



PI 2019 COMUNE DI SILEA



PI 2019

SKE

A

Elaborato 16

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 4

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

SCHEDE
Accordi Pubblico Privato (A.P.P.)
Art. 6 L.R. 11/2004

Var. 4 PI approvata con
DCC n. 11 del 12/05/2020



ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (A.P.P.)

Art. 6 L.R. n. 11/2004

Comune di Silea



COMUNE DI SILEA
Via Don Minzoni, 12 - Silea (TV)
tel. +39 (0422) 365711

Il Sindaco

Rossella CENDRON

Il Responsabile Ufficio Urbanistica

arch. Denis CENDRON

Il Segretario

Nicoletta MAZZIER

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Fabio VANIN

Gruppo di valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. in Scienze Amb. ViolaMaria BETTO
Dott. in Scienze Amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici

Urbanista Francesco BONATO
Ingegnere Lino POLLASTRI
Dott. forestale Giovanni TRENTANOVI

ORDINE RAFFAELE
degli GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI n° 1320
PAESAGGISTI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

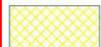
MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it





Legenda

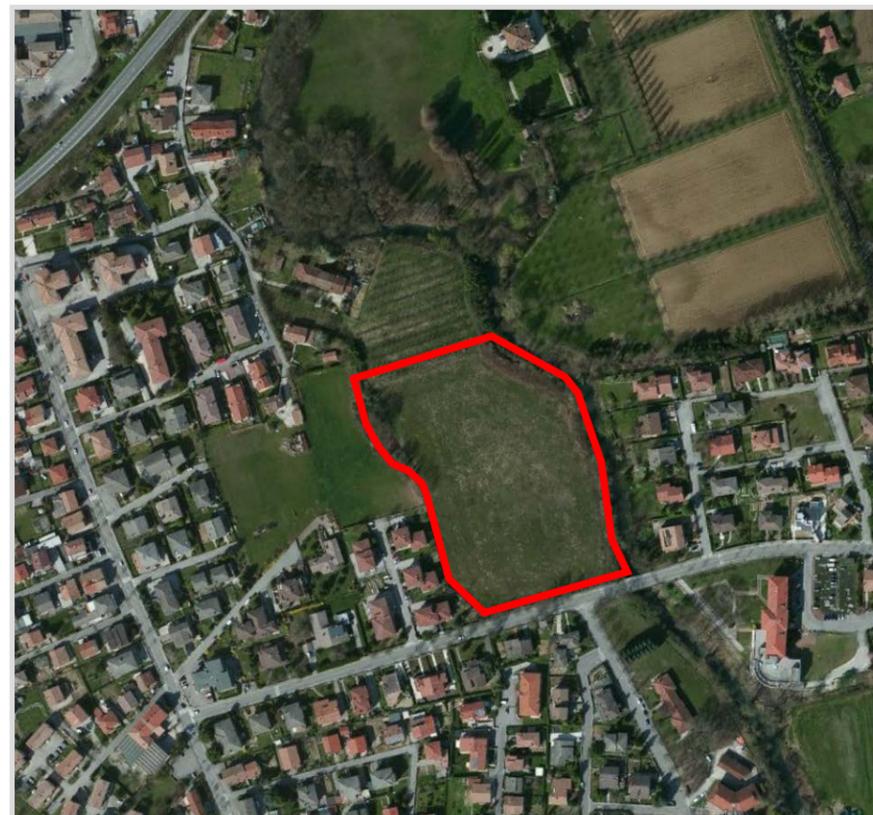
AZIONI STRATEGICHE

-  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

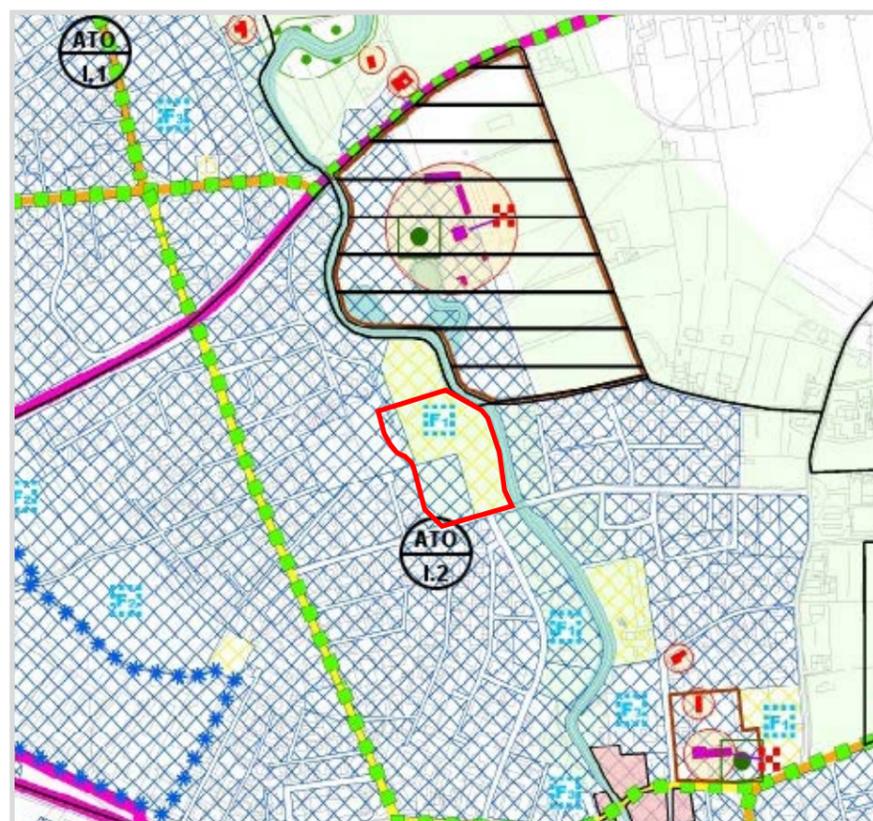
VALORI E TUTELE CULTURALI

-  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)

Ortofoto digitale a colori



“Carta della trasformabilità” del PAT



Localizzazione

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 C2/4 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.

Descrizione

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.

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 C2/4 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 adiacente;
- 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.

“APP 01” SCHEDA NORMATIVA (scala 1: 2 000)



Parametri urbanistici

Zona	C2/4, Fc/6
Superficie territoriale (mq)	24.485 mq
Modalità di Intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Volume teorico massimo (mc)	13.000 mc
Superficie fondiaria minima (mq)	600 mq (tipologia casa singola) 800 mq (tipologia bifamiliare) 1.000 mq (tipologia a schiera o a blocco)
Indice di copertura massimo	35%
Tipologia edilizia	casa singola, bifamiliare, a schiera o a blocco
Altezza delle fronti (ml)	non superiore a 10,50 ml
Distanza minima dalle strade (ml)	5,00 ml
Distanza dal confine (ml)	non inferiore a 0,6 volte l'altezza del fronte che vi prospetta, con un minimo di 5,00 ml
Distanza tra le fronti (ml)	non inferiore all'altezza della fronte più alta, con un minimo di 10,00 ml
Distacco tra gli edifici (ml)	pari o superiore a 0,8 x H dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml

Prescrizioni particolari

- 1) Cessione gratuita a titolo perequativo di un'area destinata a verde pubblico (4.000 mq)
- 2) Cessione gratuita a titolo perequativo di un'area di 10 ml parallela al corso del Fiume Melma (2.131 mq)
- 3) Cessione gratuita di un'ulteriore fascia di terreno destinata a verde pubblico, parallela al corso del Fiume Melma, di larghezza da determinare in fase di progettazione esecutiva, atta a concorrere al soddisfacimento degli standard primari e secondari della lottizzazione
- 4) Costituzione di una servitù di passaggio pubblico ciclopedonale della larghezza di 3 ml che interesserà i mappali 1996, 1983, 1974 e 1987 (parte) del Foglio 4
- 5) Realizzazione a titolo perequativo di una pista ciclopedonale di 3 ml che congiunga la servitù di passaggio pubblico ciclopedonale con Viale Della Libertà
- 6) Realizzazione a titolo perequativo di un marciapiede della larghezza di 2,50 ml lungo Viale Della Libertà, da eseguirsi all'interno della lottizzazione
- 7) Realizzazione della strada di lottizzazione di larghezza pari a 10 ml, costituiti da una strada di larghezza pari a 7 ml (l'individuazione del sedime stradale dovrà garantire il collegamento con l'adiacente ZTO C2)
- 8) Realizzazione a titolo perequativo di un'area destinata alla mobilità lenta su un tratto di Viale Della Libertà, rialzata rispetto alla quota attuale del manto stradale

“APP 01” SCHEDE NORMATIVA (scala 1: 2 000)



Perequazione

Il riconoscimento dell'interesse pubblico nell'attuazione dell'intervento è riconducibile a:

- 1**

Cessione gratuita di un'area destinata a verde pubblico (4.000 mq)
- 2**

Cessione gratuita di un'area di 10 ml parallela al corso del Fiume Melma (2.131 mq)
- 3**

Costituzione di una servitù di passaggio pubblico ciclopedonale della larghezza di 3 ml che interesserà i mappali 1996, 1983, 1974 e 1987 (parte) del Foglio 4
- 4**

Realizzazione di una pista ciclopedonale di 3 ml che congiunga la servitù di passaggio pubblico ciclopedonale con Viale Della Libertà
- 5**

Realizzazione di un marciapiede della larghezza di 2,50 ml lungo Viale Della Libertà, da eseguirsi all'interno della lottizzazione
- 6**

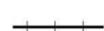
Realizzazione di un'area destinata alla mobilità lenta su un tratto di Viale Della Libertà, rialzata rispetto alla quota attuale del manto stradale



Legenda

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

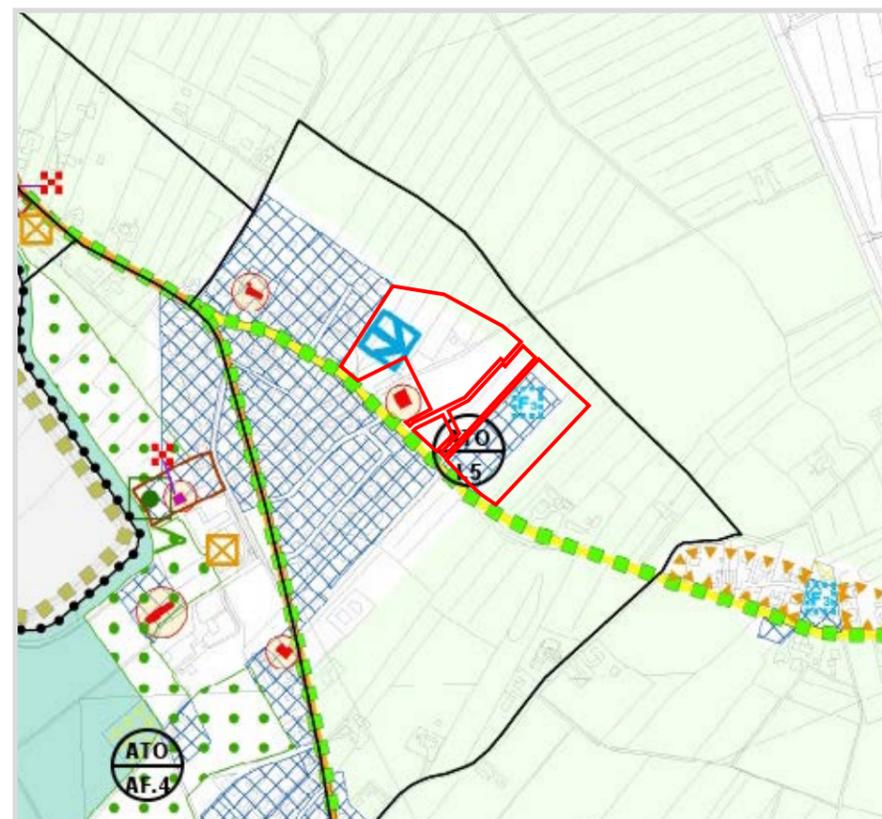
VALORI E TUTELE CULTURALI

-  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)

Ortofoto digitale a colori



“Carta della trasformabilità” del PAT



Localizzazione

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.

Descrizione

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) "1.5". 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.

“APP 02” SCHEDA NORMATIVA (scala 1: 2 000)



Parametri urbanistici

Zona	C2/7, Fa/7, Fa/8, V, P
Superficie territoriale (mq)	26.000 mq (ZTO C2/7) 10.000 mq (ZTO Fa/7) 10.000 mq (ZTO Fa/8) 5.250 mq (ZTO V) 2.000 mq (ZTO P)
Modalità di Intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Volume teorico massimo (mc)	17.500 mc
Superficie fondiaria minima (mq)	600 mq (tipologia casa singola) 800 mq (tipologia bifamiliare) 1.000 mq (tipologia a schiera o a blocco)
Superficie a verde pubblico minima (mq)	600 mq
Superficie a parcheggio pubblico minima (mq)	600 mq
Indice di copertura massimo	35%
Tipologia edilizia	casa singola, bifamiliare, a schiera o a blocco
Altezza delle fronti (ml)	non superiore a 10,50 ml
Numero piani	2 + mansardato
Distanza minima dalle strade (ml)	5,00 ml
Distanza dal confine (ml)	non inferiore a 0,6 volte l'altezza del fronte che vi prospetta, con un minimo di 5,00 ml
Distanza tra le fronti (ml)	non inferiore all'altezza della fronte più alta, con un minimo di 10,00 ml
Distacco tra gli edifici (ml)	pari o superiore a 0,8 x H dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml
Prescrizioni particolari	1) Cessione gratuita a titolo perequativo di un'area di superficie complessiva pari a 20.000 mq (ZTO Fa/7 e Fa/8) per l'ampliamento delle scuole, di cui: a) ZTO Fa/7: plesso scolastico esistente (Via Pozzetto); b) ZTO Fa/8: 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.

“APP 02” SCHEDE NORMATIVA (scala 1: 2 000)



Perequazione

Il riconoscimento dell'interesse pubblico nell'attuazione dell'intervento è riconducibile a:

- 1**

Plesso scolastico esistente (area ceduta a titolo gratuito al Comune di Silea: ZTO Fa/7, 10.000 mq)
- 2**

Area destinata all'ampliamento del plesso scolastico (area ceduta a titolo gratuito al Comune di Silea: ZTO Fa/8, 10.000 mq)
- 3**

Cessione gratuita a titolo gratuito al Comune di Silea di un'area di superficie complessiva pari a 2.000 mq per la realizzazione di un parcheggio pubblico di standard secondario

“APP 03” SCHEDA NORMATIVA (scala 1: 2 000)



Parametri urbanistici e Perequazione

Zona C1/115 e C1/116	
Modalità di Intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED)
Indice di edificabilità fondiaria massimo (mc/mq)	1,20 mc/mq
Indice di copertura massimo	30%
Tipologia edilizia	casa singola, bifamiliare, a schiera o a blocco
Altezza delle fronti (ml)	non superiore a 7,50 ml
Distanza minima dalle strade (ml)	5,00 ml
Distanza dal confine (ml)	non inferiore a 0,5 volte l'altezza del fronte che vi prospetta, con un minimo di 5,00 ml. È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
Distanza tra le fronti (ml)	non inferiore all'altezza della fronte più alta, con un minimo di ml 10,00. È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
Prescrizioni particolari	La volumetria derivante dai lotti edificabili di cui al PUA convenzionato in data 23/03/1983, oggetto di Accordo Pubblico Privato approvato con DCC n. 25 del 30/07/2018, è libera. L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area ricompresa nella suddetta ZTO, finalizzata alla realizzazione della strada di collegamento tra Via Molino e Via Pantera. L'indice di edificabilità fondiaria massimo è pari a 1,20 mc/mq fuori terra. Secondo quanto riportato nella DCC n. 35 del 18/11/2019, la lottizzazione Pianon ex LC9 viene di fatto riclassificata in zona C1, e quindi assoggettata al versamento degli oneri di urbanizzazione nella loro interezza al fine di finanziare la realizzazione della strada di collegamento tra Via Pantera e Via Molino.

“APP 04” SCHEDA NORMATIVA (scala 1: 2 000)



Parametri urbanistici e Perequazione

Zona	C1/117
Modalità di Intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED)
Indice di edificabilità fondiaria massimo (mc/mq)	1,20 mc/mq
Indice di copertura massimo	30%
Tipologia edilizia	casa singola, bifamiliare, a schiera o a blocco
Altezza delle fronti (ml)	non superiore a 7,50 ml
Distanza minima dalle strade (ml)	5,00 ml
Distanza dal confine (ml)	non inferiore a 0,5 volte l'altezza del fronte che vi prospetta, con un minimo di 5,00 ml. È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
Distanza tra le fronti (ml)	non inferiore all'altezza della fronte più alta, con un minimo di ml 10,00. È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
Prescrizioni particolari	Con riferimento all'Accordo Pubblico Privato approvato con DCC n. 33 del 18/11/2019, si prescrive la cessione gratuita al Comune dell'area ricompresa nella suddetta ZTO, finalizzata alla realizzazione della strada di collegamento tra Via Molino e Via Pantiera.