo excursus è apparso necessario allo scopo di stabilire quali standard debbano essere reperiti e in che quantità ai fini della definizione della presente variante al PUA.

Ai sensi dell'art. 12 delle NTO del PI – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPAZI PUBBLICI per le ZTO C1 i parametri di dimensionamento sono riassunti nella tabella seguente:

	ISTRUZIONE		INTERESEE COMUNE		VERDE		PARK	
	Urb. Primarie	Urb. Secondarie	UP	US	UP	US	UP	US
B/C1	/	4,5 mq/ab.e	/	4,5 mq/ab.e	/	16 mq/ab.e	5 mq/ab.e	/

Pertanto, in considerazione di quanto segue:

- il verde primario non va reperito per la ZTO C1;
- il dimensionamento dello standard a verde per il PUA delle ZTO D2/2, C2/20, C2/21 e F4/11 era avvenuto con riferimento ad una volumetria di mc 25.697;
- la volumetria residenziale attuale è di mc 27.794, cui corrispondono 186 ab.e (mc 27.794 : mc/ab.e 150);
- la differenza tra la volumetria prevista nel PUA delle ZTO D2/2, C2/20, C2/21 e F4/11 e il PUA attuale è di mc 2.097 (27.794-25.697) cui corrispondono 14 ab.e;

il dimensionamento degli standard per il PUA prevede il reperimento delle quantità indicate nella tabella:

	ISTRUZIONE		INTERESEE COMUNE		VERDE		PARK	
	Urb. Primarie	Urb. Secondarie	UP	US	UP	US	UP	US
B/C1	/	M o 63 mq	/	M o 63 mq	/	224 mq	930 mq	/

Nella tavola n. 2 è rappresentata l'area destinata a parcheggio e la sua consistenza.

In applicazione dell'art. 21 del REC terzo comma:

- la superficie a parcheggio, sia privato che pubblico, qualunque sia la zona territoriale ove è previsto e qualunque sia la destinazione urbanistica dell'intervento, va computata in ragione di 20 mq per ogni posto auto, relativi allo stallo e allo stretto necessario spazio di manovra. Sono pertanto esclusi dal computo eventuali altri spazi di manovra e per la viabilità di accesso e distribuzione;
- sono reperiti 47 posti auto per una superficie totale di mq 940 (>mq 930);
- tali posti auto sono localizzati in numero di 29 sul lato nord dell'ambito e, in numero di 18, sul lato est del lotto, lungo strada. Questo secondo gruppo di parcheggi (unitamente ad altri 3, per un totale di 21)

variante al PUA n. 25 della ZTO C1/97_relazione tecnica_aggiornamento

saranno realizzati provvedendo allo spostamento del marciapiede attualmente esistente e già ceduto al comune di Silea quale opera di viabilità. La demolizione e la ricostruzione del marciapiede rimarranno a completo carico della lottizzante, senza andare ad incidere sugli importi a scomputo oneri (urbanizzazioni primarie);

- i 29 posti auto sul lato nord dell'ambito e i 21 sul lato est dello stesso verranno ceduti alla pubblica amministrazione, mentre, resteranno in uso pubblico quelli realizzati sul lato sud in numero di 19. Questi ultimi, unitamente ai 3 posti sul lato est (eccedenti i 47 necessari a coprire il fabbisogno primario), andranno a copertura dei posti auto necessari ai sensi dell'art. 21 comma 7, 3° punto del REC.

Per quanto attiene lo standard primario a verde, seppur non ne sia previsto il dimensionamento per le ZTO C1 (art. 12 delle NTO "OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI") si specifica che per l'ex ZTO C2/21 (attuale C1/97) la pianificazione attuativa (piano delle ZTO C2/20, C2/21, D2/2 e F4/11 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 20 gennaio 2000 e convenzionato con atto del 26 febbraio 2001, repertorio n. 112402 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso) ha previsto e reperito verde pubblico nella misura di mq 1.374 derivanti dall'attribuzione di 8 mq/abitante teorico a partire da una volumetria di mc 25.697.

Si considera che la fascia verde sul lato Sud dell'ambito, al netto della sistemazione a parcheggio, ha una superficie di o 1.538 mq che ben compensano i 350 mq per opere di urbanizzazione secondaria, calcolati per 14 ab.e eccedenti rispetto al dimensionamento del primo piano attuativo (PEEP).

Per quanto attiene la sistemazione sul lato sud dell'ambito (interessata anche dalla realizzazione di porzione del parcheggio -in uso pubblico-) vista la presenza di un tratto di metanodotto in esercizio, la Ditta si atterrà alle prescrizioni impartite da SNAM Rete Gas SpA con propria nota prot. 1115 del 5 settembre 2022 nella quale, tra l'altro:

- si ribadisce l'esistenza della servitù di metanodotto e l'assoluto divieto alla realizzazione di opere di qualsivoglia natura entro una fascia di 11 metri per parte dall'asse della tubazione;
- si stabilisce la realizzazione a cura di SNAM, e a spese della richiedete, di opere atte al superamento dell'interferenza generata dal metanodotto (al fine di rendere compatibile la realizzazione di quanto indicato ai punti successivi);
- si stabilisce la realizzazione del parcheggio lato SUD (come da grafico utilizzato per l'istanza) a non meno di 6 metri di distanza dall'asse della condotta;
- si stabilisce che la superficie del parcheggio sia in ghiaia o in materiali drenanti;
- si stabilisce che il parcheggio sia perimetrato con una cordonata invalicabile di modo da impedire alle automobili l'accesso alla fascia di rispetto del metanodotto che deve restare libera a "terreno agrario".

In ragione di quanto sopra, sentita ulteriormente SNAM per le vie brevi, per la sistemazione dell'area a verde tutte le piante sono poste a una distanza minima di 2 m dall'asse del metanodotto. La fascia sopra al metanodotto sarà mantenuta a tappeto erboso come la rimanente superficie non interessata ai nuovi impianti (ad ogni buon conto per ogni considerazione sul progetto dell'area verde, si rimanda alla specifica relazione).

Il piano urbanistico attuativo si compone degli elaborati seguenti:

variante al PUA n. 25 della ZTO C1/97_relazione tecnica_aggiornamento

TAVOLA 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE – PLANIMETRIA P.U.A. APPROVATO
 TAVOLA 2: PLANIMETRIA GENERALE DI VARIANTE
 TAVOLA 3: REGIME DELLE AREE
 TAVOLA 1V: PLANIMETRIA SPAZI VERDI DI PROGETTO
 ALLEGATO A: RELAZIONE TECNICA
 ALLEGATO AV: RELAZIONE TECNICA PROGETTO SPAZI VERDI
 ALLEGATO B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONI
 ALLEGATO C: DESCRIZIONE OPERE E IMPORTI_COMPLETAMENTO PARCHEGGIO NORD
 ALLEGATO D: SCHEMA DI CONVENZIONE
 ASSEVERAZIONE IDRAULICA AI SENSI DGRV 2948/09
 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA ALL'IPOTESI DI NON NECESSITÀ DELLA VINCA AI SENSI DELLA DGR 1400/2017
 VERIFICA FACILITATA DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
 STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA.

PARAMETRI EDILIZIO URBANISTICI

L'edificazione di ciascun fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

tipologia edilizia: a schiera, isolata, in linea, a blocco

Ic: non superiore al 30%

H: per lo stralcio 1: ml 16,50 con indicazione specifica del numero dei piani come da TAV 2
 per lo stralcio 2: ml 9,50

Ds: ml 5,00 dalle strade di lottizzazione e comunque secondo i massimi inviluppi indicati nei grafici (TAV 2)
 ml 20,00 dal confine stradale della Treviso Mare

Df: H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00;
 è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;

Dc: Hf/2, con un minimo di ml 5,00;
 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti

parcheggi unità immobiliari:

(ART. 21 REC COMMI 7 E 9)

È obbligatorio predisporre parcheggi privati all'interno della superficie fondiaria nella misura minima di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di:

- un posto auto coperto avente superficie utile non inferiore a ml 2,50x5,00 per ogni unità edilizia;
- un secondo posto auto per ogni unità immobiliare, posto anche all'aperto ed entro l'area di pertinenza del fabbricato, qualora la superficie utile sia superiore a mq 60;
- un ulteriore posto auto per ogni unità immobiliare al di fuori della recinzione o dell'area di pertinenza; in caso di edifici con oltre quattro alloggi la superficie a parcheggio dovrà essere asservita ad uso pubblico.

È consentita la monetizzazione delle sole aree a parcheggio asservite ad uso pubblico, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Con riferimento a quest'ultimo punto, sono da conteggiare a tal fine i parcheggi sul lato sud dell'ambito per i quali si prevede la realizzazione in contemporanea a quella del primo dei 3 fabbricati dello stralcio 1 per il quale verrà richiesto il PdC (oltre agli ultimi 3 parcheggi posti sul lato SUD) I parcheggi saranno inseriti nel primo permesso di costruire rilasciato: la realizzazione, il collaudo e la costituzione del vincolo di uso pubblico sulle aree di tali parcheggi costituiscono condizione necessaria alla segnalazione certificata di agibilità di ciascuno dei fabbricati dello stralcio 1.

È obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, e per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Per tutto quanto non espressamente previsto, restano valide le norme generali di cui al REC e alle NTO del PI vigenti al momento della presentazione delle istanze di permesso di costruire.