

ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (A.P.P.)

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

Comune di Silea



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

Il Sindaco
Rossella CENDRON

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
arch. Denis CENDRON

Il Segretario
Nicoletta MAZZIER

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti



Ingegnere Sandro BENATO

Elab. 04 SCHEDE NORMATIVE

SIGNUM
C.F. e P.I. 03903650269 S.R.L.








Arch. Gabriella BRAVIN



“APP 04” SCHEDE NORMATIVA

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

Ortofoto digitale a colori



Localizzazione

Si tratta di un fabbricato a destinazione prevalentemente produttiva/direzionale ed in parte residenziale situato all'interno della Z.T.O. D1/23, in località Canton di Silea.

Descrizione

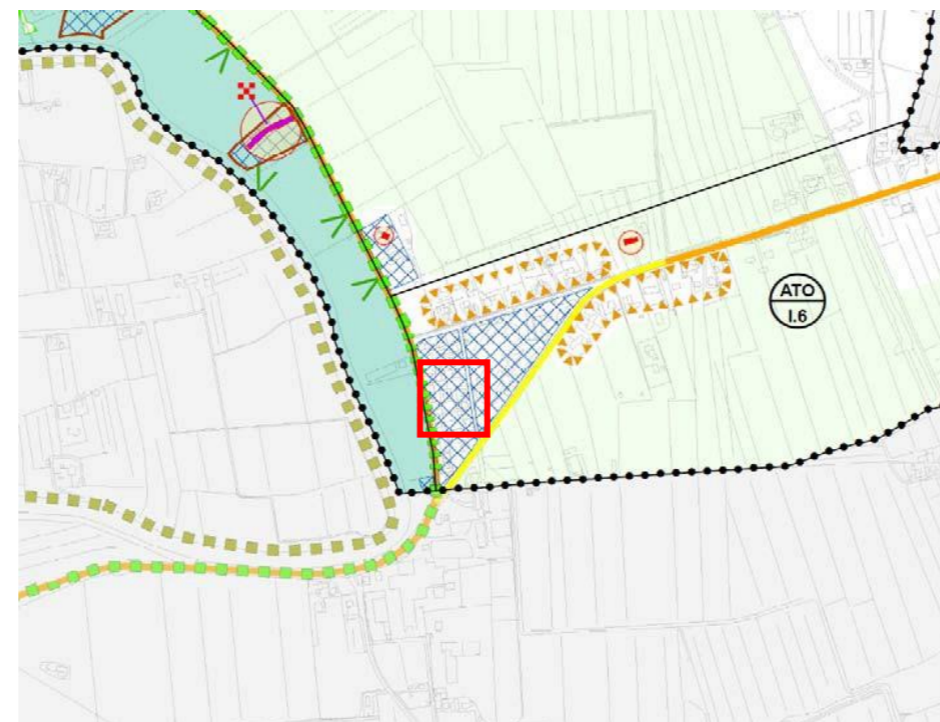
L'area è catastalmente censita in Comune di Silea:

- Catasto Terreni: Foglio 21, mappali 262

Il PAT individua l'area all'interno della quale sorge l'immobile in oggetto quale area di urbanizzazione consolidata.

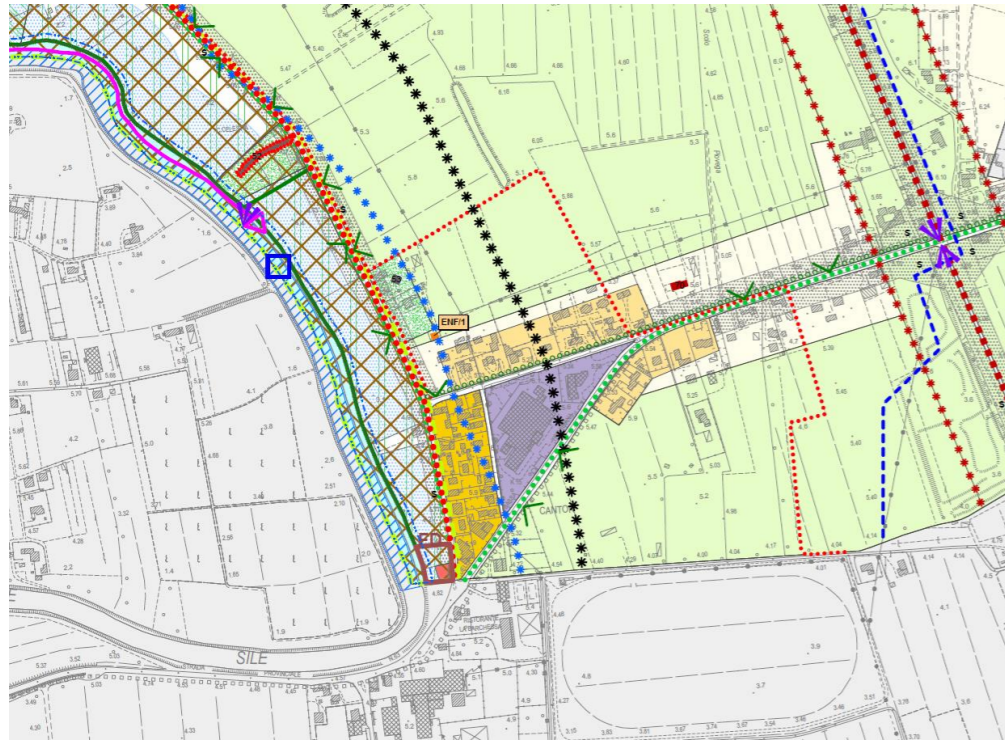
Mediante l'Accordo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28 aprile 2021, il Comune ha concesso la trasformazione di tutto il volume esistente in residenziale.

“Carta della trasformabilità” del PAT

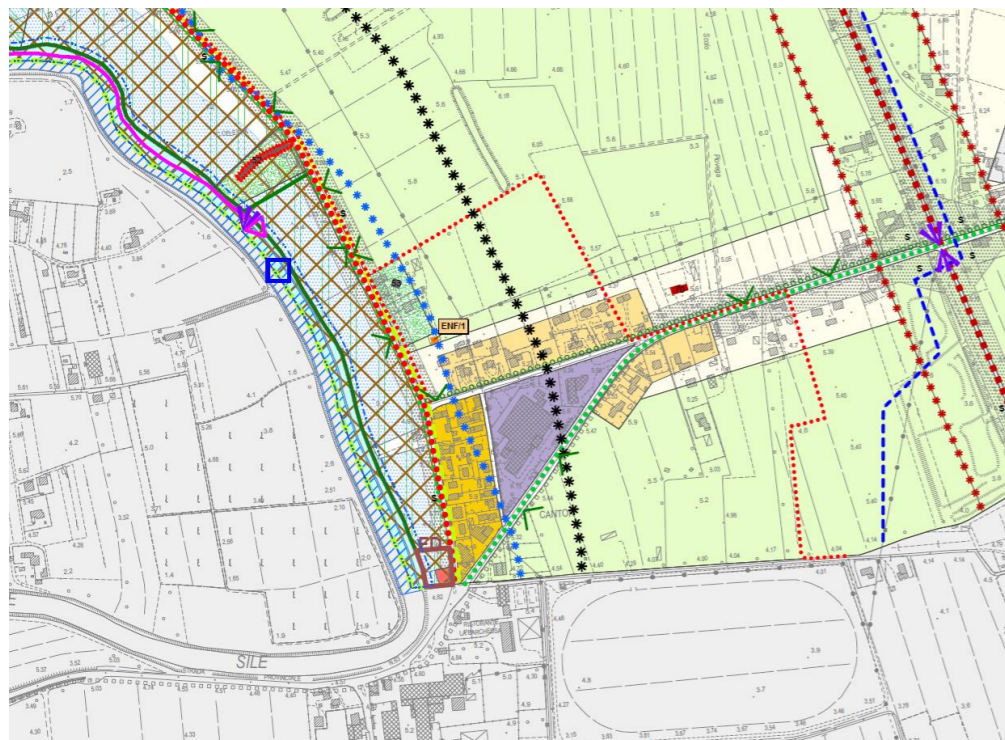


“APP 04” SCHEDE NORMATIVA

ESTRATTO P.I. VIGENTE (scala 1:5000)



ESTRATTO P.I. VARIANTE (scala 1:5000)



PARAMETRI URBANISTICI

ZONA D1/23 - DEFINIZIONE

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

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Artigianali;
- Industriali
- Laboratori di ricerca ed 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 di zona.

1. 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.
2. E' 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.

MODALITA' DI INTERVENTO

1. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
2. Nelle Tavv. di progetto de PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato il 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

1. 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.

2. 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

Con riferimento all'Accordo Pubblico Privato approvato con D.C.C. n. 11 del 28/04/2021 e l'accordo di pianificazione firmato in data 03/12/2021 prot. 22615 approvato con Determina del Responsabile dell'area 4 Ufficio tecnico, ambiente e attività produttive n. 944 del 02/12/2021, per il fabbricato esistente individuato catastalmente al Fg. 22 Mn. 262, avente una volumetria pari a mc 2603, è ammessa la destinazione d'uso residenziale. La proposta progettuale potrà essere realizzata attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire, in conformità agli elaborati allegati all'accordo di pianificazione firmato in data 03/12/2021 prot. 22615.

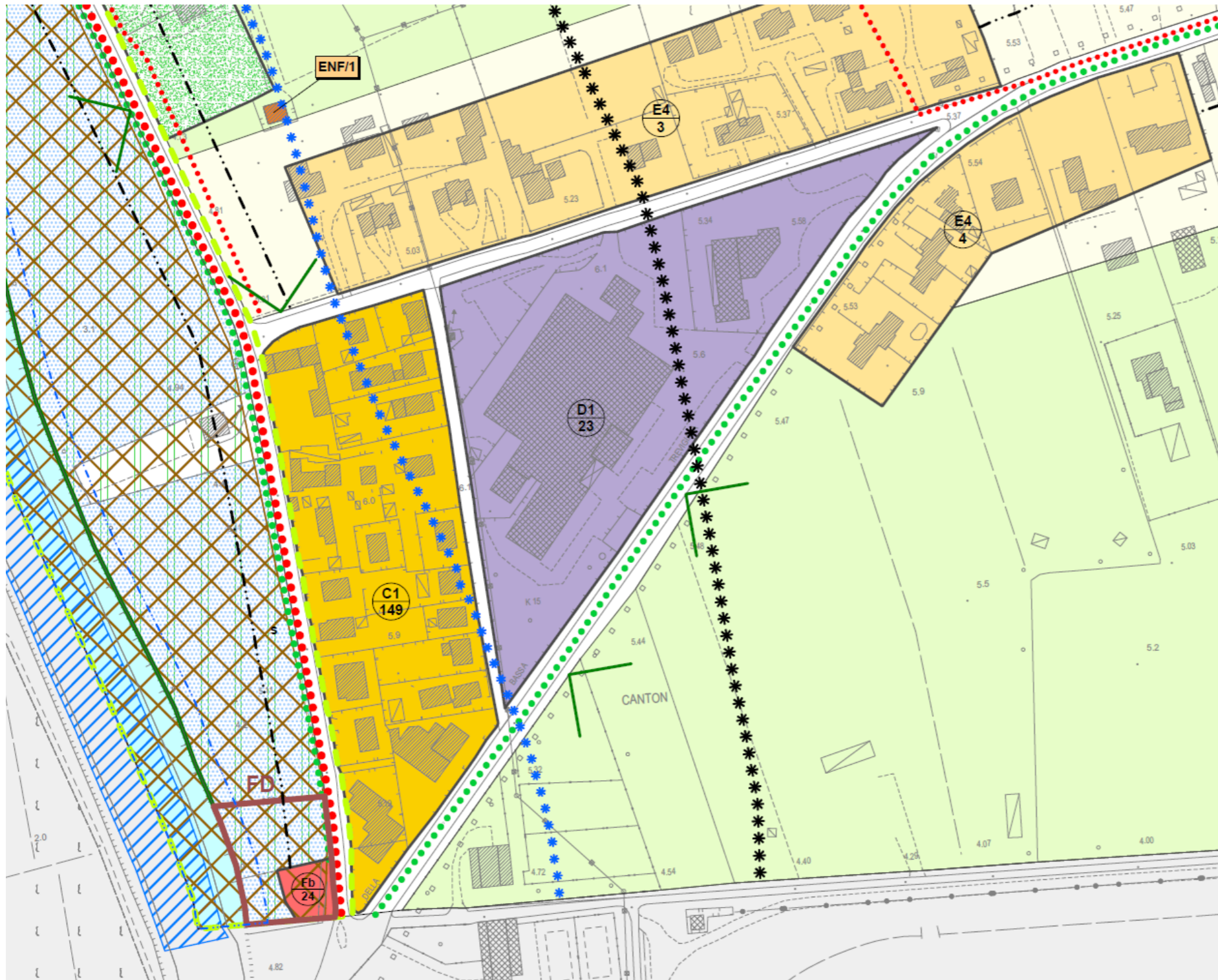
PEREQUAZIONE

La ditta promotrice si impegna, al momento del recepimento dell'accordo nel Piano degli Interventi con l'approvazione della relativa variante, al deposito della somma quantificata a titolo di contributo straordinario/perequazione, da utilizzarsi per la realizzazione di opere pubbliche e/o manutentive o per la realizzazione di qualsiasi altro progetto che la Pubblica Amministrazione ritenesse di finanziare.



“APP 04” SCHEDA NORMATIVA

ESTRATTO P.I. (scala 1:2000)



SISTEMA RESIDENZIALE

- Art. 19 ZTO A centro storico
- Art. 20 ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate
- Art. 21 ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate
- Art. 22 ZTO C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate
- Art. 23 ZTO C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata

SISTEMA PRODUTTIVO

- Art. 25 ZTO D1 artigianale e industriale
- Art. 26 ZTO D2 commerciale, direzionale e di servizio
- Art. 27 ZTO D3 per esercizi pubblici e alberghieri
- Art. 28 ZTO D4 per depositi, magazzini e attività direzionali
- Art. 29 ZTO D5 produttiva di riconversione

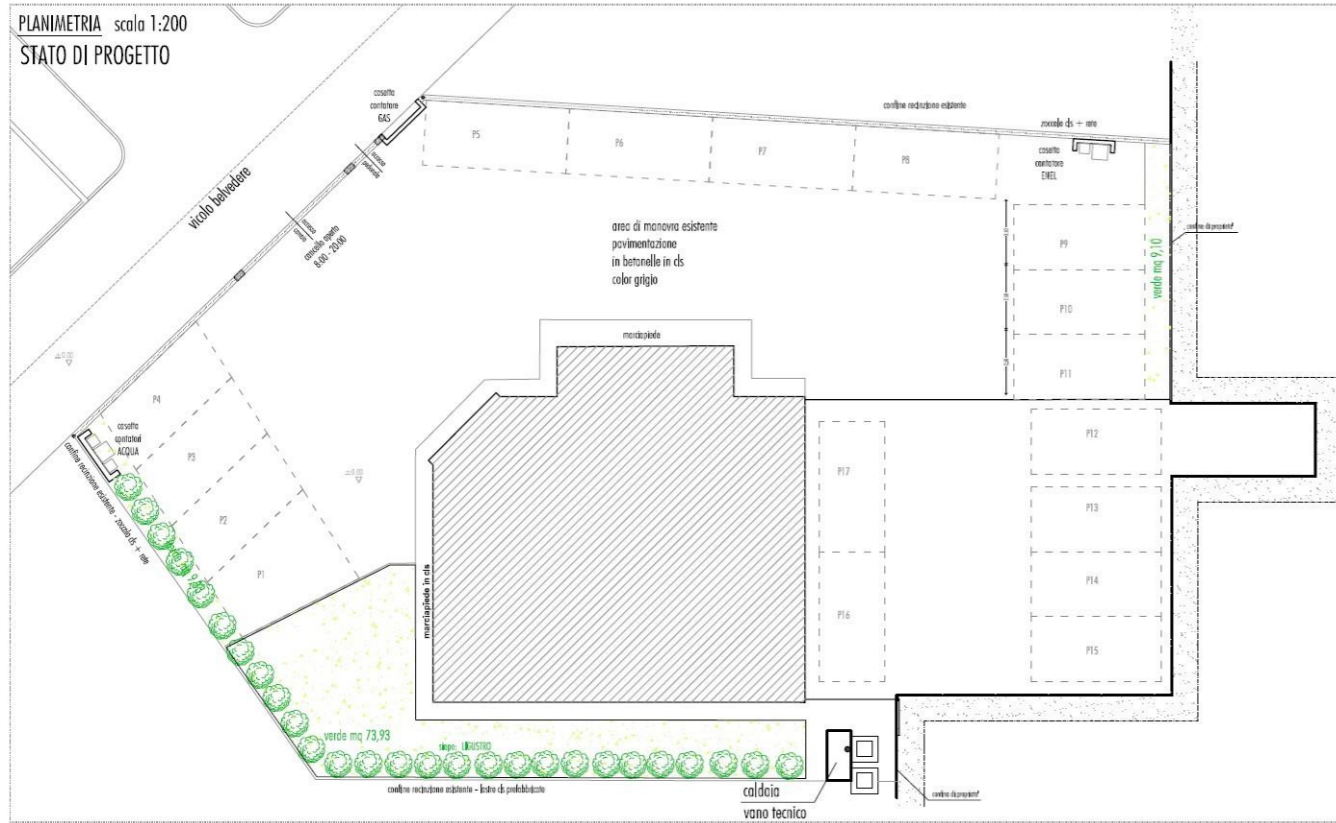
VINCOLO MONUMENTALE E PAESAGGISTICO

- Art. 48 Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 (art. 10)
- Art. 48 Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 136) - Corso del Fiume Sile
- Art. 48 Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. c) - Corsi d'acqua
- Art. 48 Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico
- Art. 48 Strada romana



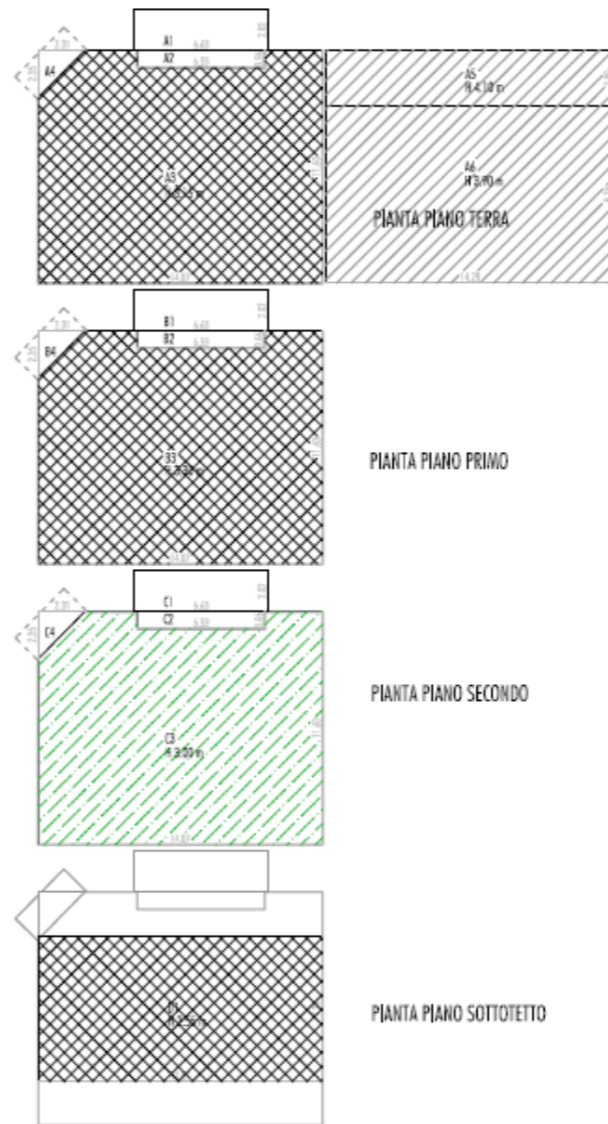
“APP 04” SCHEDE NORMATIVA

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO APPROVATO



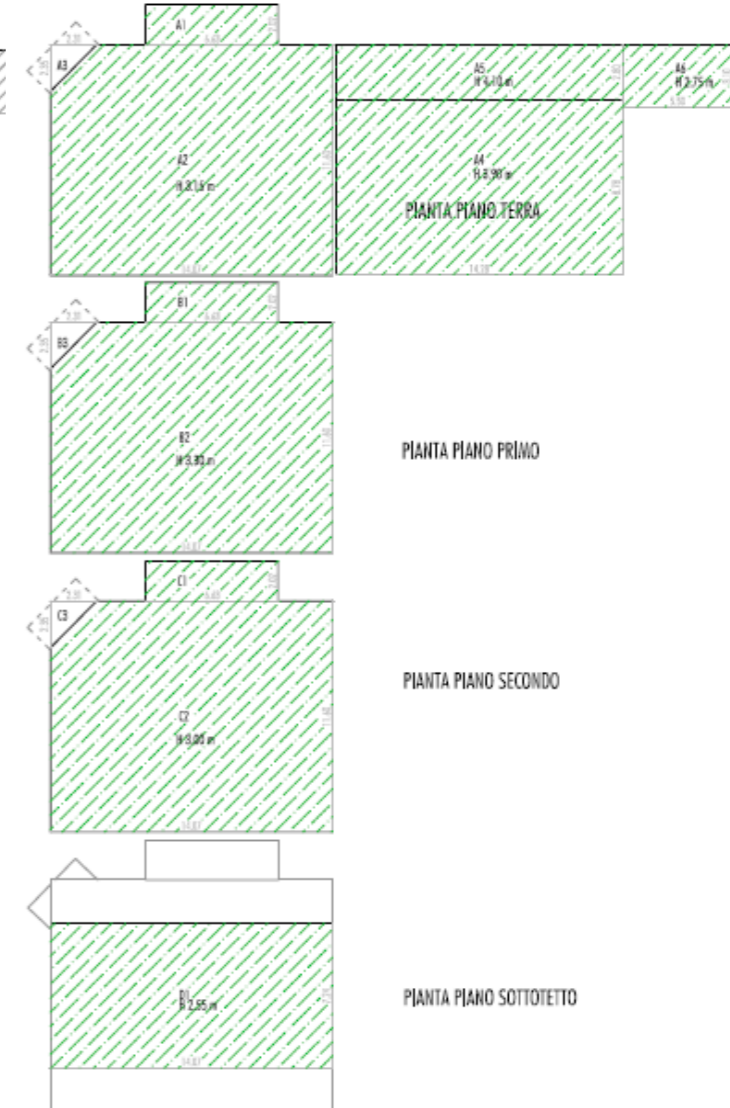
STATO DI PROGETTO					
n	lato	lato	Sup. Cop.	altezza	Volume
PIANO TERRA					
Residenziale					
A1	6,63	x 2,02	= 13,393 mq	x 3,15	= 42,187 mc
A2	14,07	x 11,60	= 163,212 mq	x 3,15	= 514,118 mc
A3	2,35	x 2,31	= -5,429 mq	/2 x 3,15	= -8,550 mc
A6	5,50	x 3,10	= 17,050 mq	x 2,75	= 46,888 mc
GARAGE					
A4	14,28	x 8,78	= 125,378 mq	x 3,90	= 488,976 mc
A5	14,28	x 2,80	= 39,984 mq	x 4,10	= 163,934 mc
			353,589 mq		1247,552 mc
PIANO PRIMO					
Residenziale					
B1	6,63	x 2,02	= 13,393 mq	x 3,30	= 44,196 mc
B2	14,07	x 11,60	= 163,212 mq	x 3,30	= 538,600 mc
B3	2,35	x 2,31	= -5,429 mq	/2 x 3,30	= -8,957 mc
			171,176 mq		573,838 mc
PIANO SECONDO					
Residenziale					
C1	6,63	x 2,02	= 13,393 mq	x 3,00	= 40,178 mc
C2	14,07	x 11,60	= 163,212 mq	x 3,00	= 489,636 mc
C3	2,35	x 2,31	= -5,429 mq	/2 x 3,00	= -8,143 mc
			171,176 mq		521,671 mc
PIANO SOTTOTETTO					
Residenziale					
D1	14,07	x 7,24	= 101,867 mq	x 2,55	= 259,760 mc
			101,867 mq		259,760 mc
	Sup. Cop.		353,589 mq	TOT Residenziale	= 2602,822 mc

DESTINAZIONI ATTUALI



- DIREZIONALE
- PRODUTTIVO
- RESIDENZIALE

DESTINAZIONI FUTURE



- DIREZIONALE
- PRODUTTIVO
- RESIDENZIALE



"APP 05" SCHEDE NORMATIVA

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

Ortofoto digitale a colori



Localizzazione

Si tratta di un'area raggiungibile da via Armata di Cavalleria, sita all'interno dell'ATO "Silea est"

Descrizione

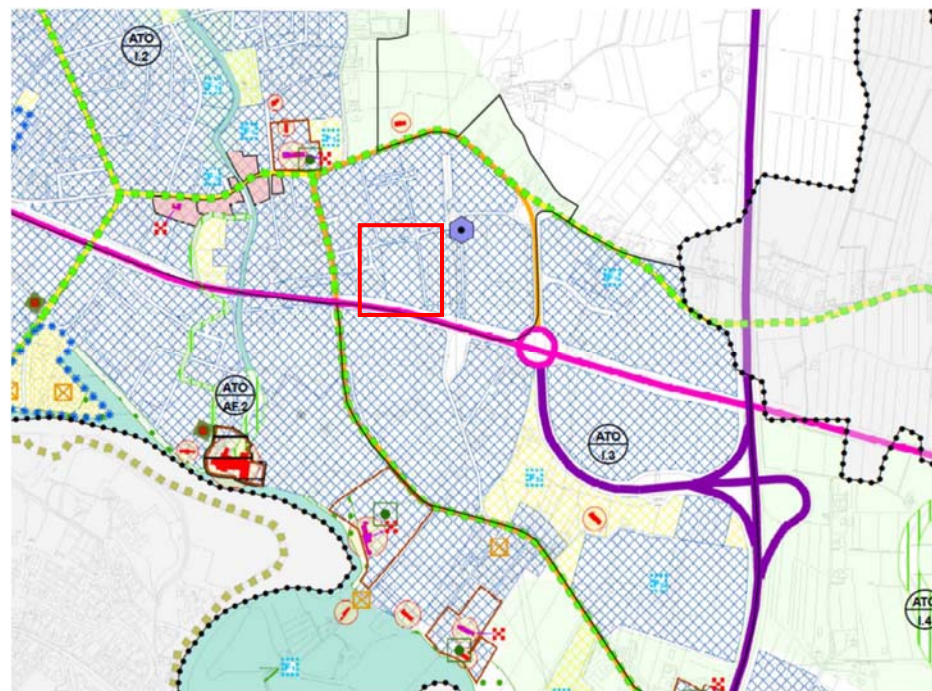
Riguarda la variazione, richiesta dalla proprietà, di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato in corso di validità che presuppone una modifica al Piano degli Interventi.

Mediante l'Accordo Pubblico Privato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 05 agosto 2021, il Comune ha concesso:

- L'utilizzo libero della volumetria di mc 2.855 per l'edificazione privata ordinaria;
- L'aumento del volume residenziale di mc 2.800 per lo stralcio 1;
- 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;
- L'eliminazione della cessione di alloggi convenzionati.

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

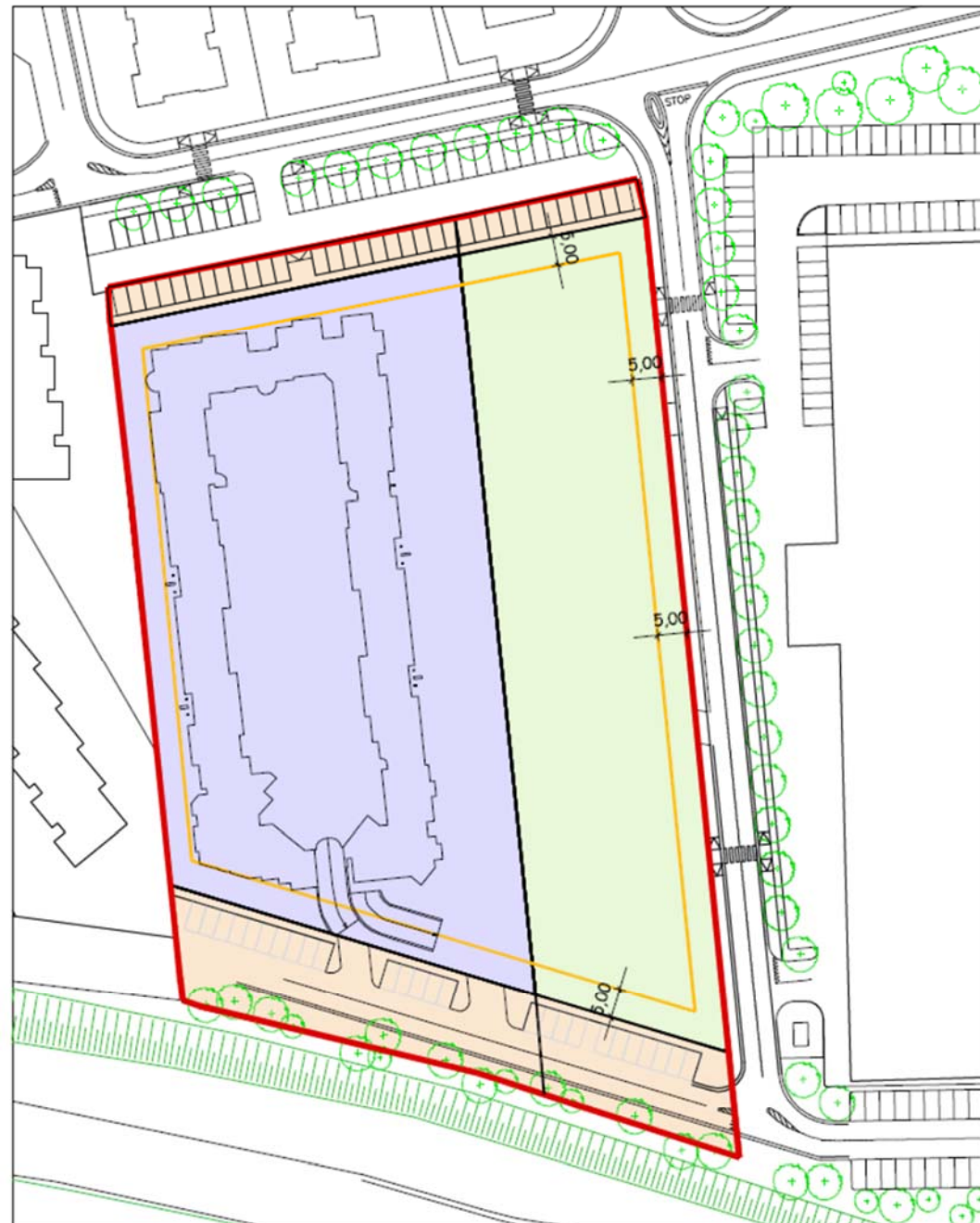
"Carta della trasformabilità" del PAT





"APP 05" SCHEDA NORMATIVA

PARAMETRI URBANISTICI



LEGENDA

- Perimetro d'ambito con obbligo di strumento urbanistico attuativo
- Stralcio funzionale "U" opere di Urbanizzazione
- Stralcio funzionale "1" *
- Stralcio funzionale "2"
- Limite massimo involucro edificabile

* Lo stralcio funzionale 1 potrà subire modifiche di perimetro in considerazione della definizione degli standard urbanistici

PUA N. 25 "P.d.L. Centro Due"

ZONA: C1/97

Volume teorico massimo

Stralcio 1: ex stralcio A mc 2.835

ex stralcio 1 mc. 6.378

ex novo mc 2.800

volumetria totale mc 12.013

Stralcio 2: ex stralcio 2 mc. 13.622

Piano casa mc 2.159

volumetria totale mc 15.781

Altezza delle fronti

Stralcio 1: ml 16,50 (massimo 5 piani fuori terra)

Per edificio più a nord ml 13,50 (massimo 4 piani fuori terra)

Per tutti gli altri parametri urbanistici si applicano le NTA del P.d.L. "Centro Due", che dovrà essere oggetto di specifica variante al fine di disciplinare i nuovi insediamenti dello stralcio n. 1 e le opere di urbanizzazione complessive del PUA. Per lo Stralcio n. 2, comunque oggetto della variante al PUA, sussistono le condizioni di cui all'art. 18 bis della L.R. 11/2004.

Prescrizioni particolari

Con il recepimento dell'accordo urbanistico nel Piano degli Interventi, verranno superati i precedenti impegni e vincoli urbanistico-edilizi che gravano sull'area e sui fabbricati oggetto di accordo. Di conseguenza con la stipula della nuova convenzione della variante al PUA n. 25 "Centro Due", si intenderanno consensualmente e automaticamente risolte e prive di ogni effetto le convenzioni a rogito del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, rep. 136241 del 29 settembre 2005, trascritta a Treviso il 13 ottobre 2005 ai nn. 45830/27438, rep. 141155 del 3 maggio 2007, registrata a Treviso il 23 maggio 2007 al n. 8014/1T, rep. 141690 del 3 settembre 2007, trascritta a Treviso il 18 settembre 2007 ai nn. 44858/24513.

Perequazione

La ditta attrice indipendentemente dal recepimento della scheda nel P.I., si obbliga unilateralmente a trasferire senza alcun corrispettivo all'Amministrazione Comunale, a titolo di contributo straordinario/perequazione, le unità abitative attualmente in corso di costruzione, come identificate all'articolo 3 dell'accordo di pianificazione registrato il 27/10/2021 al n. 36668 serie 1T rep. 81572 racc. 41653.

È facoltà del Comune sostituire in tutto o in parte l'obbligazione, unilateralmente assunta dalla ditta attrice, di cedere le unità immobiliari, con l'obbligo di realizzare una o più opere pubbliche di valore corrispondente.

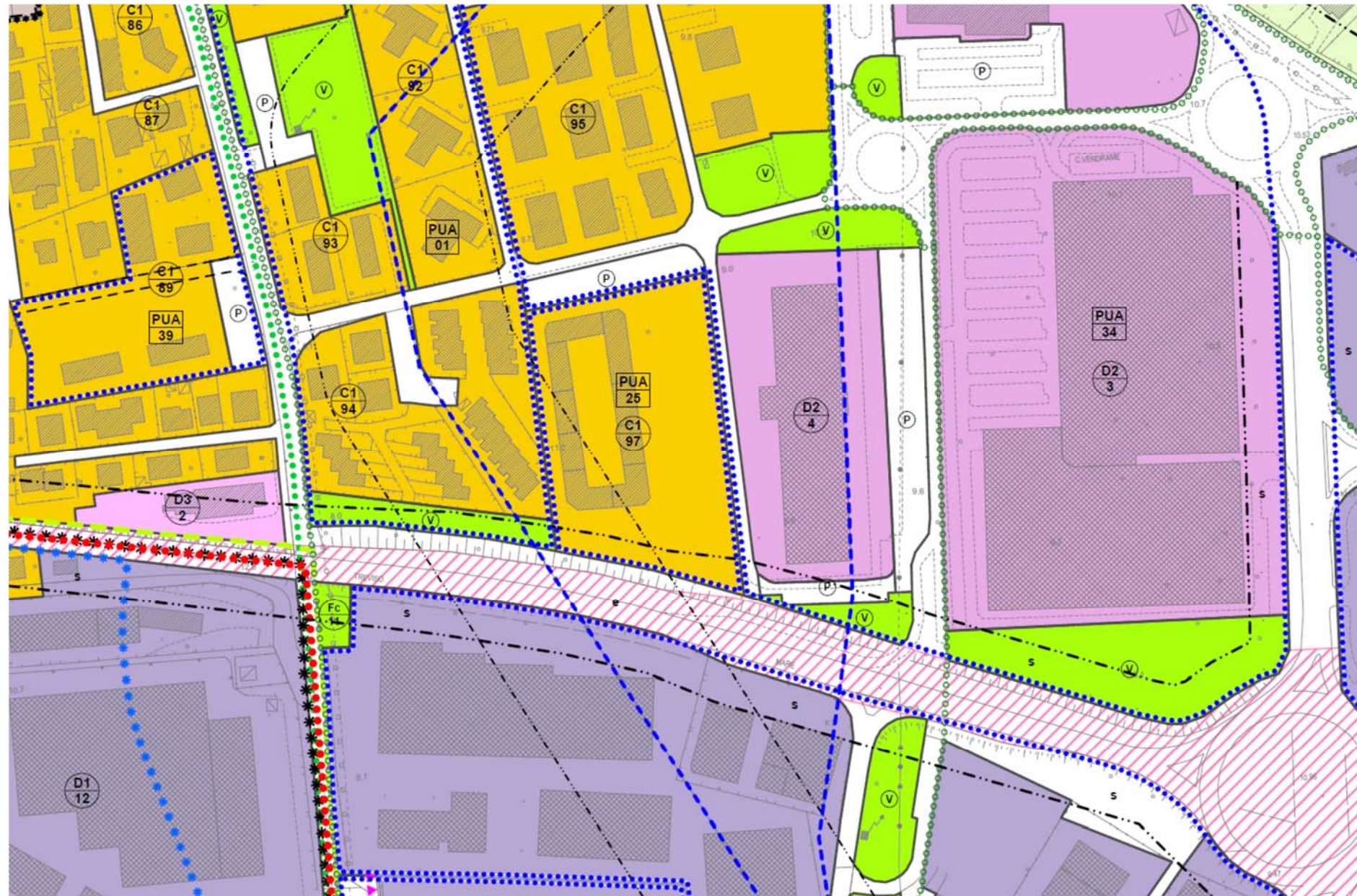
In aggiunta la ditta si obbliga a realizzare opere di beneficio pubblico per un controvalore di complessivi euro 35.000,00





"APP 05" SCHEDA NORMATIVA

ESTRATTO P.I. (scala 1:2000)



SISTEMA RESIDENZIALE		
Art. 19		ZTO A centro storico
Art. 20		ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate
Art. 21		ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate
Art. 22		ZTO C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate
Art. 23		ZTO C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata
SISTEMA PRODUTTIVO		
Art. 25		ZTO D1 artigianale e industriale
Art. 26		ZTO D2 commerciale, direzionale e di servizio
Art. 27		ZTO D3 per esercizi pubblici e alberghieri
Art. 28		ZTO D4 per depositi, magazzini e attività direzionali
Art. 29		ZTO D5 produttiva di riconversione

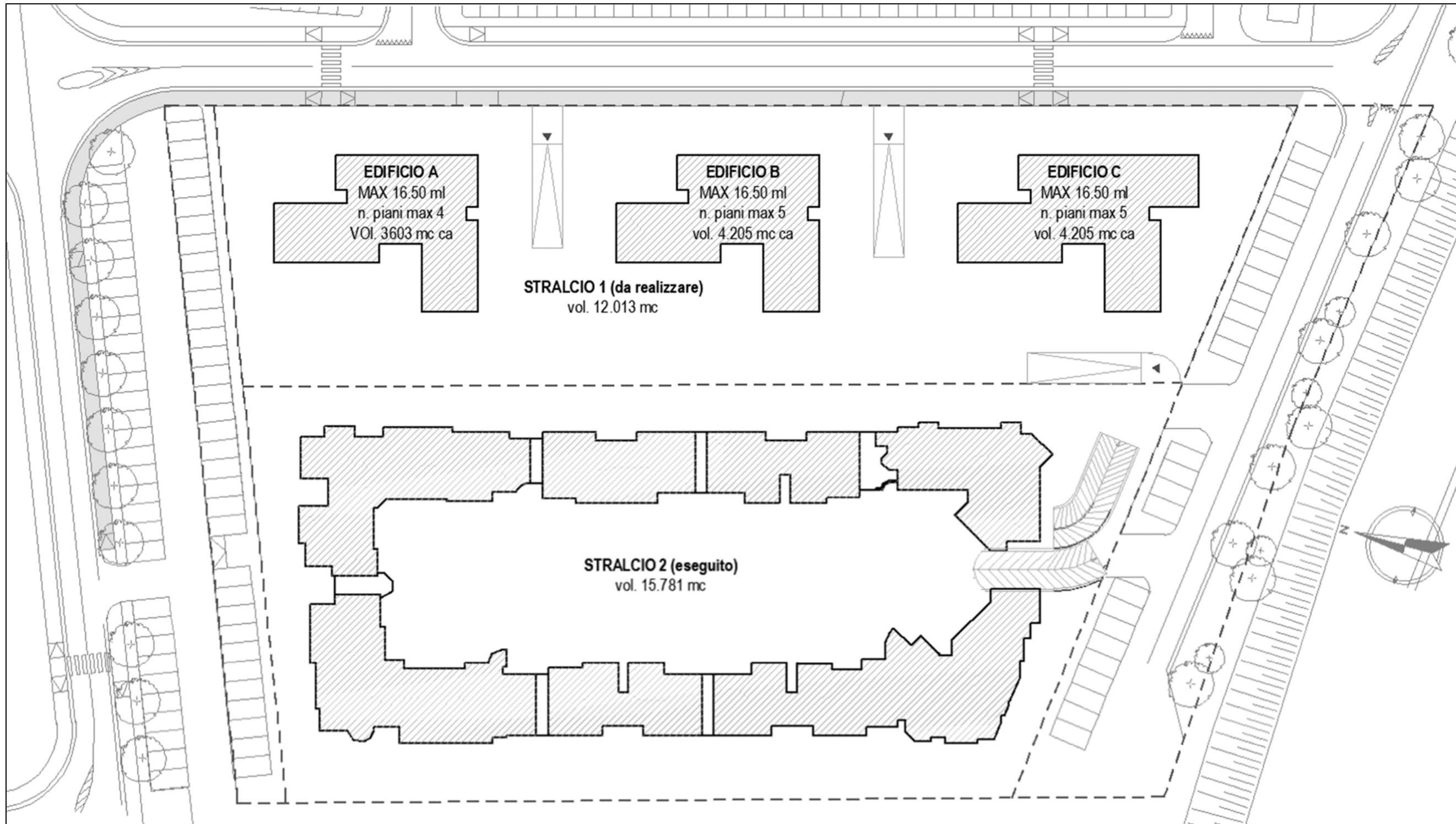
APP 05 Seven Investimenti





"APP 05" SCHEDA NORMATIVA

PLANIVOLUMETRICO IN VARIANTE AL P.U.A. APPROVATO


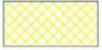









"APP 06" SCHEDE NORMATIVA

Legenda

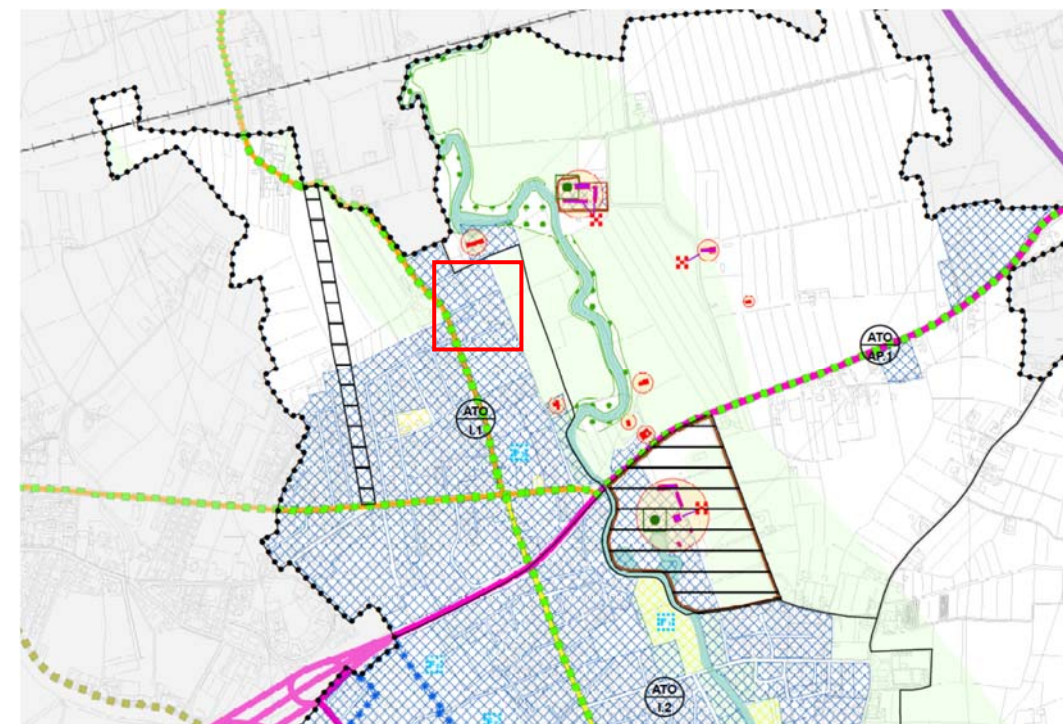
AZIONI STRATEGICHE

-  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

Ortofoto digitale a colori



"Carta della trasformabilità" del PAT



Localizzazione

Il lotto è situato in località Lanzago ed è raggiungibile da via Tiepolo.

Catastralmente è censito al Foglio 2 mappali 160, 725 e 681.

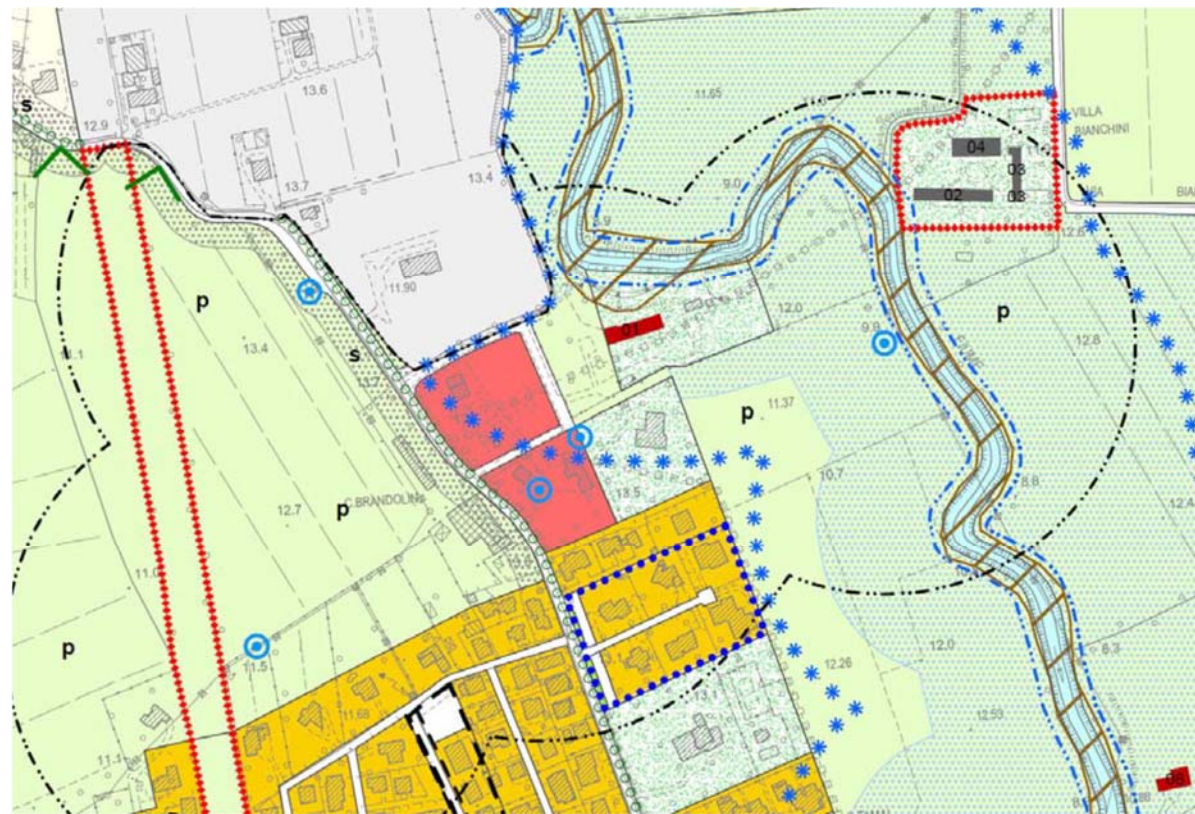
Descrizione

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:

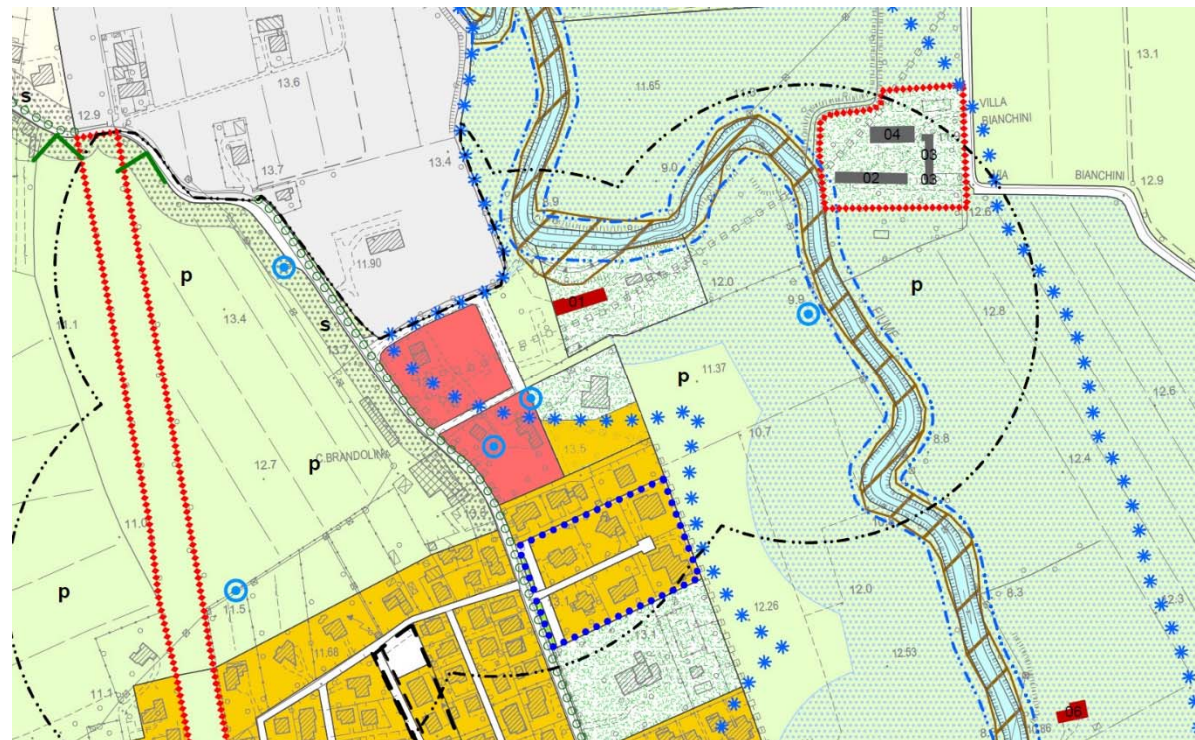
- Il lotto A rimarrà in Zona Verde Privato ed il fabbricato che insiste al suo interno potrà essere ristrutturato e suddiviso in due unità abitative come richiesto dalla proprietà, con l'applicazione della normativa vigente.
- Il lotto B verrà identificato come Zona C1 con assegnazione di una volumetria urbanistica massima assegnata pari a mc 1.400 al fine di consentire la realizzazione di un fabbricato residenziale unifamiliare.



"APP 06" SCHEDA NORMATIVA



ESTRATTO P.I. VIGENTE (scala 1:5000)



ESTRATTO P.I. VARIANTE (scala 1:5000)

PARAMETRI URBANISTICI

ZTO C1/150

DEFINIZIONE

Comprendono le parti di 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.

DESTINAZIONE D'USO

Residenziale

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

E' consentita la tipologia edilizia isolata, in linea, a schiera e a blocco

MODALITA' DI INTERVENTO

In questa zona il PI si attua per INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Volume Teorico massimo : 1400 mc
- 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.

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

All'interno della ZTO C1/150 è consentita l'edificazione di una volumetria massima pari a mc. 1.400 per la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare da collocarsi al di fuori dell'area vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del D.Lgs. 42/2004.

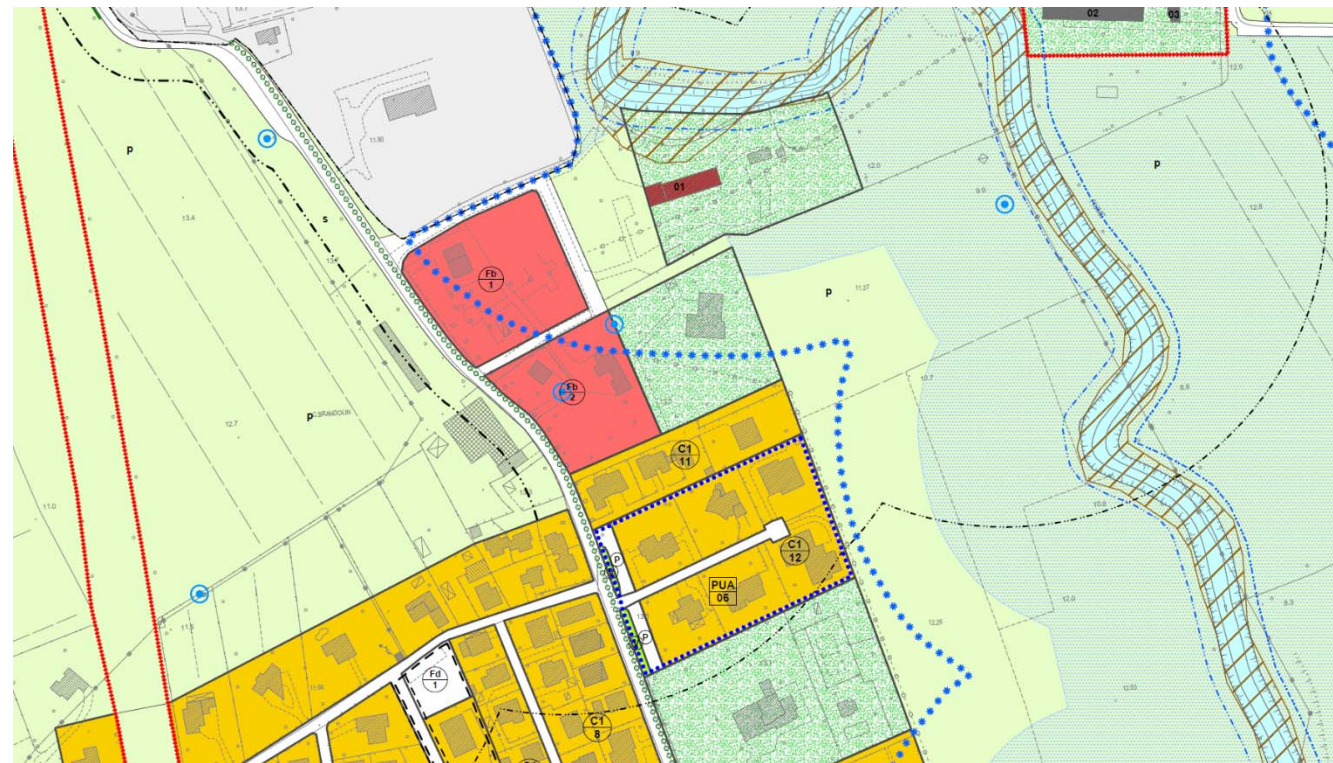
L'edificio esistente sul lotto A non potrà essere suddiviso in più di due unità abitative.

Perequazione

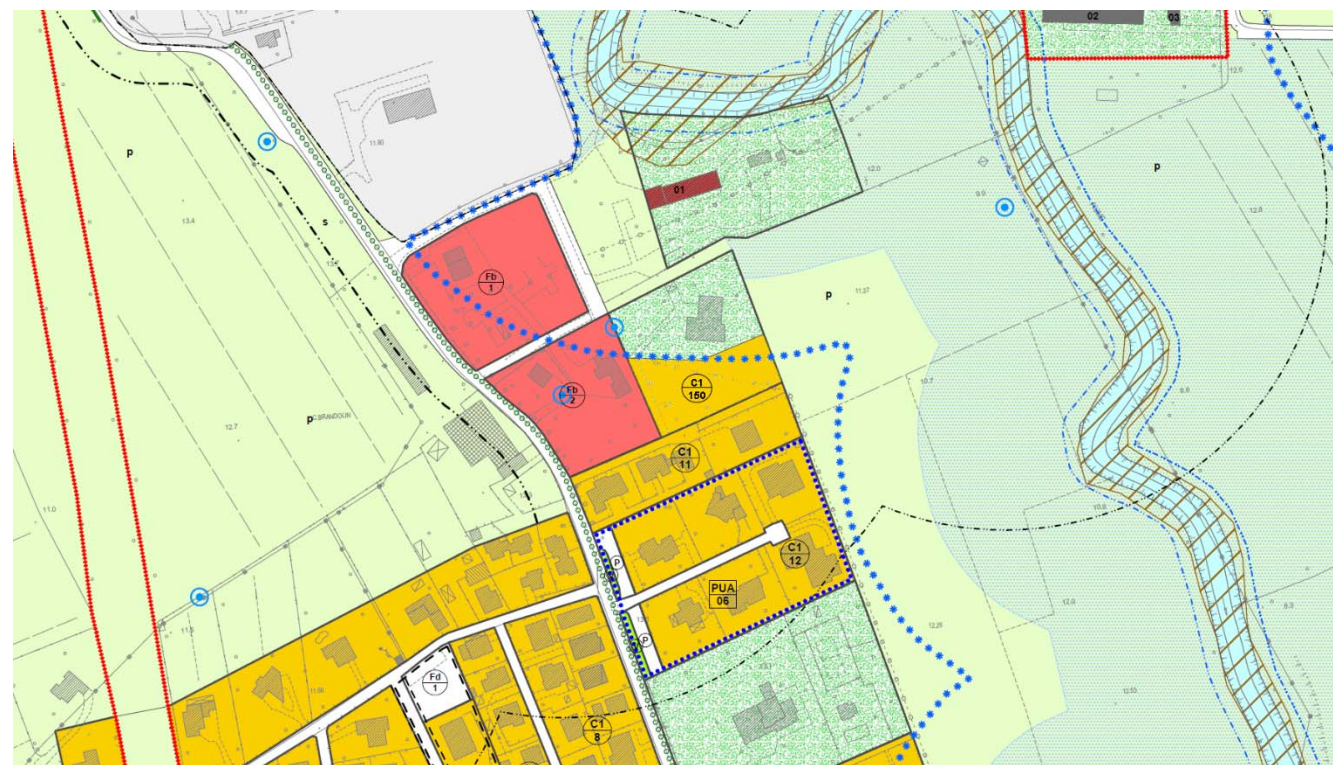
La ditta promotrice si impegna, al momento del recepimento dell'accordo nel Piano degli Interventi con l'approvazione della relativa variante, al deposito della somma quantificata a titolo di contributo straordinario/perequazione, da utilizzarsi per la realizzazione di opere pubbliche e/o manutentive o per la realizzazione di qualsiasi altro progetto che la Pubblica Amministrazione ritenesse di finanziare.



"APP 06" SCHEDA NORMATIVA








ESTRATTO P.I. VIGENTE (scala 1:2000)








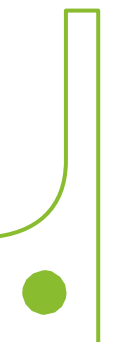
ESTRATTO P.I. VARIANTE (scala 1:2000)

SISTEMA RESIDENZIALE

- Art. 19  ZTO A centro storico
- Art. 20  ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate
- Art. 21  ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate**
- Art. 22  ZTO C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate
- Art. 23  ZTO C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata

VINCOLO MONUMENTALE E PAESAGGISTICO

- Art. 48  Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 (art. 10)
- Art. 48  Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 136) - Corso del Fiume Sile
- Art. 48  Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. c) - Corsi d'acqua**
- Art. 48  Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico
- Art. 48  Strada romana





"APP 06" SCHEDA NORMATIVA

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO APPROVATO

