



PI 2017

COMUNE DI SILEA

DOC

2

Piano degli Interventi - Variante n. 3

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Variante 3 approvata con  
DCC n. 23 del 30/07/2018

Elaborato 11



**Dimensionamento Variante n. 3**

## Piano degli Interventi (PI) di Silea. Variante n. 3

Legge Regionale n. 11 del 2004 e s.m.i.

# DIMENSIONAMENTO



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

**Il Sindaco**  
Rossella CENDRON

**Il Segretario**  
Nicoletta MAZZIER

**Il Responsabile Ufficio Tecnico, Ambiente e Attività Produttive**  
Arch. Denis CENDRON

**GRUPPO DI LAVORO**  
**Progettisti**

Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Fabio VANIN

**Gruppo di valutazione**

Ingegnere Elettra LOWENTHAL  
Ingegnere Chiara LUCIANI

**Contributi specialistici**

Francesco BONATO, urbanista  
Fabio CESCO, ingegnere  
Lisa DE GASPER, urbanista  
Lucia FOLTRAN, dott.ssa in scienze amb  
Elettra LOWENTHAL, ingegnere  
Chiara LUCIANI, ingegnere  
Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale  
Lino POLLASTRI, ingegnere

ORDINE RAFFAELE  
degli GEROMETTA  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI n° 320  
PAESAGGISTI sezione A  
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](mailto:mateng@mateng.it)



<b>1. I CONDIZIONAMENTI DEL PAT: DIMENSIONAMENTO E SAT .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Sintesi del dimensionamento del PAT .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 Dimensionamento per ATO .....</b>	<b>11</b>
1.2.1 ATO AF.1 Isola di Villapendola .....	14
1.2.2 ATO AF.2 Silea Ovest .....	15
1.2.3 ATO AF.3 Cendon Ovest .....	16
1.2.4 ATO AF.4 S. Elena Ovest .....	17
1.2.5 ATO AF.5 Sile Sud .....	18
1.2.6 ATO AP.1 Avogadro-Bianchini .....	19
1.2.7 ATO AP.2 Agricolo Silea .....	20
1.2.8 ATO AP.3 Claudia Augusta .....	21
1.2.9 ATO I.1 Lanzago .....	22
1.2.10 ATO I.2 Silea Est .....	23
1.2.11 ATO I.3 Produttivo Commerciale Silea .....	24
1.2.12 ATO I.4 Cendon Est .....	25
1.2.13 ATO I.5 S. Elena Est .....	26
1.2.14 ATO I.6 Canton .....	27
<b>2. IL DIMENSIONAMENTO DELLE VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI).....</b>	<b>28</b>
<b>2.1 Volume residenziale e aree per servizi previsti dalla Variante n. 1 al PI .....</b>	<b>28</b>
<b>2.2 Volume residenziale e superficie coperta produttiva previsti dalla Variante n. 3 al PI .....</b>	<b>29</b>
<b>2.3 Confronto con il dimensionamento del PAT .....</b>	<b>33</b>

## 1. I CONDIZIONAMENTI DEL PAT: DIMENSIONAMENTO E SAT

---

Pare opportuno definire i principali “condizionamenti” che il PAT determina in rapporto alle previsioni della presente Variante al PI in merito al sistema insediativo. In sintesi:

- il **dimensionamento del Piano**, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- il limite quantitativo massimo di **Superficie Agricola Trasformabile** (153.088 mq);
- gli elementi “vincolanti” della **Carta della Trasformabilità**:
  - a) le aree di urbanizzazione consolidata residenziale e produttiva (articolo 25 delle Norme Tecniche del PAT);
  - b) le aree di urbanizzazione programmata (articolo 25 delle Norme Tecniche del PAT);
  - c) l'edificazione diffusa (articolo 26 delle Norme Tecniche del PAT);
  - d) le linee preferenziali di sviluppo insediativo (articolo 27 delle Norme Tecniche del PAT);
  - e) i contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi (articolo 28 delle Norme Tecniche del PAT);
  - f) servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza (Art. 32 delle Norme Tecniche del PAT).

La Superficie Agricola Trasformabile (SAT) massima con il Piano degli Interventi è pari a circa 15,31 ettari, calcolati secondo i criteri forniti dalla Regione e tradotti nel PAT (articolo 43 delle Norme Tecniche del PAT). La quantità massima di SAT potrà subire un incremento massimo del 10% ai sensi di quanto previsto dallo stesso articolo 43 delle Norme Tecniche del PAT.

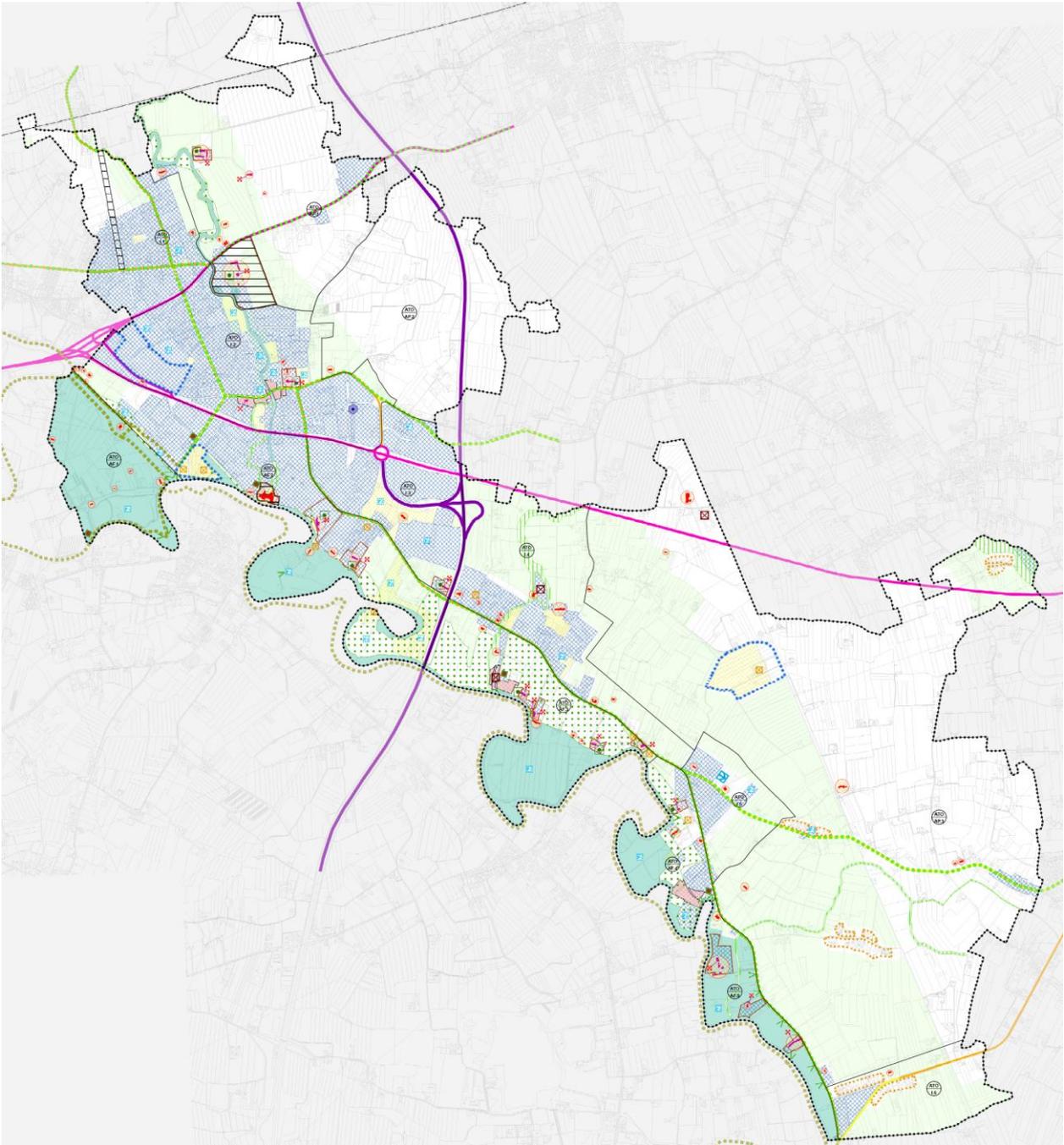


Figura 1: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. Azioni strategiche, valori e tutele

#### 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
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Interesse Collettivo</li> <li>2 Ludico - Sportive - Ricreative</li> <li>3 Interesse Generale</li> </ol>
	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)
	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

Figura 2: Estratto Legenda Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. Azioni strategiche, valori e tutele

## 1.1 Sintesi del dimensionamento del PAT

---

Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:

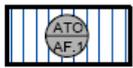
- a) residenziali ed attività compatibili con la residenza;;
- b) produttive, commerciali, direzionali e turistico-ricettive.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:

- **per la residenza, mc 341.500**, di cui:
  - a) Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato, pari a **mc 123.500**;
  - b) Volume previsto dal dimensionamento del PAT, pari a **mc 218.000**.
- **per le aree destinate ad attività economiche:**
  - a) **18.500 mq** di superficie territoriale per le destinazioni industriali-artigianali;
  - b) **248.500 mq** di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali e direzionali;
  - c) **140.500 mc** per le destinazioni turistico-ricettive.

Il carico insediativo complessivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati.

### ATO DEL SISTEMA AMBIENTALE FLUVIALE



AF.1 - Isola di Villapendola



AF.2 - Silea Ovest



AF.3 - Cendon Ovest



AF.4 - S.Elena Ovest



AF.5 - Sile Sud

### ATO DEL SISTEMA AMBIENTALE DELLA PIANURA



AP.1 - Avogadro-Bianchini



AP.2 - Agricolo Silea



AP.3 - Claudio Augusta

### ATO DEL SISTEMA INSEDIATIVO



I.1 - Lanzago



I.2 - Silea Est



I.3 - Produttivo-Commerciale Silea



I.4 - Cendon Est



I.5 - S.Elena Est



I.6 - Canton

Figura 3: Estratto Legenda Tavola 04a del PAT – Carta della trasformabilità. A.T.O. – Ambiti Territoriali Omogenei

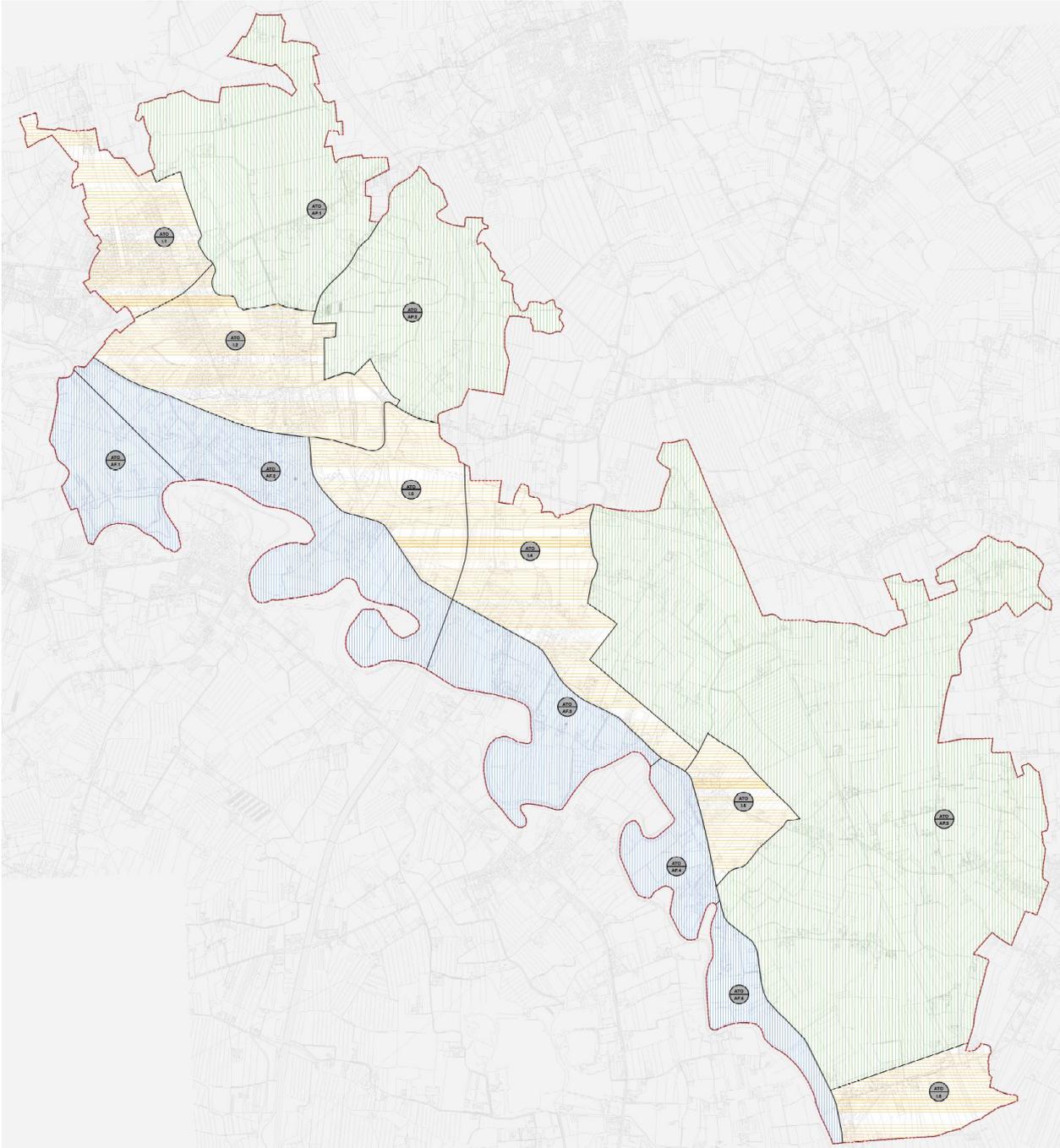


Figura 4: Estratto Tavola 04a del PAT – Carta della trasformabilità. A.T.O. – Ambiti Territoriali Omogenei

## 1.2 Dimensionamento per ATO

---

Il Piano di Assetto del Territorio articola e declina le scelte in specifici areali territoriali, individuati sulla base di comuni caratteri insediativi, funzionali, morfologici e ambientali. Per ognuno di questi Ambiti Territoriali Omogenei, detti ATO, sono individuate le azioni strategiche, le opere e gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale e sono fissati i parametri teorici di dimensionamento e i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti, da quelli residenziali a quelli produttivi e terziari.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei in cui è suddiviso il territorio comunale di Silea sono quattordici, cinque dei quali comprendono il sistema ambientale fluviale, tre il sistema ambientale della pianura e 6 il sistema insediativo:

- **ATO del sistema ambientale fluviale:**

AF.1 – Isola di Villapendola;

AF.2 – Silea Ovest

AF.3 – Cendon Ovest

AF.4 – S. Elena Ovest

AF.5 – Silea Sud

- **ATO del sistema ambientale di pianura:**

AP.1 – Avogadro Bianchini

AP.2 – Agricolo Silea

AP.3 – Claudio Augusta

- **ATO del sistema insediativo:**

I.1 – Lanzago

I.2 – Silea Est

I.3 – Produttivo-Commerciale Silea

I.4 – Cendon Est

I.5 – S. Elena Est

I.6 – Canton

Il dimensionamento complessivo per il territorio del Comune di Silea è sinteticamente riportato nelle tabelle di seguito riportate e distinte tra residenza e aree destinate ad attività economiche (produttive, commerciali, direzionali e turistico-ricettive).

A.T.O.	NOME	Carico insediativo aggiuntivo di edilizia residenziale (mc)		
		Nuova previsione	Residuo di PRG	Complessivo
AF.1	Isola di Villapendola	2.500	3.000	5.500
AF.2	Silea Ovest	20.000	20.000	40.000
AF.3	Cendon Ovest	10.000	8.000	18.000
AF.4	S. Elena Ovest	15.000	12.000	27.000
AF.5	Sile Sud	500	2.000	2.500
AP.1	Avogadro-Bianchini	10.000	0	10.000
AP.2	Agricolo Silea	10.000	0	10.000
AP.3	Claudia Augusta	20.000	8.000	28.000
I.1	Lanzago	10.000	15.000	25.000
I.2	Silea Est	10.000	20.000	30.000
I.3	Produttivo Commerciale Silea	10.000	3.000	13.000
I.4	Cendon Est	35.000	26.000	61.000
I.5	S. Elena Est	60.000	3.000	63.000
I.6	Canton	5.000	3.500	8.500
	<b>TOTALE</b>	<b>218.000</b>	<b>123.500</b>	<b>341.500</b>

Tabella 1: Tabella carico insediativo aggiuntivo residenziale previsto dal PAT

A.T.O.	NOME	Carico insediativo aggiuntivo complessivo (quantità già presenti nel PRG e nuove previsioni)		
		Industriale / Artigianale (mq)	Commerciale / Direzionale (mq di slp)	Turistico / Ricettivo (mc)
AF.1	Isola di Villapendola	0	0	4.500
AF.2	Silea Ovest	0	80.000	30.000
AF.3	Cendon Ovest	0	4.000	8.000
AF.4	S. Elena Ovest	0	3.000	10.000
AF.5	Sile Sud	0	0	0
AP.1	Avogadro-Bianchini	0	5.000	10.000
AP.2	Agricolo Silea	5.000	0	0
AP.3	Claudia Augusta	0	11.500	20.000
I.1	Lanzago	0	8.000	5.000
I.2	Silea Est	0	90.000	15.000
I.3	Produttivo Commerciale Silea	10.000	25.000	30.000
I.4	Cendon Est	1.000	19.000	8.000
I.5	S. Elena Est	1.000	3.000	0
I.6	Canton	1.500	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>18.500</b>	<b>248.500</b>	<b>140.500</b>

Tabella 2: Tabella carico insediativo aggiuntivo destinato alle attività economiche previsto dal PAT

### 1.2.1 ATO AF.1 Isola di Villapendola

È situato lungo il margine nord-occidentale del territorio comunale, al confine con i comuni di Casier e Treviso. L'ambito rientra sia nell'ambito del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile sia nel perimetro dei siti Natura 2000 identificati con i codici IT3240019 e IT3240031. L'area comprende terreni coltivati ad uso seminativo e vigneto con abitato sparso e due ex-cave ora adibite a laghetti per la pesca sportiva. Il tessuto insediativo è limitato ad una decina di edifici storico ambientali situati nella parte sud dell'ATO dove, inoltre, si riscontra la presenza di un elettrodotto e di un allevamento zootecnico intensivo. La parte sud dell'ATO rientra nell'ambito della Variante i Burci che prevede interventi di riqualificazione ambientale e riconversione produttiva finalizzati alla realizzazione di aree attrezzate per la sosta ed il tempo libero poste in collegamento con il sistema dei percorsi ciclopedonali del Parco.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 5.500 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 0 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 4.500 mc.



Figura 5: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO AF.1 “Villapendola”

## 1.2.2 ATO AF.2 Silea Ovest

L'ATO AF.2 è probabilmente l'ambito più eterogeneo in quanto caratterizzato dalla presenza di molteplici aree dalla differente destinazione d'uso. La parte settentrionale riserva l'unica zona agricola integra che il Piano del Parco del Sile considera di ripristino vegetazionale mentre quella posta a sud, ricadente per la maggior parte in zona P2 nel PAI, comprende le aree a servizi destinate al potenziamento dei plessi sportivi. La parte centrale è occupata da una zona di tipo produttivo e dalla zona denominata ex Chiari e Forti soggetta negli ultimi a un complesso intervento di riqualificazione e riconversione. I maggiori elementi di pregio storico e paesaggistico sono invece rappresentati dall'ex Mulino Stucky e dalle altre due Ville Venete Velier e Roman.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 40.000 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 80.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 30.000 mc.



Figura 6: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO AF.2 “Silea Ovest”

### 1.2.3 ATO AF.3 Cendon Ovest

---

Ricade nell'ambito del Parco del Sile, a sud della A27, ed è situato tra la SP113 e il comune di Casale sul Sile. Oltre al vincolo paesaggistico generato dal Sile, l'ambito ricade quasi interamente nelle aree a pericolosità idraulica e idrogeologica indicate dal PAI come P3, P2 e P1. Il tessuto insediativo è prevalentemente storico: oltre alle zone A emergono infatti le Ville Venete Colotti, Cervellini, Allegri, Pisani. Le aree non urbanizzate sono occupate da seminativi e vigneti che il Piano del Parco classifica come zone a ripristino vegetazionale, a riserva naturale orientata e ad orientamento colturale.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 18.000 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 4.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 8.000 mc.



Figura 7: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO AF.3 “Cendon Ovest”

### 1.2.4 ATO AF.4 S. Elena Ovest

---

L'ATO AF.4 si pone in continuità territoriale con l'ATO AF.3 ovvero compreso tra la SP113 e il fiume Sile. Il tessuto insediativo, caratterizzato dalla presenza di un piccolo centro storico e di alcuni elementi di valore storico testimoniale, occupa circa un terzo dell'ambito, mentre la parte restante, ricadente in area non idonea all'edificabilità, è destinata all'uso di seminativi non irrigui e arboricoltura. Da segnalare la presenza al centro dell'ATO di alcuni elementi de-trattori per il paesaggio quali un allevamento zootecnico intensivo, un depuratore e un'attività produttiva.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 27.000 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 3.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 10.000 mc.



Figura 8: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO AF.4 “S. Elena Ovest”

### 1.2.5 ATO AF.5 Sile Sud

---

L'ATO AF5 copre una piccola porzione del territorio comunale, che si estende dal limite della frazione di S. Elena fino al confine meridionale. L'ATO ricade completamente nell'ambito del Sito di Importanza Comunitaria n° IT3240031 "Fiume Sile da Treviso Est a San Michele Vecchio" e nella ZPS Zona di Protezione Speciale n° IT3240019 "Fiume Sile: Sile Morto e ansa San Michele Vecchio". Il tessuto insediativo è rado, con la presenza di tre ville venete (Villa Barbini, Ca' Riva e Villa Contarini) ed alcuni agglomerati residenziali più recenti. Tra Ca' Riva e Villa Contarini si estende una vasta area individuata dal Piano del Parco come zona a riserva naturale orientata. Sotto il profilo idraulico la parte nord dell'ATO ricade nelle aree a pericolosità individuate dal PAI e dal punto di vista geologico quasi interamente in area non idonea.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 2.500 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 0 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 0 mc.



Figura 9: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO AF.5 "Sile Sud"

## 1.2.6 ATO AP.1 Avogadro-Bianchini

L'ATO AP.1 si colloca sulla parte nord-est del territorio comunale ed è delimitato a sud dalla via Creta, a nord dal confine con il comune di Carbonera, ad est dai confini con il comune di S. Biagio di Callalta e ad ovest dalle aree di pertinenza della Villa Bianchini e Avocado. È caratterizzato dalla presenza del SIC IT3240031 e pur avendo le caratteristiche di un ambito prevalentemente ambientale è un'area interessata dalla presenza di insediamenti di tipo industriale e artigianale collocati lungo la via Callalta (SR 53) che collega Treviso a Portogruaro. Tra la ferrovia posta a nord dell'ATO e la SR 53 si estendono appezzamenti coltivati di grandi dimensioni assimilabili ai campi aperti mentre a sud della SR il paesaggio cambia aspetto per lasciare spazio alla presenza di filari e siepi e modesti nuclei rurali. Sotto il profilo geologico e idraulico l'area non presenta problematiche poiché ricade in area idonea e/o a condizione. Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 10.000 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 5.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 10.000 mc.

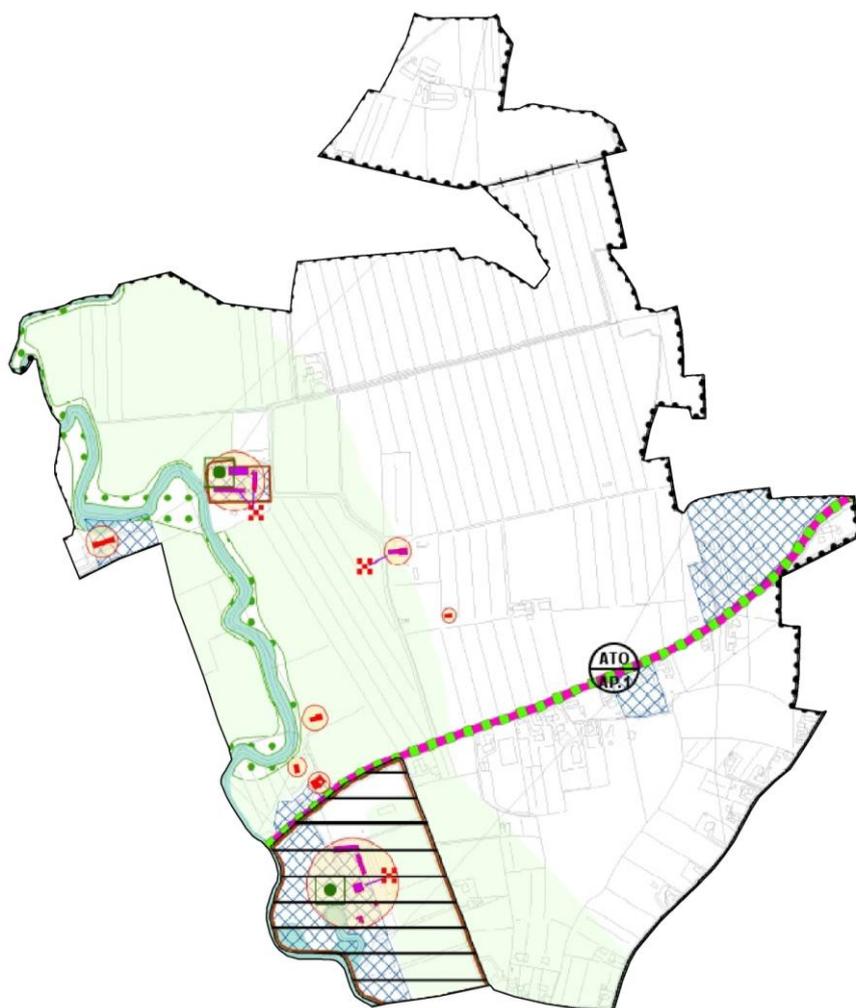


Figura 10: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO AP.1 “Avogadro-Bianchini”

### 1.2.7 ATO AP.2 Agricolo Silea

---

L'ATO AP.2 occupa la porzione nord-est del territorio comunale e si estende dal fiume Nerbon all'abitato di Silea.

La complessità agronomica, ambientale, geomorfologica dell'A.T.O. risulta essere di particolare interesse. L'ambito infatti, è caratterizzato da una vasta area agricola le cui siepi e filari dividono seminativi non irrigui e vigneti.

La continuità del sistema è interrotta dal passaggio dell'autostrada A27 che isola ad est una piccola porzione di territorio agricolo ed il tessuto insediativo è rado, con la presenza di alcuni agglomerati residenziali recenti. Sotto il profilo geologico buona parte dell'ATO è interessata dalla presenza di aree intercluse a drenaggio difficoltoso (presenza di depressioni topografiche, falda superficiale o elevato contenuto di termini limosi e argillosi nel substrato).

Il sistema appare quindi discretamente antropizzato ma la buona presenza di siepi campestri, di fossati dall'aspetto naturaliforme e di strade relativamente poco trafficate, permettono il mantenimento di piccole nicchie per gli animali selvatici che vanno salvaguardate.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 10.000 mc;
- produttivo: 5.000 mq;
- commerciale e direzionale: 0 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 0 mc.

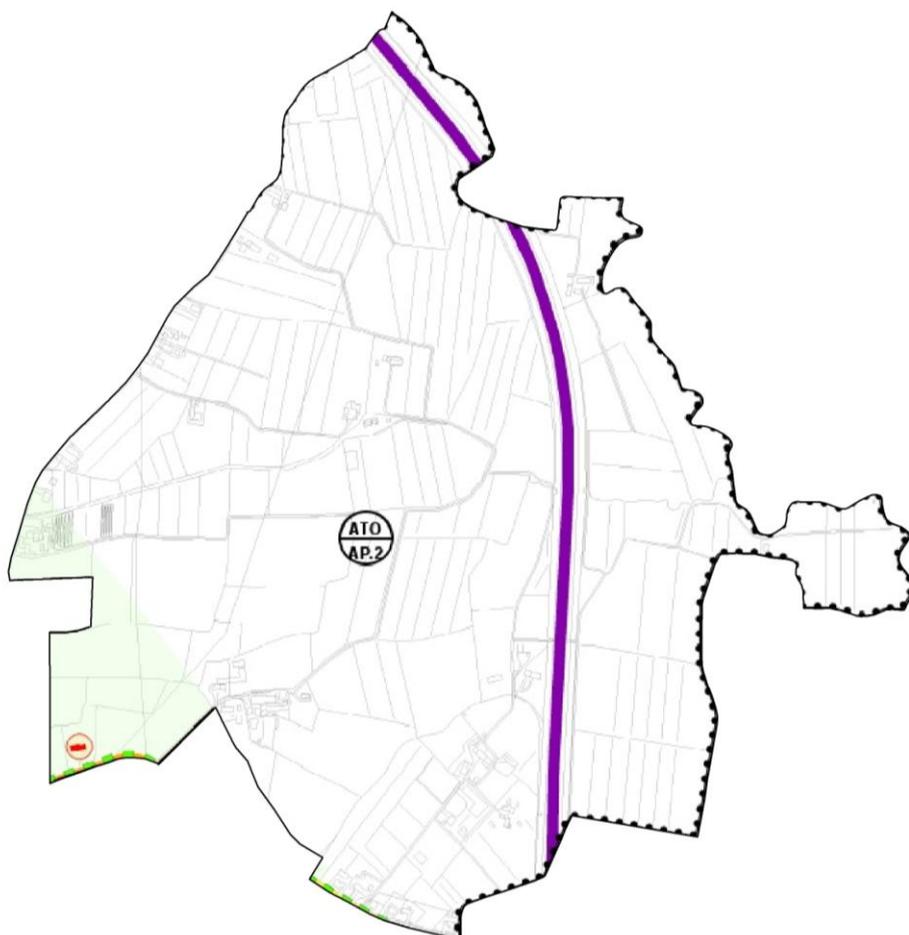


Figura 11: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO AP.2 “Agricolo Silea”

## 1.2.8 ATO AP.3 Claudia Augusta

L'ATO AP.3 occupa buona parte della porzione meridionale del territorio comunale, ed è caratterizzato dalla presenza di appezzamenti coltivati di estensione medio-grande (campi aperti) e da un edificato residenziale che si concentra lungo le vie Ceroico e Pozzetto. È tagliato in diagonale dal passaggio della strada Claudia Augusta che ne genera anche un vincolo di tipo monumentale.

Come già visto per altri sistemi agricoli, l'antropizzazione dei seminativi influenza profondamente i caratteri naturalistici, ma sono comunque ancora presenti microhabitat (fossati, canali, sistemi di siepi) in grado di ospitare l'avifauna, micromammiferi e anfibi. La parte centrale dell'ambito è attraversata da est a ovest dall'elettrodotto e dal metanodotto e l'inserimento di elementi non adatti al contesto rurale potrebbe provocare importanti squilibri sul sistema paesaggistico. Presenza del fiume Musestre e del Canale Pentia.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 28.000 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 11.500 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 20.000 mc.

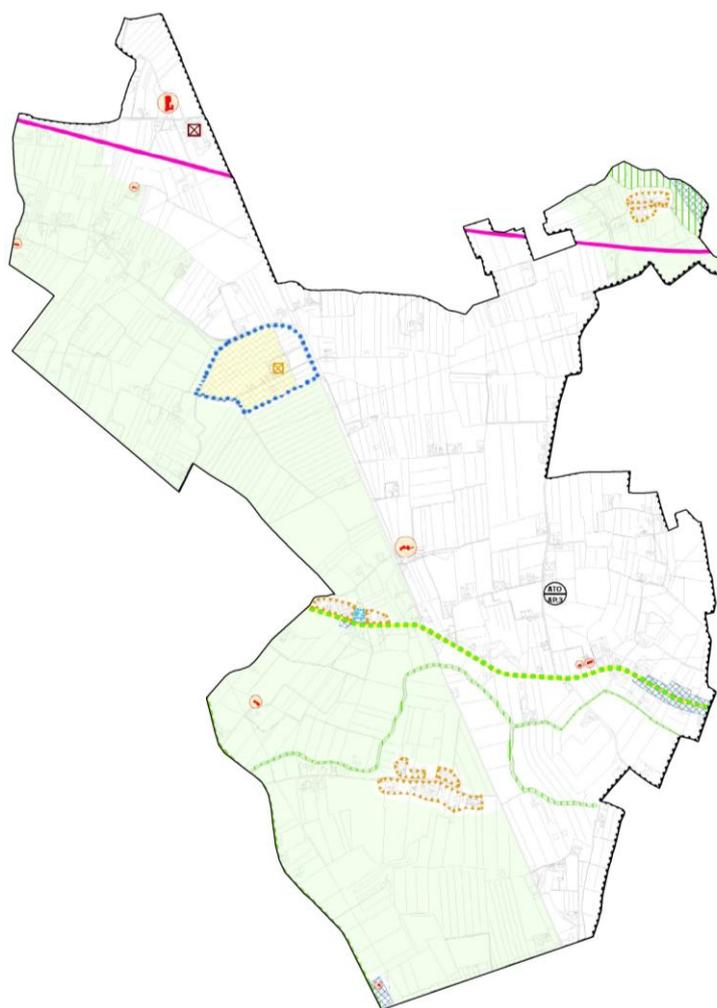


Figura 12: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO AP.3 “Claudia Augusta”

### 1.2.9 ATO I.1 Lanzago

---

L'ATO I.1 è situato a nord del centro di Silea tra la zona ZPS e la S.R. 53. È occupato nella quasi totalità dall'inse-diamento residenziale della frazione di Lanzago ad esclusione di alcune parti marginali di territorio nella parte setten-trionale destinate a seminativi che giungono fino al confine comunale e caratterizzate dalla presenza delle fasce di rispetto dei depuratori. L'ATO è attraversato da nord a sud dal contesto figurativo della Villa Tiepolo di Carbonera ed è toccato sul lato est dal SIC IT3240031.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 25.000 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 8.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 5.000 mc.

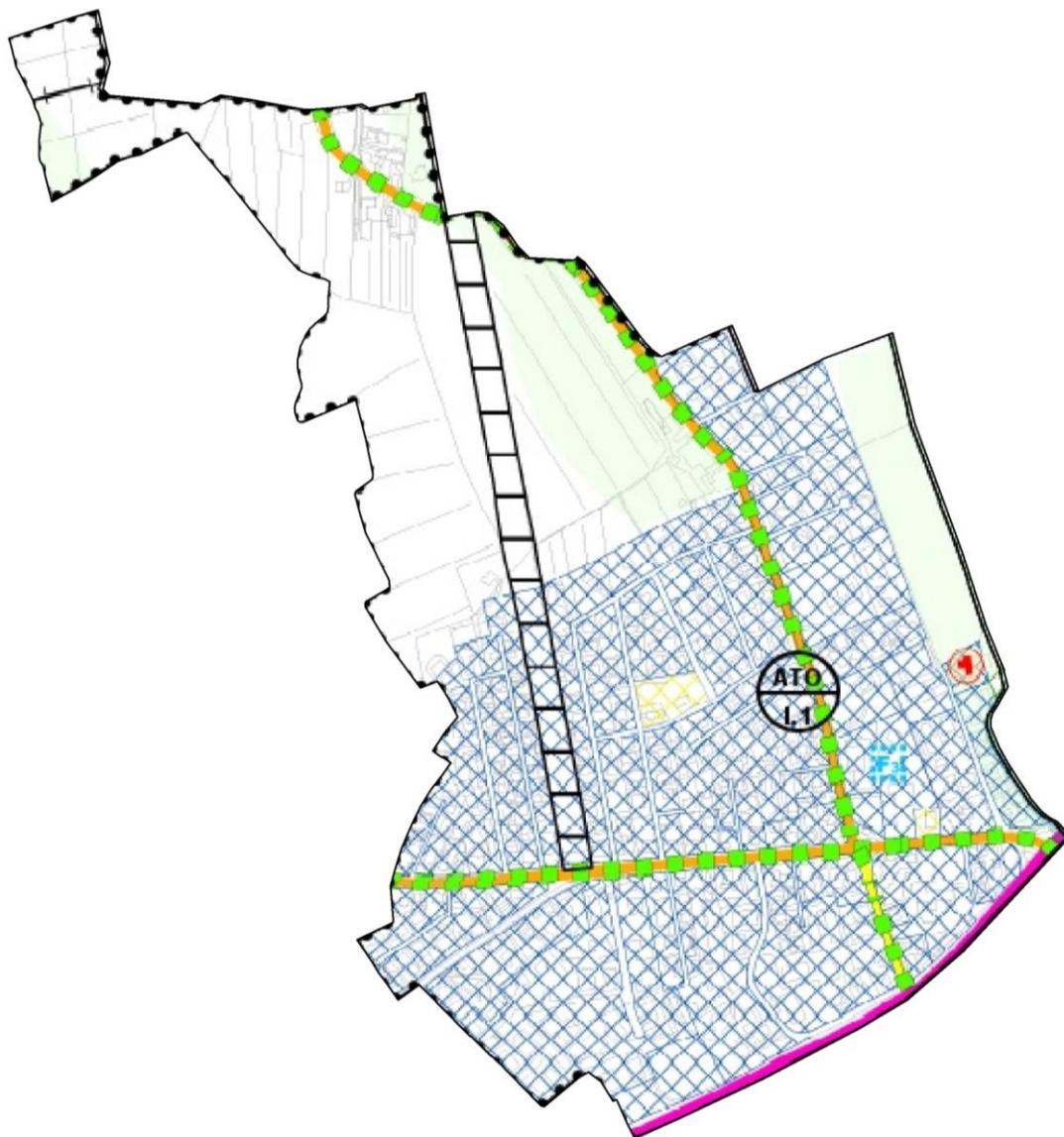


Figura 13: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO I.1 “Lanzago”

### 1.2.10 ATO I.2 Silea Est

---

L'ATO I.2 si riferisce al capoluogo di Silea comprensivo delle sue aree a servizi localizzate lungo il fiume Melma, le aree residenziali e l'ambito produttivo per cui ne è prevista la riconversione dal PRG vigente. Il centro storico di piccole dimensioni è adiacente ad alcuni complessi di valore storico testimoniale tra cui spiccano la Villa Veneta Franchini individuata dal PTCP come contesto figurativo e il suo parco inserito nella rete ecologica come stepping stone. L'ATO, caratterizzato dalla presenza del SIC IT3240031, è diviso in due dal Fiume Melma che lo attraversa da nord a sud ed il centro dell'ambito è un nodo critico idraulico.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 30.000 mc;
- produttivo: 0 mq;
- commerciale e direzionale: 90.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 15.000 mc.



Figura 14: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO I.2 “Silea Est”

### 1.2.11 ATO I.3 Produttivo Commerciale Silea

---

L'ATO I.3 è situato nella parte centrale del territorio comunale, a sud del centro di Silea delimitato ad est dall'autostrada A27 in direzione Belluno, a nord da un tratto della Treviso Mare, a sud ovest dalla via Cendon.

L'ATO è occupato prevalentemente da attività di tipo produttivo e artigianale in parte esistenti e in parte in fase di realizzazione, mentre nella restante porzione (a sud del casello) sono presenti gli impianti sportivi comunali realizzati costruiti negli anni novanta, di cui una modesta quantità è ancora in fase di programmazione e una piccola zona residenziale. L'unica area agricola, coltivata a vigneti, funge da area cuscinetto per la Villa Veneta Garbellotto.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 13.000 mc;
- produttivo: 10.000 mq;
- commerciale e direzionale: 25.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 30.000 mc.

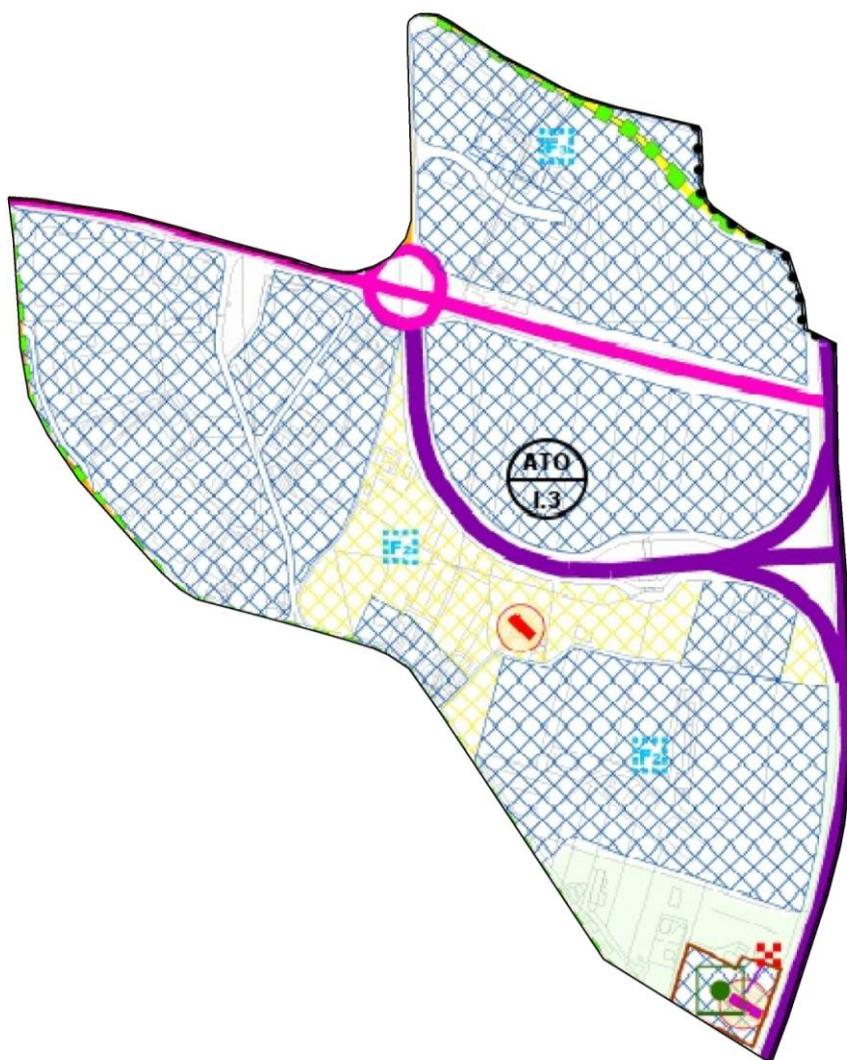


Figura 15: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO I.3 “Produttivo Commerciale Silea”

### 1.2.12 ATO I.4 Cendon Est

---

L'ATO I.4 occupa la porzione di territorio che si estende dall'autostrada fino alla via Pantiera ed è delimitato a sud dalla Via S. Elena. Il tessuto insediativo corrispondente all'abitato di Cendon è prevalentemente residenziale; sono presenti alcuni edifici di carattere storico testimoniale tra cui spicca il Mulino che ricade in una zona attualmente destinata ad uso produttivo.

La presenza del fiume Nerbon, che attraversa l'ATO da nord a sud per poi proseguire il suo percorso nell'ATO AF.3 e confluire nel Sile rappresenta un elemento su cui appoggiare la rete ecologica comunale e indirizzare alcuni interventi verso la tutela e salvaguardia dello stesso.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 61.000 mc;
- produttivo: 1.000 mq;
- commerciale e direzionale: 19.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 8.000 mc.



Figura 16: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO I.4 "Cendon Est"

### 1.2.13 ATO I.5 S. Elena Est

---

L'ATO I.5, comprende la frazione est di S. Elena che si sviluppa in parte nel triangolo formato dalla SP113 e la via Pozzetto e in parte a nord di questa stessa via. Il tessuto urbano consolidato è quasi interamente residenziale ad esclusione di una piccola zona destinata a deposito e magazzino di materiale edile e le aree a servizi realizzate si riferiscono alle recenti scuole materne ed elementari. Sotto il profilo geologico l'ambito ricade per la maggior parte in area idonea e in parte in area idonea a condizione.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 63.000 mc;
- produttivo: 1.000 mq;
- commerciale e direzionale: 3.000 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 0 mc.



Figura 17: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO I.5 “S. Elena Est”

### 1.2.14 ATO I.6 Canton

---

L'ATO I.6 è situato nella parte meridionale del territorio comunale a confine con i comuni di Casale sul Sile e Roncade e prende il nome dalla frazione che lo occupa. La maggior parte dell'ambito è occupata dalla zona agricola che comprende in parte anche l'area sottoposta a vincolo archeologico della Via Claudia Augusta. Il tessuto urbano consolidato si suddivide in una zona residenziale e in una zona produttiva in cui si insedia una fabbrica di gelati posta tra la via Bassa Trevigiana e la Via Belvedere.

Il dimensionamento dell'ATO è come di seguito articolato:

- residenza: 8.500 mc;
- produttivo: 1.500 mq;
- commerciale e direzionale: 0 mq (slp);
- turistico-ricettivo: 0 mc.



Figura 18: Estratto Tavola 04b del PAT – Carta della trasformabilità. ATO I.6 “Canton”

## 2. IL DIMENSIONAMENTO DELLE VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

---

### 2.1 Volume residenziale e aree per servizi previsti dalla Variante n. 1 al PI

---

Si riportano a titolo ricognitivo le previsioni relative alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Num.	Oggetto	ATO	Volume residenziale (mc)	Aree per servizi (mq)			SAT (mq)
				Istruzione Fa	Verde Fc	Parcheggi Fd	
1	Accordo Pubblico Privato "Marini"	I.2 Silea Est	13.000 mc	-	6.564 mq	433 mq	0 mq
2	Accordo Pubblico Privato "Morandin-Davanzo"	I.5 S. Elena Est	17.500 mc	10.000 mq	5.250 mq	2.600 mq	43.250 mq
3	Pista ciclabile Via Creta	I.2 Silea Est	-	-	-	-	0 mq
	<b>TOTALE</b>		<b>30.500 mc</b>	<b>10.000 mq</b>	<b>11.814 mq</b>	<b>3.033 mq</b>	<b>43.250 mq</b>

## 2.2 Volume residenziale e superficie coperta produttiva previsti dalla Variante n. 3 al PI

Di seguito si elencano le principali modifiche proposte dalla Variante 3 al PI, con l'indicazione della variazione di volume e di superficie coperta complessivi. La Variante prevede una riduzione sia di cubatura residenziale (3.060 mc) che di superficie coperta produttiva (7.224 mq). Con la Variante n. 3 si ha complessivamente un recupero di superficie agricola trasformabile di 44.710 mq (= 48.410 – 3.700 mq). Considerando anche la SAT residua con la Variante 1 al PI (109.838 mq), si ottiene complessivamente un valore di SAT recuperata pari a 154.548 mq (= 44.710 mq + 109.838 mq).

N. var.	Area (mq)	Variazione vol. (mc) o sup. cop. (mq)	Consumo (-) o recupero (+) di suolo	ZTO PI vigente	ZTO proposta di variante	Individuazione Tav 2000	Descrizione proposta di variante
1	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (circa 250 mc) a destinazione residenziale con massimo 1 unità abitativa.
2	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (240 mc) a destinazione residenziale con massimo 1 unità abitativa.
3	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (circa 2.100 mc) a destinazione residenziale con massimo 1 unità abitativa.
4	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (110 mc) a destinazione alloggio turistico con massimo 3 camere.
5	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (300 mc) a destinazione residenziale con massimo 1 unità abitativa.
6	-	-100 mc	-	-	-	no	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero del 50% della slp esistente (circa 100 mc) a destinazione residenziale con mantenimento delle unità esistenti.
7	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (468 mc) a destinazione residenziale con massimo 1 unità abitativa.
8	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (120 mc) a destinazione residenziale con massimo 1 unità abitativa.
9	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (750 mc) a destinazione residenziale con massimo 1 unità abitativa.
10	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (circa 85 mc) a destinazione alloggio turistico

							con massimo 3 camere.
11	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (circa 230 mc) a destinazione residenziale con massimo 1 unità abitativa.
12	-	-	-	-	-	si	Individuazione schedatura annesso non più funzionale alla conduzione del fondo. Recupero della volumetria esistente (circa 1.800 mc) a destinazione ricettiva complementare con massimo 3 camere.
13	-	-	-	-	-	no	Modifica schedatura n. 40 edificio con grado di tutela (tabella NTA del PRG) consentendo anche la destinazione direzionale.
14	-	-	-	-	-	no	Modifica schedatura n. 54 edificio con grado di tutela (tabella NTA del PRG) mediante riduzione del grado di protezione da "3" (restauro propositivo) a "5" (ristrutturazione edilizia tipo B)
15	1.200	-	- 1.200	E2	C1	no	Ampliamento della zona residenziale di completamento (ZTO C1) fino a 30 ml dal limite della zona edificabile del PRG e senza aumento di cubatura.
16	2.500	-	- 2.500	Fc + C2	C1		Ampliamento della zona residenziale di completamento (ZTO C1) senza aumento di cubatura, al fine di consentire la realizzazione della pista ciclabile e il conseguente spostamento del sedime del nuovo fabbricato già autorizzato con pratica "Piano Casa". Si precisa che viene confermata la cubatura assentita con il vigente PRG: in modo particolare il volume derivante dalla zona ex C2/18 è pari a 510 mq x 1,7 mc/mq = 867 mc
17	7.315	-	+ 7.315	Fb	E2	no	Eliminazione area a servizi di progetto (cimitero) e riclassificazione in zona agricola.
18	8.894	-	+ 8.894	Fb	E2	no	Eliminazione area a servizi di progetto (cimitero) e riclassificazione in zona agricola.
19	14.966	-	+ 14.966	Fb + Fd	E2	no	Eliminazione area a servizi di progetto (cimitero e parcheggio) e riclassificazione in zona agricola.
20	14.448	-7.224 mq	+ 14.448	D1	E3	no	Eliminazione area produttiva di progetto (ZTO D1) e riclassificazione in zona agricola.
21	2.787	-2.210 mc	+ 2.787	E4	E2	no	Eliminazione area residenziale di progetto (ZTO E4) e riclassificazione in zona agricola.
22	878	-	-	B2	viabilità	si	Classificazione strade di accesso alla lottizzazione residenziale (Via Lanzaghe e Viale della Libertà) come viabilità pubblica
23	-	-	-	-	-	no	Reiterazione vincolo preordinato all'esproprio della pista ciclabile di Sant'Elena (secondo stralcio)
24	-	-	-	-	-	no	Reiterazione vincolo preordinato all'esproprio della pista ciclabile di Sant'Elena (terzo stralcio)
25	3.022	-750 mc	-	A + Fd	R.ve	si	Riclassificazione area urbanizzabile (ZTO A) in zona di ripristino vegetazionale e individuazione della stessa come "parcheggio non previsto dal PA: da realizzare", in coerenza con il parere dell'Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile del 19/04/2018
		- 3.060 mc (vol) - 7.224 mq (Sc)	44.710 mq				



Di seguito si riportano i dati relativi alla Variante 3 al PI accorpando le schede di variante per ogni singolo ambito territoriale omogeneo (ATO) del PAT.

<b>ATO</b>	<b>Numero scheda variante</b>	<b>Variazione volume residenziale (mc)</b>	<b>Variazione sup. cop. produttiva (mq)</b>	<b>SAT recupero (+) consumo (-) (mq)</b>
I.2 Silea Est	16, 22	-	-	- 2.500 mq
I.3 Produttivo Commerciale Silea	2	-	-	-
AP.1 Avogadro-Bianchini	20	-	- 7.224 mq	+ 14.448 mq
AP.2 Agricolo Silea	10, 17, 18, 19	-	-	+ 31.175 mq
AP.3 Claudia Augusta	1, 3, 6, 7, 12, 14, 15, 21, 23, 24	- 2.310 mc	-	+ 1.587 mq
AF.1 Isola di Villapendola	5	-	-	-
AF.2 Silea Ovest	4, 11	-	-	-
AF.3 Cendon Ovest	8, 9, 13, 25	- 750 mc	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>- 3.060 mc</b>	<b>- 7.224 mq</b>	<b>+ 44.710 mq</b>

## 2.3 Confronto con il dimensionamento del PAT

La Variante n. 1 al PI ha previsto una trasformazione della superficie agricola pari a 43.250 mq: la SAT residua pertanto ammonta a 109.838 mq (= 153.088 mq – 43.250 mq).

La presente Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI) prevede invece un recupero di superficie agricola trasformabile di 44.710 mq, che sommata alla SAT residua della Variante 1 (109.838 mq) definisce un quantitativo complessivo di SAT residua pari a 154.548 mq (= 44.710 mq + 109.838 mq).

Di seguito si confrontano anche i dati del dimensionamento del PAT con le quantità poste in essere dalle Varianti n. 1 e n. 3 al PI.

ATO	Volume resid. max PAT (mc)	Volume resid. max Variante 1 al PI (mc)	Volume resid. max Variante 3 al PI (mc)	Volume resid. residuo PAT / PI (mc)
I.2 Silea Est	30.000 mc	- 13.000 mc	-	17.000 mc
I.3 Produttivo Commerciale Silea	13.000 mc	-	-	13.000 mc
I.5 Silea Est	63.000 mc	- 17.500 mc	-	45.500 mc
AP.1 Avogadro-Bianchini	10.000 mc	-	-	10.000 mc
AP.2 Agricolo Silea	10.000 mc	-	-	10.000 mc
AP.3 Claudia Augusta	28.000 mc	-	+ 2.310 mc	30.310 mc
AF.1 Isola di Villapendola	5.500 mc	-	-	5.500 mc
AF.2 Silea Ovest	40.000 mc	-	-	40.000 mc
AF.3 Cendon Ovest	18.000 mc	-	+ 750 mc	18.750 mc
	<b>217.500 mc</b>	<b>- 30.500 mc</b>	<b>+ 3.060 mc</b>	<b>190.060 mc</b>