

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

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

## **NORME TECNICHE OPERATIVE**





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**  
dott.ssa Nicoletta MAZZIER

**GRUPPO DI LAVORO**  
**Progettisti**  
Ingegnere Sandro Benato  
Architetto Gabriella Bravin



Ing. Sandro Benato



C.F. e P.I. 03903650269

Arch. Gabriella Bravin

## INDICE

<b>Titolo I: NORME GENERALI</b> .....	<b>6</b>
Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti .....	6
Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi .....	7
Art. 3 – Attuazione ed efficacia .....	9
Art. 4 – Consumo di suolo .....	10
<b>Titolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI</b> .....	<b>11</b>
Art. 5 – Parametri urbanistico edilizi e utilizzazione degli indici .....	11
Art. 6 – Vincoli sulla superficie fondiaria .....	12
Art. 7 – Destinazioni d'uso .....	13
<b>Titolo III: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>14</b>
Art. 8 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .....	14
Art. 9 – Progetto Unitario (PU) .....	16
Art. 10 – Intervento Edilizio Diretto (IED) .....	17
Art. 11 – Edifici con grado di protezione .....	18
Art. 12 – Opere di urbanizzazione e dotazione di spazi pubblici .....	22
Art. 13 – Perequazione .....	24
Art. 14 – Credito edilizio e registro .....	25
Art. 15 – Compensazione urbanistica .....	26
Art. 16 – Accordi pubblico privato .....	27
Art. 17 – Schede Accordi Pubblico Privato .....	28
<b>Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE</b> .....	<b>30</b>
Art. 18 – Classificazione zone residenziali .....	30
Art. 19 – ZTO A centro storico .....	32
Art. 20 – ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate .....	34
Art. 21 – ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate .....	35
Art. 22 – ZTO C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate .....	37
Art. 23 – ZTO C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata .....	39
<b>Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO</b> .....	<b>41</b>
Art. 24 – Classificazione zone produttive .....	41
Art. 25 – ZTO D1 artigianali e industriali .....	41
Art. 26 – ZTO D2 commerciali, direzionali e di servizio .....	43
Art. 27 – ZTO D3 per esercizi pubblici e alberghieri .....	45
Art. 28 – ZTO D4 per depositi, magazzini e attività direzionali .....	46
Art. 29 – ZTO D5 produttiva di riconversione .....	47
Art. 30 – Attività produttive in zona impropria .....	49
Art. 31 – Sportello unico attività produttive .....	53
<b>Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE</b> .....	<b>55</b>
Art. 32 – Norme comuni alle zone agricole .....	55
Art. 33 – ZTO E1.R di riserva naturale generale .....	61
Art. 34 – ZTO E1.A agricola interna al Parco .....	63
Art. 35 – ZTO E2 agricolo-ambientale .....	65
Art. 36 – ZTO E3 agricolo-produttiva .....	66
Art. 37 – ZTO E4 nucleo residenziale in ambito agricolo .....	67
Art. 38 – ZTO Verde privato .....	68
Art. 39 – Edifici non funzionali alla conduzione agricola del fondo e schede .....	69
Art. 40 – Misure di salvaguardia idraulica e aree esondabili .....	71
<b>Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI</b> .....	<b>75</b>
Art. 41 – Classificazione zone a servizi .....	75
Art. 42 – ZTO Fa per attrezzature scolastiche .....	77
Art. 43 – ZTO Fb per attrezzature di interesse comune .....	78
Art. 44 – ZTO Fc attrezzate a parco, per il gioco e lo sport .....	80
Art. 45 – ZTO Fd per parcheggi .....	81
<b>Titolo VIII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ</b> .....	<b>82</b>
Art. 46 – Classificazione aree per la mobilità .....	82
Art. 47 – Distanze dalle strade e dalla ferrovia .....	85
<b>Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>91</b>
Art. 48 – Vincolo monumentale paesaggistico D.Lgs 42/2004 – ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, ex L. 431/85 .....	91
Art. 49 – Sito di interesse comunitario (SIC) e Zona di protezione speciale (ZPS) .....	92
Art. 50 – Elettrodotti, Metanodotti, Pozzi, Depuratori, Antenne e fasce di rispetto .....	93
Art. 51 – Cimiteri e fasce di rispetto .....	95

Art. 52 – Vincoli idrografia.....	96
Art. 53 – Cave e discariche.....	98
Art. 54 – Vincoli navigazione aerea .....	99
<b>Titolo X: PIANI DI SETTORE.....</b>	<b>101</b>
Art. 55 – Norme generali per i piani di settore .....	101
Art. 56 – Ambito del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile .....	102
<b>Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>108</b>
Art. 57 – Poteri di deroga.....	108
Art. 58 – Disposizione transitoria.....	109
Art. 59 – Entrata in vigore e disposizioni finali .....	110
<b>ALLEGATO A – TABELLA EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE.....</b>	<b>111</b>
Art. 1 – Glossario dei gradi di protezione e delle destinazioni d'uso .....	111
Art. 2 – Tabella per la tutela e riuso dei beni culturali e ambientali .....	112
<b>ALLEGATO B – REPERTORIO DEI PUA/PU CONFERMATI .....</b>	<b>116</b>
<b>ELENCO ABBREVIAZIONI.....</b>	<b>119</b>

## TITOLO I: NORME GENERALI

---

### ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

---

1. Il Piano Regolatore Comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).
2. Il PI attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT e, in coerenza ed in attuazione del PAT, 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.
3. Per effetto di quanto previsto dal precedente comma 2 il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
4. Il Comune di Silea è dotato del Piano degli Interventi (PI) a seguito dell'approvazione del PAT con Delibera della Giunta Provinciale n. 160 del 08/08/2016.
5. Successivamente all'entrata in vigore del PI sono intervenute le seguenti Varianti:
  - a) Variante n. 1 al PI, approvata con DCC n. 9 del 06/04/2017: recepimento di n. 2 "Accordi Pubblico Privato" ai sensi dell'Articolo 6 della LR 11/2004, realizzazione di opere pubbliche, revisione puntuale delle norme tecniche operative e del dimensionamento del Piano;
  - b) Variante n. 3 al PI, approvata con DCC n. 23 del 30/07/2018: elaborazione delle schedature di n. 12 edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, modifica della disciplina di n. 2 edifici con grado di protezione, modifica del perimetro di alcune zone territoriali omogenee, recesso delle previsioni edificatorie di alcune aree e individuazione e/o conferma delle previsioni riguardanti alcune opere e/o servizi pubblici;
  - c) Variante n. 4 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 12/05/2020;
  - d) Variante n. 5 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 22/02/2021;
  - e) Variante n. 6 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 22/02/2021.
6. I contenuti del PI sono ordinati per sistemi:
  - a) residenziale;
  - b) produttivo;
  - c) ambientale;
  - d) servizi;
  - e) mobilità.
7. Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento al Piano Comunale delle Acque, al Piano Urbano del Traffico e alle attività commerciali.
8. Il PI si rapporta 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.

## **ART. 21 – ZTO C1 PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE**

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
- Tav. 4.1 Zone significative. LANZAGO	scala 1:2.000
- Tav. 4.2 Zone significative. NERBON	scala 1:2.000
- Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST	scala 1:2.000
- Tav. 4.4 Zone significative. SILEA EST	scala 1:2.000
- Tav. 4.5 Zone significative. CENDON	scala 1:2.000
- Tav. 4.6 Zone significative. SANT'ELENA	scala 1:2.000
- Tav. 4.7 Zone significative. CANTON	scala 1:2.000
- Tav. 4.10 Zone significative. POZZETTO	scala 1:2.000

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 18 delle presenti NTO o quelle previste nelle schede di Accordo Pubblico Privato.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

3. È consentita la tipologia edilizia isolata, in linea, a schiera e a blocco.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o un Progetto Unitario (PU) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA/PU e/o richiamate nelle singole convenzioni.
6. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici legittimi e/o legittimati esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, i seguenti parametri:
  - If 1,20 mc/mq fuori terra;  
1,50 mc/mq fuori terra, nel caso di gruppi di edifici o lotti liberi che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche di superficie minima pari a 0,50 ha;
  - Ic non superiore al 30%;
  - H ml 7,50
  - 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;
  - 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;
  - Ds minimo di ml 5,00 per le strade di larghezza fino a ml 7,00;  
minimo di ml 7,50 per le strade di larghezza fino a ml 15,00  
minimo di ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.
8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente comma (Dc, Df, Ds) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Sottozona C1/16 (Lanzago, Via Massolini)

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché aumenti di volume fino al 10% del volume residenziale esistente e fino ad un massimo di 150 mc fuori terra.

10. Sottozona C1/50 (Lanzago, Via Ponticelli)

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché aumenti di volume fino al 10% del volume residenziale esistente e fino ad un massimo di 150 mc fuori terra.

11. Sottozona C1/51 (Silea, Via Ponticelli)

La volumetria massima è pari a 867 mc fuori terra. L'intervento è finalizzato alla realizzazione della pista ciclabile individuata nelle Tavv. di progetto del PI.

12. Sottozone C1/115 e C1/116 (Cendon, Via Pantiera)

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 Pantiera. 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 Pantiera e Via Molino.

13. Sottozona C1/140 (Sant'Elena, Via Sant'Elena)

L'indice di edificabilità fondiario massimo è pari a 0,60 mc/mq fuori terra.

14. Sottozona C1/144 (Sant'Elena, Via Sant'Elena)

Gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione sono assoggettati a PU con  $I_t = 1,20$  mc/mq fuori terra e  $H = 10,50$  ml.

15. Sottozona C1/145 (Pozzetto, Via Pozzetto)

L'area è priva di potenzialità edificatoria.

16. Sottozona C1/97 (Silea, Via Arma di Cavalleria)

Si applicano i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari della scheda Accordo Pubblico Privato "Seven Investimenti S.r.l." approvato con D.C.C. n. 31 del 5/08/2021.

17. Sottozona C1/150 (Lanzago, Via Tiepolo)

Si applicano i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari della scheda Accordo Pubblico Privato "Cadamuro/Zonta" approvato con D.C.C. n. 37 del 30/09/2021.



## ART. 25 – ZTO D1 ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |  |               |
|--|---------------|
| - Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est   | scala 1:5.000 |
| - Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest | scala 1:5.000 |
| - Tav. 4.2 Zone significative. NERBON              | scala 1:2.000 |
| - Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST         | scala 1:2.000 |
| - Tav. 4.4 Zone significative. SILEA EST           | scala 1:2.000 |
| - Tav. 4.5 Zone significative. CENDON              | scala 1:2.000 |
| - Tav. 4.8 Zone significative. CLAUDIA AUGUSTA     | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti ed attrezzature industriali e artigianali di produzione.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - artigianali;
  - industriali;
  - laboratori di ricerca e di analisi;
  - magazzini, depositi, silos;
  - rimesse e zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti;
  - edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio della zona;
  - attività commerciali, uffici e mostre connesse all'attività della zona.
3. Nelle aree assoggettate a PUA possono essere ammesse anche le attrezzature commerciali all'ingrosso o le strutture della grande distribuzione con le modalità e nelle quantità esplicitamente previste nello strumento urbanistico preventivo.
4. È ammessa l'edificazione per ogni lotto, di un alloggio con un massimo di 150 mq di superficie utile (Su) per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
6. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, i seguenti parametri:
  - **It** 0,6 mq di Su / mq in caso di PUA;
  - **Lotto min** 1.500 mq;
  - **Ic** non superiore al 50%;
  - **Su** 80% di Sf;
  - **H** ml 10,00  
salvo documentate esigenze legate a particolari processi di lavorazione che implicino spazi tecnici di altezza maggiore;
  - **Dc** H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 6,00;  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
  - **Df** minimo di ml 12,00;  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
  - **Ds** minimo di ml 10,00 per strade comunali o vicinali;  
minimo di ml 20,00 per strade provinciali, regionali o statali.
8. Nella superficie fondiaria (Sf) devono essere previsti spazi privati ad uso esclusivo per la sosta dei veicoli e per il verde attrezzato nella misura del 10% della Sf.

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, e cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla approvazione di PUA planivolumetrico che preveda le attività da insediare e le opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare.
10. Sottozone D1/16 e D1/17 (Silea, c/o casello autostradale)  
Le sottozone sono oggetto di PUA approvato e convenzionato. Nelle medesime zone le fasce di rispetto stradale concorrono ai parametri edilizi della superficie coperta (Sc) e della superficie utile (Su) nella misura pari al 50% di quelli ammessi per tutta la zona. In particolare per la sottozona D1/16 valgono le destinazioni d'uso previste dal presente Articolo, per la sottozona D1/17 valgono le destinazioni artigianali produttive e le attività di deposito e stoccaggio, con esclusione delle strutture della grande distribuzione.  
L'altezza massima è pari a:  
- 36,00 ml nel Macrolotto n. 12 oggetto del PUA approvato con DCC n. 32 del 30/09/2002 e successiva Variante approvata con DCC n. 131 del 29/11/2012. L'aumento dell'altezza dei fabbricati nel suddetto Macrolotto è subordinato al rispetto degli obblighi assunti nell'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto il 28/08/2012 e approvato con DGC n. 105 del 10/09/2012.  
- 15,00 ml negli altri macrolotti.
11. Sottozona D1/24 (Silea, Via Pantiera)  
Si rimanda alla Variante al PRG redatta ai sensi del DPR 447/1998 SUAP Ditta A.A. Castello Sas.
12. Sottozona D1/23 (Silea, Via Belvedere)  
Si rimanda a quanto previsto nell'Accordo Pubblico Privato Ditta "A.DI.TRE. S.a.s. di C. Scomparin & C." approvato con D.C.C. n. 11 del 28/04/2021