



PI 2019  COMUNE DI SILEA

Piano degli Interventi - variante n. 4  
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

# Relazione Programmatica

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

DOC

4

Elaborato 25



**Piano degli Interventi (PI) di Silea - Variante n. 4**

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

## **RELAZIONE PROGRAMMATICA**



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**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Fabio VANIN



**Gruppo di valutazione**

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Dott.ssa in Scienze Amb. ViolaMaria BETTO

Dott.ssa in Scienze Amb Lucia FOLTRAN

**Contributi specialistici**

Francesco BONATO, urbanista

Lino POLLASTRI, ingegnere

Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale

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. INTRODUZIONE.....</b>	<b>6</b>
1.1 Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI).....	6
1.2 Le fasi amministrative.....	10
<b>2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....</b>	<b>11</b>
2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) del Veneto.....	11
2.1.1 Paesaggio.....	13
2.1.2 Città.....	15
2.1.3 Uso del suolo.....	16
2.1.4 Energia e altre risorse naturali.....	20
2.1.5 Mobilità.....	21
2.1.6 Sviluppo economico.....	22
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso.....	23
2.2.1 I vincoli e la pianificazione territoriale.....	24
2.2.2 Assetto insediativo infrastrutturale.....	26
2.2.3 Assetto ambientale.....	28
<b>3. COMUNE “REGISTA” VS PRIVATO “ATTORE”.....</b>	<b>30</b>
3.1 Il nuovo vocabolario dell’urbanistica.....	30
3.2 Gli accordi procedurali.....	32
3.3 L’urbanistica con gli accordi.....	33
3.4 Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004.....	34
3.5 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio.....	35
3.6 La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi.....	36
3.7 La perequazione.....	38
3.8 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e rendita fondiaria.....	39
<b>4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 4 AL PI.....</b>	<b>41</b>
4.1 Gli elaborati.....	43
4.2 L’adeguamento del PRG al PAT.....	45
4.2.1 Zone A centri storici.....	45
4.2.2 Zone B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.....	48
4.2.3 Zone C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate.....	50
4.2.4 Zone C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate.....	55
4.2.5 Zone C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata.....	58
4.2.6 Zone D produttive.....	59
4.2.7 Zone E agricole.....	62
4.2.8 Zone F a servizi.....	64
4.2.9 Le schedature.....	67
4.3 Elaborazione del regolamento edilizio in adeguamento allo schema nazionale/regionale.....	73
4.4 Le modifiche predisposte dalla Variante 4.....	76
4.4.1 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.....	77



4.4.2 Ampliamento della zona C1/2 in adeguamento allo stato di fatto.....	80
4.4.3 Recesso di un'area edificabile in Via Pozzetto.....	81
<b>4.5 Considerazioni inerenti la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....</b>	<b>82</b>
<b>4.6 Le osservazioni accolte in sede di approvazione della Variante 4 al PI.....</b>	<b>88</b>

## 1. INTRODUZIONE

---

### 1.1 Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI)

---

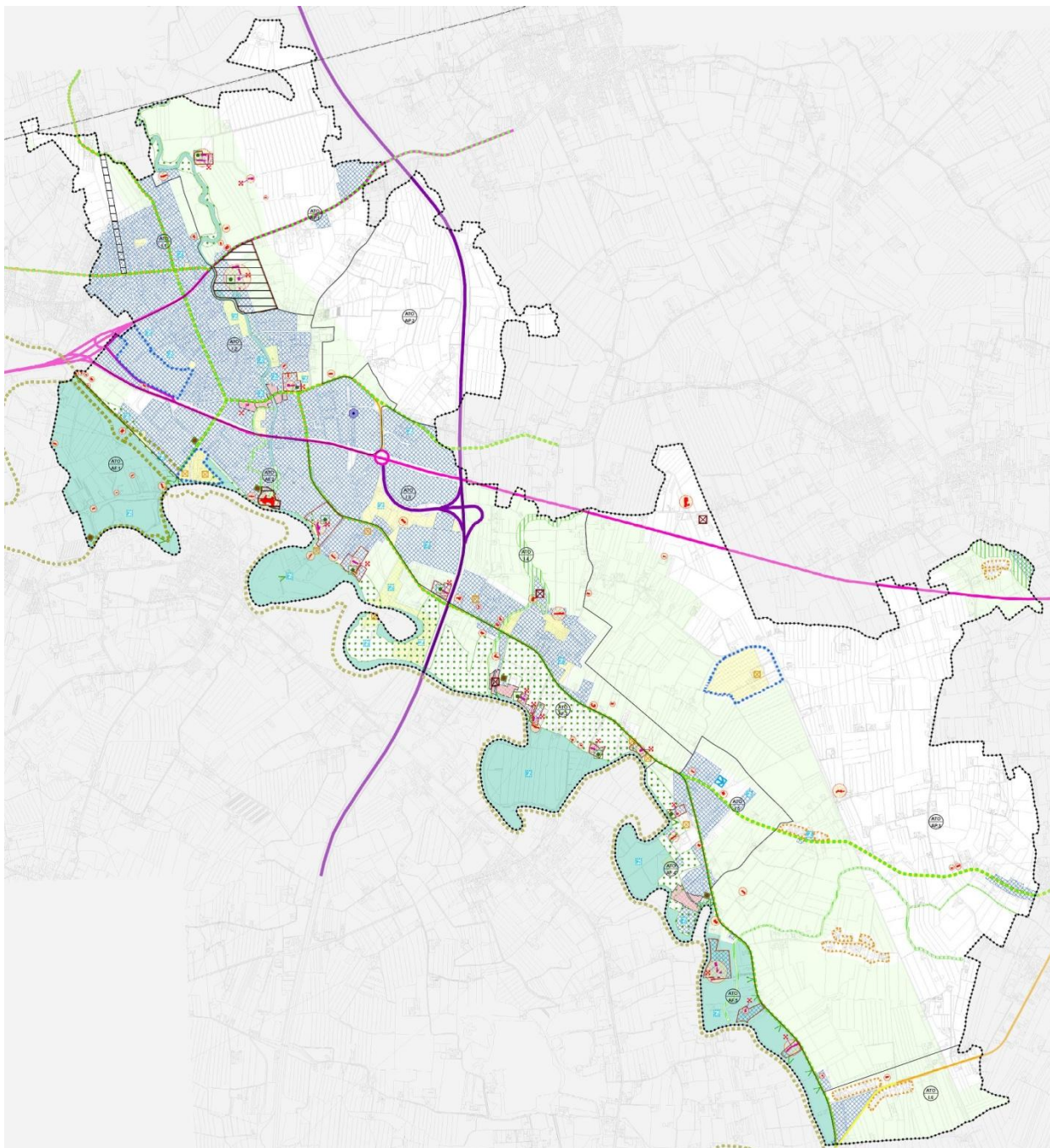
La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi è lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato.

In altri termini il Piano degli Interventi:

- a) rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 11 del 2004;
- b) si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- c) si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- d) si attua per mezzo di:
  - Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - Opere Pubbliche (OO.PP.);
  - atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della LR 11/2004.


















Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Silea è stato approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 160 del 8 agosto 2016 ed ha acquisito efficacia quindici giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR).









*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

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

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del **primo Piano degli Interventi** (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi.

La **Variante n. 1 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 6 aprile 2017, riguarda il perfezionamento di alcuni "Accordi Pubblico Privato" ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, la realizzazione di opere pubbliche e la revisione puntuale dell'apparato normativo e del dimensionamento del Piano.

La **Variante n. 2 al Piano degli Interventi**, in corso di redazione, si occupa delle attività economiche e più precisamente delle attività commerciali e degli adempimenti previsti dalla Legge Regionale n. 50 del 2012 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto) e dal Regolamento Regionale n. 1047 del 2013 (Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale). I due dispositivi impongono ai comuni l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai nuovi criteri dettati per la pianificazione locale, riassunti nell'articolo 2 del Regolamento e legati al nuovo "Approccio sequenziale", che determinano una rivisitazione delle condizioni di localizzazione delle strutture commerciali in base alla dimensione e alla tipologia.

La **Variante n. 3 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/07/2018, definisce gli interventi di recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, modifica la disciplina puntuale di alcuni edifici con grado di protezione ubicati in ambito agricolo, precisa il perimetro di alcune zone territoriali omogenee con modifiche di carattere puntuale, prevede il recesso delle previsioni edificatorie di alcune aree e, infine, individua e/o conferma le previsioni riguardanti alcune opere e/o servizi pubblici.

Obiettivo della **Variante al Piano degli Interventi n. 4** è l'allineamento delle cartografie e della disciplina urbanistica dello strumento urbanistico generale vigente (PRG del 2003 e successive Varianti) alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio, nonché l'allineamento alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica presenti nel nuovo regolamento edilizio tipo. La Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12/05/2020.

## 1.2 Le fasi amministrative

---

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi (PI) sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- 1) nella seduta del 30 luglio 2018, giusta deliberazione consiliare n. 24/2018, il documento programmatico preliminare al Piano degli Interventi (PI) meglio noto come "Piano del Sindaco" è stato illustrato al Consiglio Comunale;
- 2) sono state attivate forme di partecipazione e concertazione con i cittadini e i portatori di interesse per rendere trasparente il Piano degli Interventi. In particolare, è stata avviata un'attività di concertazione con i cittadini che hanno presentato osservazioni in sede di variante 3 al PI, respinte poiché non pertinenti con la variante 3 stessa. Si tratta di circa una decina di osservazioni che riguardano per lo più il recupero di annessi rustici abbandonati o dismessi.
- 3) il Piano degli Interventi è quindi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale;
- 4) entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- 6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- 7) il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

### **Articolo 18 della L.R. n. 11/2004**

*1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*

*2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*

*3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*

*4. Nei sessanta giorni successivi alla*

*(segue a lato)*

*scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*5. [...]*

*6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]*

*8 e 9. [...]*

*Estratto articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004*



## 2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

---

### 2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) del Veneto

---

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio 2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha avviato questo processo di aggiornamento del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, come riformulazione dello strumento generale relativo all'assetto del territorio veneto, in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), che si concluderà con la sua approvazione.

Al PTRC adottato dalla Giunta Regionale nel 2009 è stata attribuita, mediante apposita variante, la valenza paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", procedendo pertanto al rinnovo del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e confermando la sua valenza di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. La variante è stata adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

PTRC e Piano Paesaggistico, inteso quale attribuzione della valenza paesaggistica al PTRC stesso, costituiscono dunque un atto unico, nella consapevolezza che l'integrazione della pianificazione paesaggistica nel più ampio processo conoscitivo e decisionale proprio del piano territoriale permette una definizione unitaria delle politiche, sia di tutela che di sviluppo, per il governo del territorio, a garanzia dell'effettiva possibilità di attivare processi coerenti di programmazione e pianificazione rispettosi dell'intero panorama delle istanze sociali ed economiche espresse dal territorio.

In sintesi la variante parziale al PTRC riguarda:

- l'attribuzione della valenza paesaggistica;
- l'aggiornamento dei contenuti territoriali.

Gli approfondimenti territoriali sono relativi a:

- la Città, con riguardo al sistema metropolitano delle reti urbane e all'aggiornamento delle piattaforme metropolitane differenziate per rango e per ambito territoriale;
- il Sistema Relazionale, con riferimento in particolare alla mobilità e alla logistica, in relazione alle dinamiche generate dai corridoi europei che attraversano il territorio della regione;
- la Difesa del suolo, con riferimento in particolare alle problematiche derivanti dal rischio idraulico e dal rischio sismico, allo scopo di meglio intervenire in aree a rischio idrogeologico e sismico, che anche recentemente hanno subito gravi danni

Gli elaborati oggetto di variante sono:

- la Tav. 01c Uso del suolo – idrogeologia e rischio sismico (integrazione rispetto PTRC adottato);
- la Tav. 04 Mobilità (modifica rispetto PTRC adottato);
- la Tav. 08 Città, motore di futuro (modifica rispetto PTRC adottato);

- la Relazione illustrativa (modifica e integrazione rispetto PTRC adottato);
- il Documento per la pianificazione paesaggistica (modifica dell'elaborato "Ambiti di Paesaggio - Atlante ricognitivo del PTRC" adottato e integrazione con gli elaborati: Ambiti di paesaggio, Quadro per la ricognizione dei beni paesaggistici, Atlante ricognitivo e Sistemi di valori comprendenti a loro volta gli elaborati: I siti patrimonio dell'Unesco, Le Ville Venete, Le Ville del Palladio, Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica, Forti e manufatti difensivi, Archeologia Industriale, Architetture del Novecento);
- le Norme Tecniche (modifica e integrazione rispetto al PTRC adottato).

I temi principali per il territorio comunale di Silea, in rapporto al sistema insediativo e ambientale, dei servizi pubblici e/o di uso pubblico e delle infrastrutture a esse connesse, possono essere sinteticamente riassunti nei seguenti punti.

### 2.1.1 Paesaggio

---

La valenza paesaggistica attribuita al PTRC contribuisce ad esplicitare lo stretto legame esistente tra paesaggio e territorio, e fa comprendere come sia oggi impensabile scindere la pianificazione territoriale da quella paesaggistica.

Il territorio di Silea, ricadente a cavallo tra gli Ambiti di paesaggio n. 22 "Fascia delle risorgive tra Brenta e Piave", 26 "Pianure del Sandonatese e Portogruarese" e 27 "Pianura Agropolitana Centrale".

Nell'ambito Comunale ricade parte di territorio del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, istituito con L.R. 28/01/1998, principale, ma non unico, tra gli elementi di valore naturalistico-ambientale e storico-culturale che si segnalano:

- il sistema fluviale del Sile;
- le strutture molitorie e gli altri opifici idraulici;
- il sistema delle ville del trevigiano.

In rapporto al sistema degli spazi aperti e dell'ambiente i temi da sviluppare riguardano:

- la funzionalità ambientale dei sistemi fluviali e lacustri;
- la qualità dei percorsi della "mobilità slow";
- L'integrità, funzionalità e connessione della copertura forestale in pianura.

Il territorio dell'ambito, fortemente contraddistinto dalla presenza dell'ambiente fluviale del Sile e dal paesaggio delle risorgive, risulta piuttosto vulnerabile dal punto di vista idrogeologico e lamenta problematiche che derivano soprattutto dall'inquinamento dei suoli, dalle variazioni dell'assetto idrogeologico e dall'emungimento della falda acquifera. Si riconosce nell'area urbana un "territorio maturo", oggetto negli ultimi decenni di un'intensa urbanizzazione, per il quale è necessario definire un modello di sviluppo sostenibile in grado di risolvere i fenomeni di crisi determinati dalle trasformazioni in atto.





Estratto Tav. 09 del PTRC – Sistema del territorio rurale e della rete ecologica – variante 2013

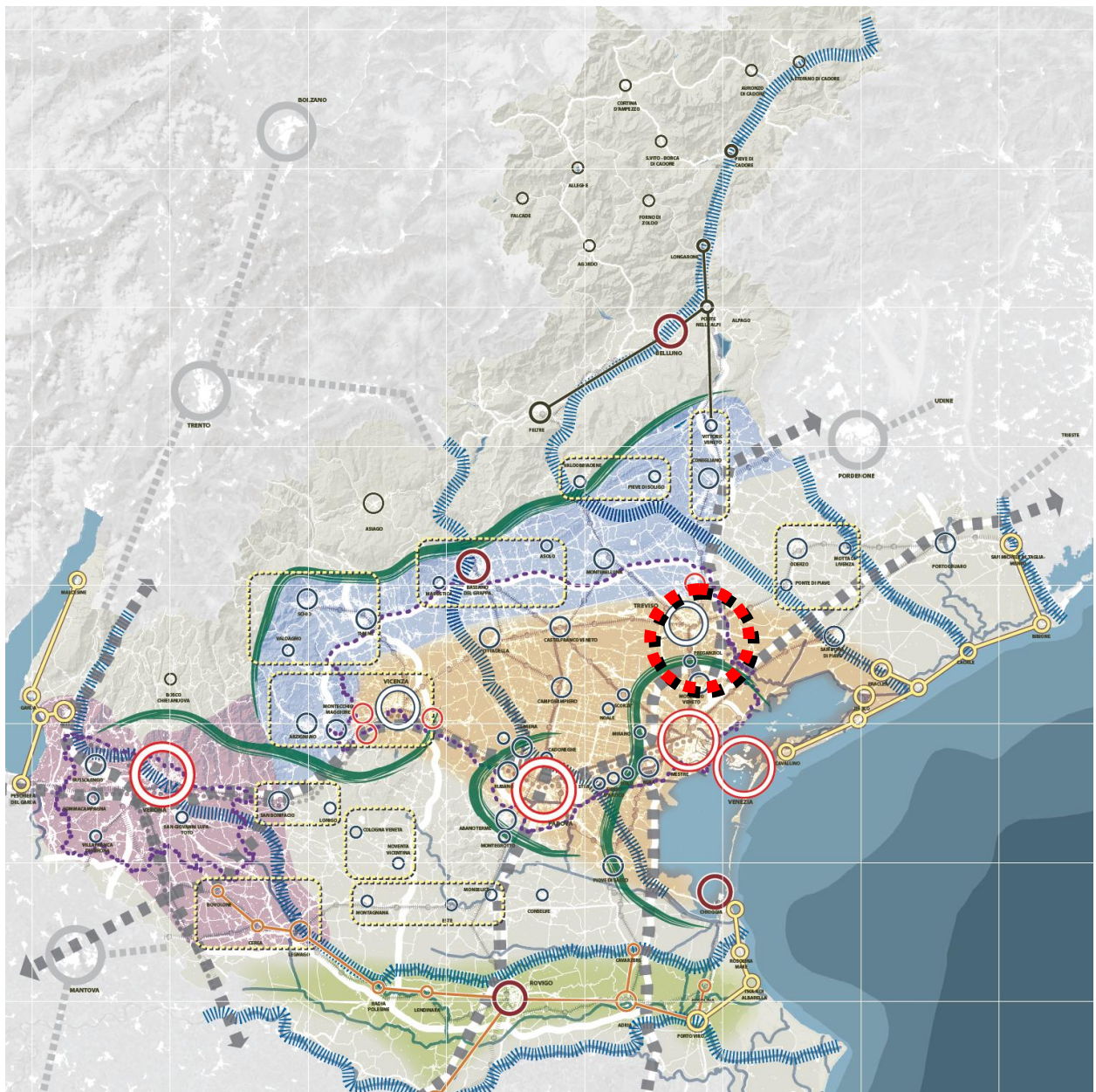


## 2.1.2 Città

Il PTRC si propone come cornice per l'elaborazione di interventi di riqualificazione ed ampliamento del tessuto urbano, rinnovamento della sua organizzazione ed attrazione di risorse.

Le parole chiave per Silea sono legate alla valorizzazione delle peculiarità ed eccellenze a livello territoriale:

- qualità ambientale e paesaggistica del territorio (Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, etc.) per attirare capitale umano dall'esterno e trattenere quello esistente;
- percorsi coerenti con le specificità del territorio, in rapporto alle caratteristiche funzionali e dimensionali delle attività e funzioni insediate sul territorio.
- la presenza di realtà importanti rappresentate dal fiume Sile e dall'ambito delle risorgive rende Silea un importante punto di passaggio per richiamare nel territorio ulteriore interesse storico e culturale.



Estratto Tav. 08 del PTRC – Città, motore del futuro – variante 2013

### 2.1.3 Uso del suolo

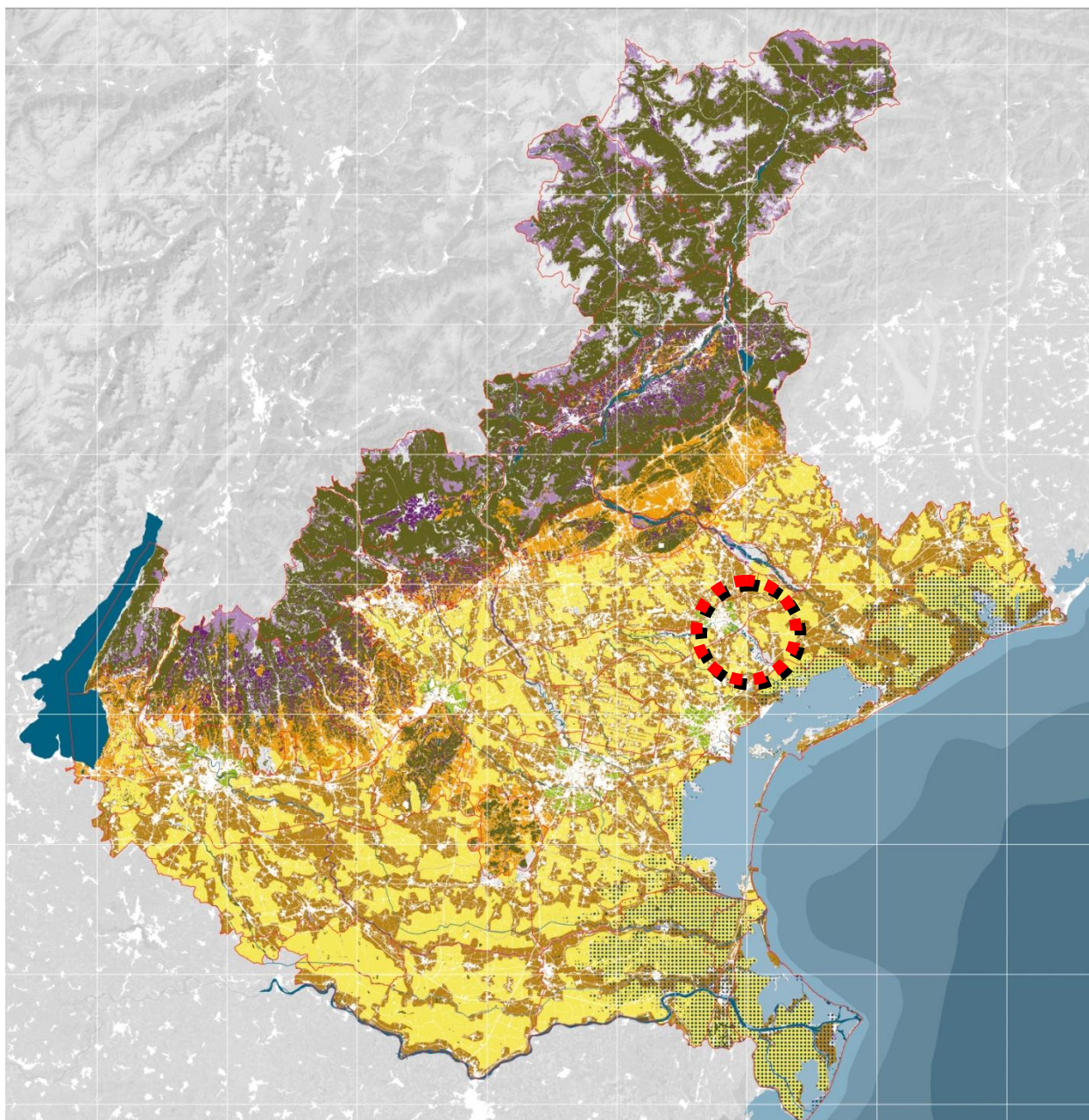
---

Il Piano mira a gestire il processo di urbanizzazione attraverso misure specifiche per proteggere gli spazi aperti, la buona terra e la matrice agricola del territorio, azioni volte alla salvaguardia dei varchi liberi da edificazione ed un'estesa opera di riordino territoriale e di insediamento sostenibile.

In questo contesto il PI di Silea:

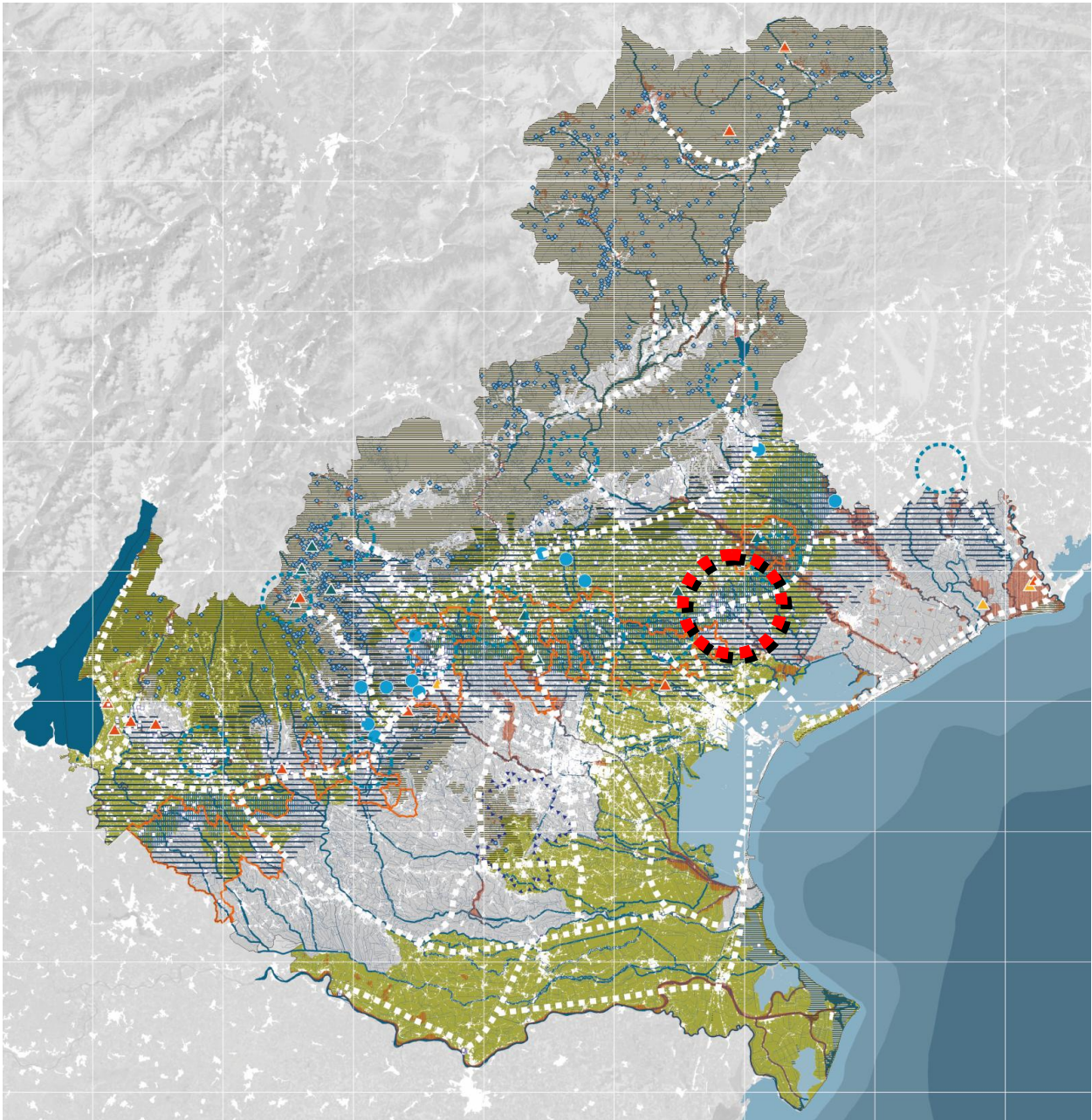
- promuove la difesa delle invariante di natura ambientale (struttura ecologica di versante, etc.);
- valorizza le aziende agricole compatibili con le finalità di salvaguardia dei caratteri di integrità dello spazio rurale;
- incentiva il recupero degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo;
- promuove la valorizzazione dei borghi rurali (denominati nel PAT come ambiti di edificazione diffusa) e la riorganizzazione degli accessi agli insediamenti;
- la verifica i fabbisogni di strutture e servizi di interesse pubblico sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas, fognature e le reti della mobilità) che di tipo puntuale (scuole, parcheggi, aree verdi).





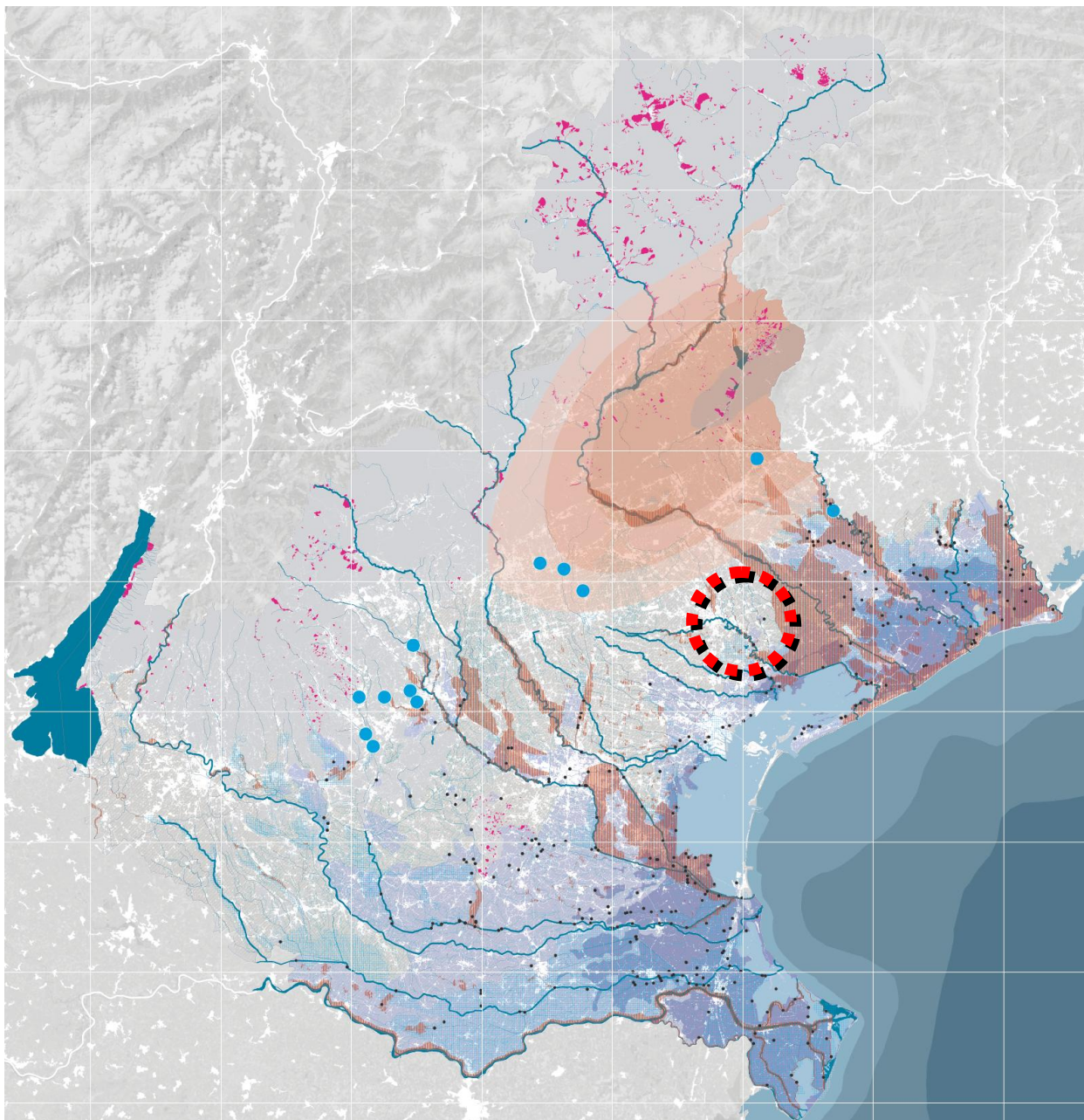
*Estratto Tav. 01a del PTRC – Uso del suolo (terra) – 2009*





Estratto Tav. 01b del PTRC – Uso del suolo (acqua) – 2009





*Estratto Tav. 01c del PTRC – Uso del suolo (Idrogeologia e rischio sismico) – variante 2013*

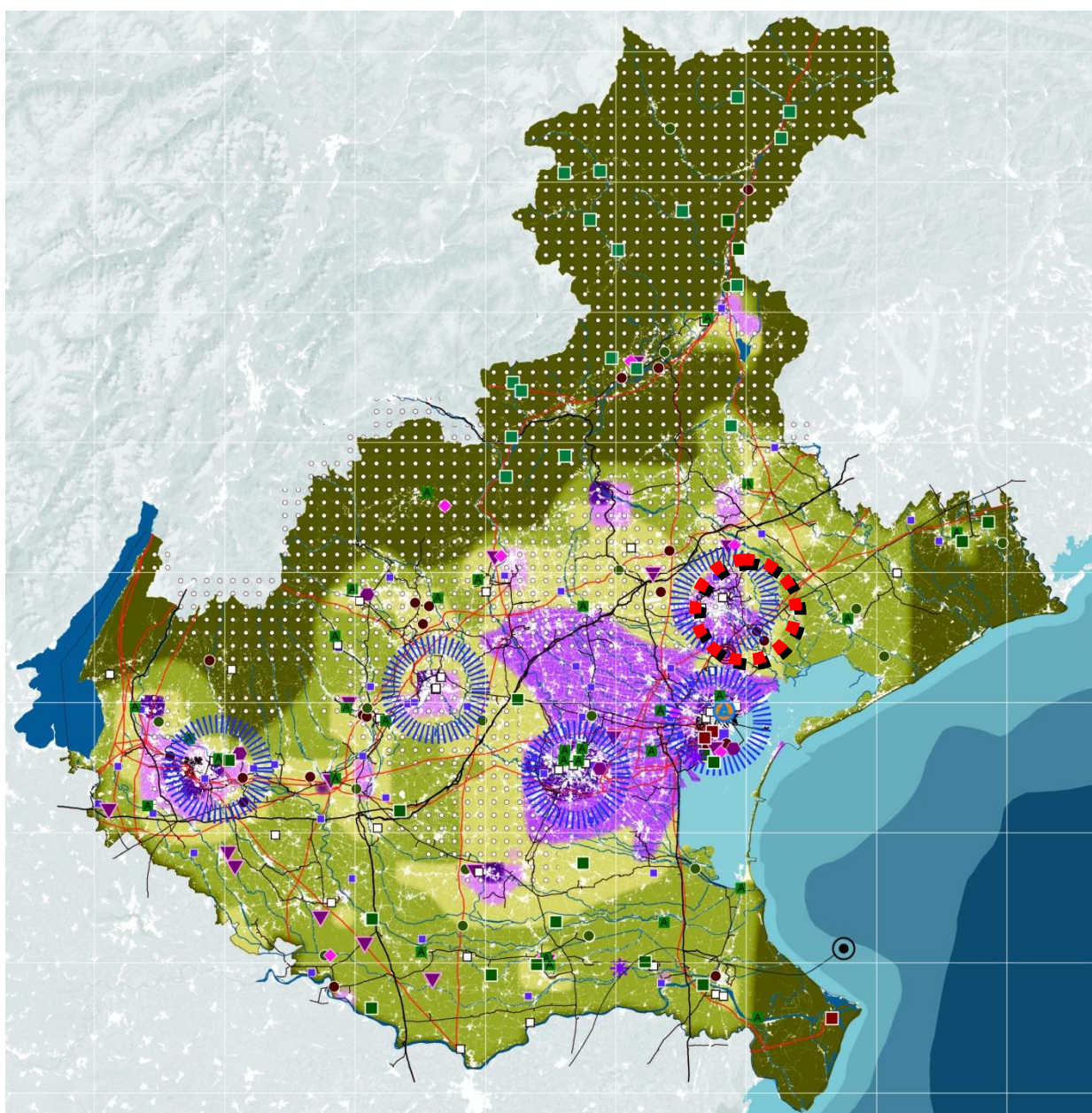


## 2.1.4 Energia e altre risorse naturali

I temi della sostenibilità energetica e delle energie rinnovabili costituiscono fondamentali direttrici del Piano che punta a razionalizzare e migliorare l'uso delle risorse. Il PI di Silea, in questo contesto, incentiva le forme di energia prodotta da fonti rinnovabili, riferendosi ai principi della bioedilizia.

Le parole chiave sono:

- l'uso di risorse rinnovabili per la produzione di energia;
- il risparmio e la conservazione dell'acqua;
- la riduzione degli inquinamenti di suolo, aria e acqua;
- il riordino dei principali corridoi energetici.



Estratto Tav. 03 del PTRC – Energia e ambiente – 2009

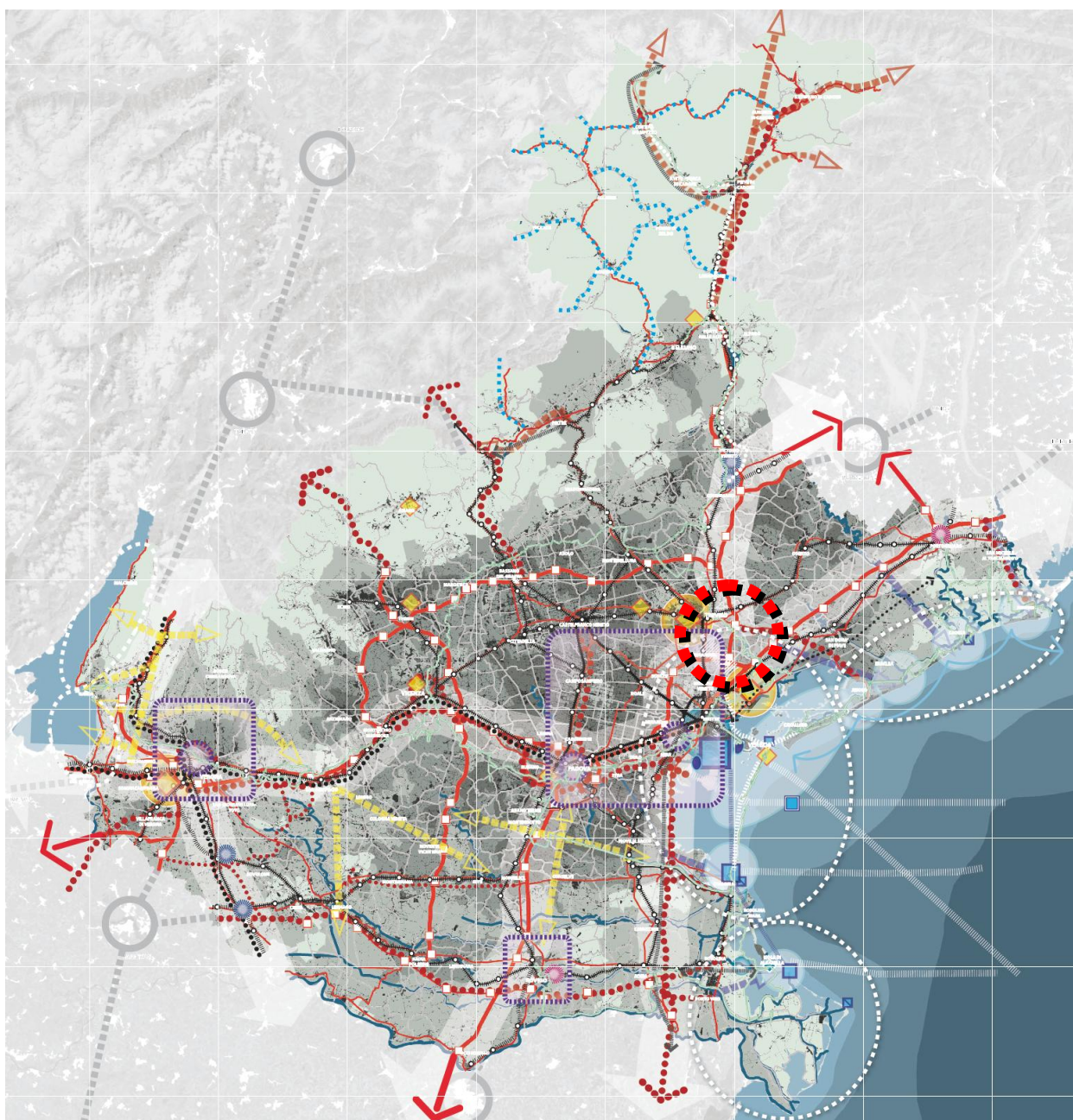


## 2.1.5 Mobilità

Il PTRC definisce un apparato normativo vincolante (Art. 38 delle N.T.) per le aree afferenti ai nodi infrastrutturali, prescrivendo che:

*“Le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alla rete primaria ed al SFMR per un raggio di 2 Km dalla barriera stradale sono da ritenersi aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale. Tali aree sono da pianificare sulla base di appositi strategici regionali.”*

Rispetto ai temi della mobilità e delle accessibilità alle aree per le attività economiche, il PI di Silea non prevede la riorganizzazione del sistema viabilistico di grande scorrimento, ma solo interventi di riorganizzazione della mobilità locale.



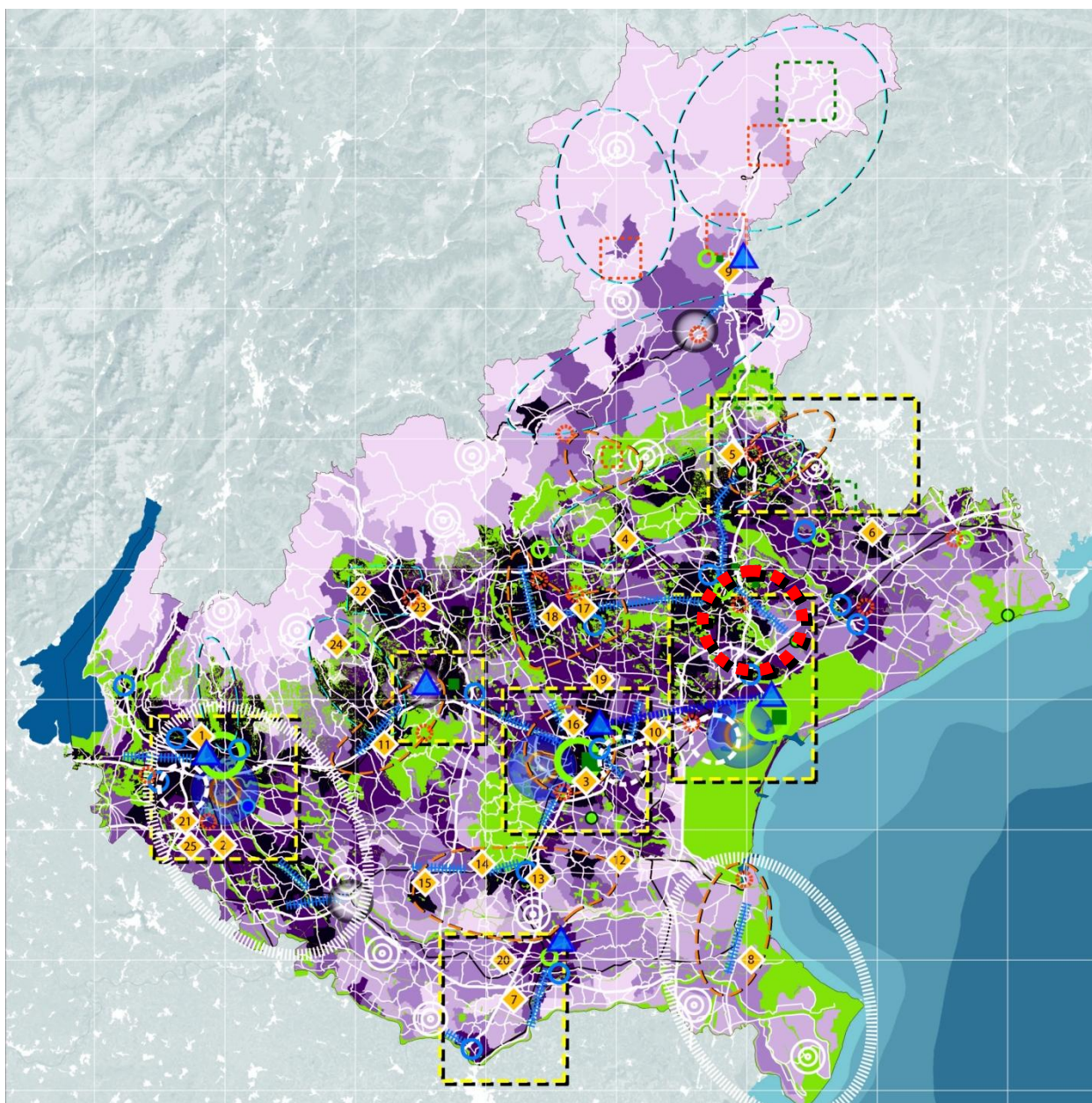
Estratto Tav. 04 del PTRC – Mobilità – variante 2013



## 2.1.6 Sviluppo economico

La grande diffusione di aree industriali necessita continui spostamenti di automezzi e mezzi pesanti per il trasporto delle merci. Il PTRC individua la zona nord del territorio di Silea, a confine con Treviso, come “ambito per funzioni e attività artigianali e di servizio alle città”.

Il territorio di Silea è attraversato da un’”area nucleo e corridoio ecologico di pianura”, facente riferimento all’asta del fiume Sile.



Estratto Tav. 05a del PTRC – Sviluppo economico produttivo – 2009

## **2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso**

---

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) costituisce, come stabilito dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11, *“lo strumento di pianificazione che delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell’assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio-economico provinciale, con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche ed ambientali”*.

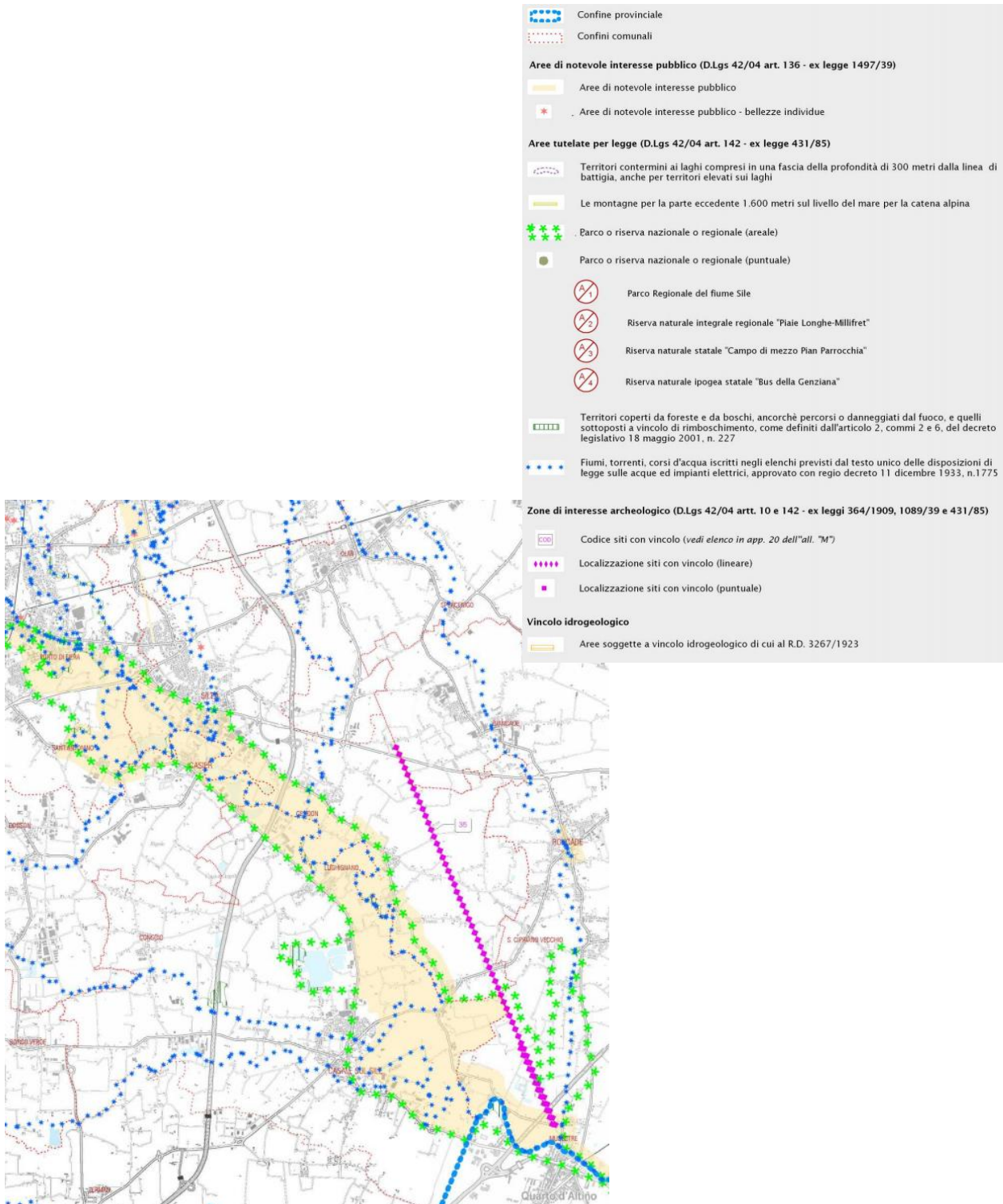
Il PTCP di Treviso, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1137 del 23/03/2010, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio, perseguendo i seguenti obiettivi principali:

- salvaguardia e valorizzazione delle valenze naturalistiche del territorio nel più ampio quadro di rete ecologica di livello provinciale;
- riordino e riqualificazione delle aree degradate e dei margini della città costruita;
- riconversione delle attività dismesse o in via di dismissione, disseminate nel territorio aperto e non ordinate rispetto alla viabilità di grande scorrimento;
- salvaguardia del territorio agricolo mediante l’eliminazione di elementi di degrado e di attività incongrue, il contenimento di nuovo consumo di suolo e l’incentivazione di misure compensazione e mitigazione finalizzate al mantenimento di un elevato livello di qualità ambientale;
- il riassetto idrogeologico del territorio mediante la definizione di una serie di interventi di mitigazione dei rischi idraulici e geologici;
- la tutela e la valorizzazione delle aree naturalistiche (siti rete Natura 2000) e la costruzione di una rete ecologica funzionale al mantenimento dei livelli di biodiversità e al miglioramento della qualità ambientale;
- la valorizzazione e la tutela del territorio agroforestale in maniera tale da favorire la multifunzionalità dell’agricoltura;
- la prevenzione e la difesa dall’inquinamento (qualità delle acque, emissioni elettromagnetiche, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, etc.);
- il recupero e la valorizzazione delle risorse culturali;
- il miglioramento della fruizione sociale di ambiti naturalistici.

Di seguito si riassumono brevemente le principali ricadute del PTCP per il territorio di Silea. I temi principali riguardano i vincoli e la pianificazione territoriale, l’assetto insediativo infrastrutturale e quello ambientale.

## 2.2.1 I vincoli e la pianificazione territoriale

L'analisi della **Tavola 1.1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale** evidenzia che parte del territorio di Silea è ricompreso all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, che a sua volta ricomprende un'Area di notevole interesse pubblico. Il corso d'acqua del Fiume Sile è vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004.





Le stesse aree precedentemente citate sono individuate anche nella **Tavola 1-3** *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale. Aree naturalistiche protette*. In modo particolare si rileva la presenza della Zona di Protezione Speciale ZPS IT3240019 “Fiume Sile: Sile Morto e ansa a S.Michele Vecchio” ed il Sito di Importanza Comunitaria SIC IT3240031 “Fiume Sile da Treviso Est a S.Michele Vecchio”.

Sempre con riferimento al percorso del fiume Sile, la **Tavola 5.1** *Carta del sistema del paesaggio* mostra che su parte del territorio comunale si colloca l'ambito paesaggistico del Sile.




## 2.2.2 Assetto insediativo infrastrutturale

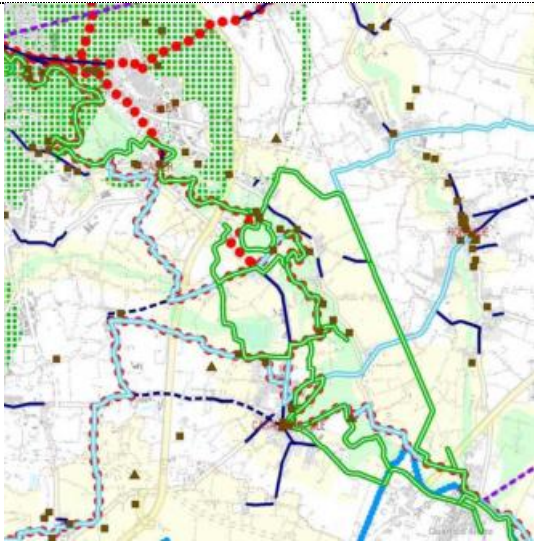
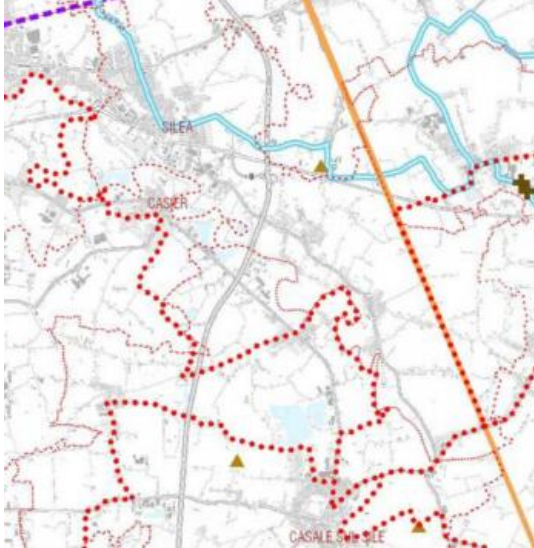
La lettura delle tavole riferite al sistema insediativo-infrastrutturale restituiscono la definizione di un comune innervato da collegamenti viari e ciclopedonali di scala locale (piste ciclabili) ma anche extra-territoriale (autostrada A27). Proprio nei pressi dello svincolo della A27 (casello Treviso SUD) che insiste sul territorio di Silea si individua un “nodo infrastrutturale” sul quale è sorta e continua a svilupparsi un’area con destinazione commerciale e terziaria, sede anche di grandi strutture di vendita.

Il PTCP disciplina l’assetto insediativo infrastrutturale del territorio comunale, articolandolo in due livelli principali:

- le aree produttive: il PTCP individua un’area in cui ammette grandi strutture di vendita e altre funzioni prevalentemente terziarie, oltre che un’area produttiva confermata ampliabile.
- le connessioni: i due grandi assi viari della A27 (N-S) e della Strada Regionale 89 (E-O) per quanto riguarda la mobilità di lunga percorrenza ma anche un fitto sistema di mobilità dolce legato alla fruizione dell’ambito del Parco Regionale del Sile.

Di seguito gli estratti del PTCP:

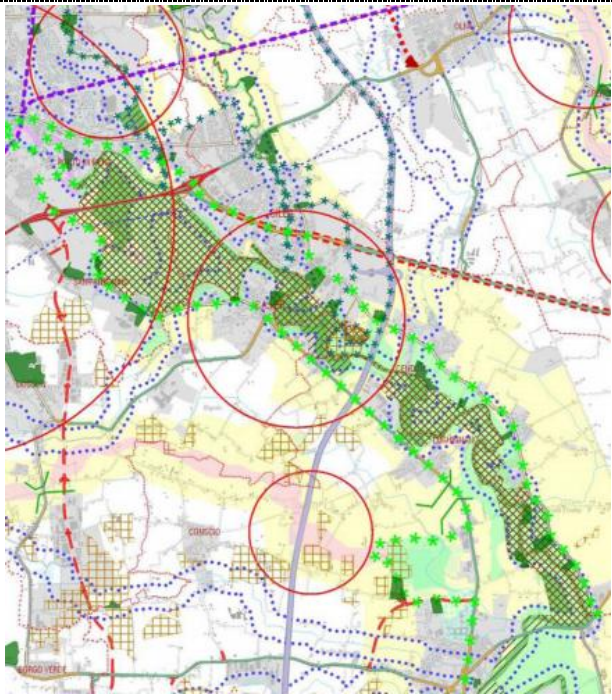
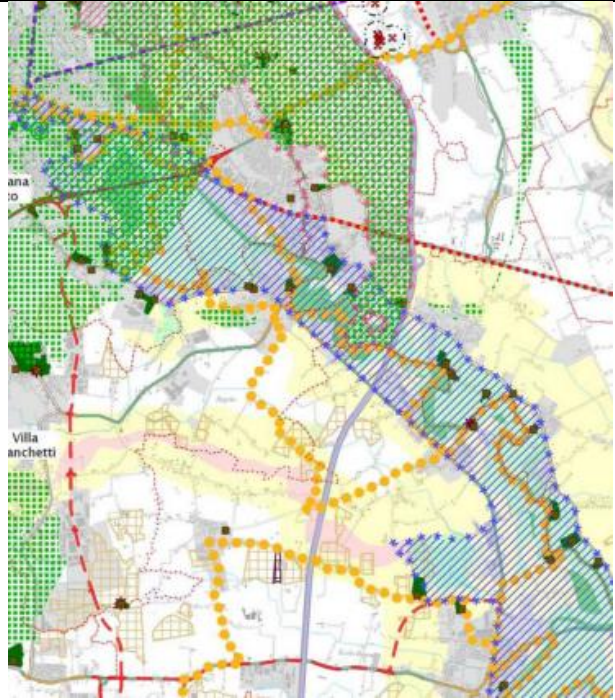
<p><b>4-1-B</b> <b>SISTEMA INSEDIATIVO</b> <b>INFRASTRUTTURALE</b></p>	<p>Grandi strutture di vendita Area produttiva confermata ampliabile Area con destinazione terziaria prevalente Area con superficie &lt; 50.000 mq Nodi infrastrutturali esistenti</p>
	 <p><i>Estratto Tav: 4-1-B</i></p>
<p><b>4-5</b> <b>SISTEMA INSEDIATIVO</b> <b>INFRASTRUTTURALE</b> <b>Mobilità sostenibile – Ambiti Urbano rurale</b></p>	<p>Percorsi ciclopedonali – Gira Sile (livello regionale) Percorsi ciclopedonali (proposte di piano) Piste ciclabili (livello comunale) Aree urbano rurale</p>

	<p>Ville Venete dal Catalogo Regionale</p>
	 <p><i>Estratto Tav: 4-5</i></p>
<p><b>4-6</b>  <b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>  <b>INFRASTRUTTURALE</b>  Percorsi turistici individuati dal Piano Territoriale Turistico (PTT)</p>	<p>Strada dei Vini  Bici in vacanza</p>
	

### 2.2.3 Assetto ambientale

La lettura della Tavola 3.1 Carta del sistema ambientale mostra che l'area di pertinenza del Fiume Sile concentra una serie di valori di pregio naturalistico ambientale che sono tutelati attraverso l'istituzione del Parco Regionale del Fiume Sile e grazie all'individuazione di siti di Rete Natura 2000.

Il parco costituisce un punto di forza per la protezione di quest'area a forte valenza ecologica, visti gli ambienti presenti, per la realizzazione di una continuità ambientale tra aree con le medesime vocazioni faunistiche e al tempo stesso costituisce un elemento di promozione del paesaggio trevigiano e della sua cultura, che poggia le sue radici sul tessuto agricolo (cfr.: tav. 4.7).

	
<p><b>Tav 3-1-B</b>  <b>SISTEMA AMBIENTALE NATURALE</b>  <b>carta delle reti ecologiche</b></p>	<p><b>Tav 4-7</b>  <b>SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURELE</b>  <b>LA GRANDE TREVISO – Il sistema dei parchi</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parco regionale del fiume Sile</li> <li>- Area condizionata dall'urbanizzato</li> <li>- Aree di potenziale completamento delle reti ecologica</li> <li>- SIC IT3240031 "Fiume Sile da Treviso Est a S.Michele Vecchio"</li> <li>- ZPS IT3240019 "Fiume Sile: Sile Morto e ansa a S.Michele Vecchio"</li> <li>- Rete ecologica (Area nucleo, area di completamento, fascia tampone, stepping zone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parco del Sile</li> <li>- Rete ecologica (Area nucleo, area di completamento, fascia tampone, stepping zone)</li> <li>- Area urbano-rurale</li> <li>- Percorsi ciclo-pedonali di livello provinciale</li> <li>- Ville Venete dal Catalogo Provinciale</li> <li>- Edifici e complessi di pregio architettonico di interesse provinciale</li> </ul>

La Rete ecologica definita nel PTCP comprende quali elementi costitutivi:

- l'area nucleo (o core area principale), che interessa le aree contigue al Sile, con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni (comprende gli ambiti SIC IT3240031 "Fiume Sile da Treviso Est a S.Michele Vecchio" e ZPS IT3240019 "Fiume Sile: Sile Morto e ansa a S.Michele Vecchio");
- il corridoio ecologico principale, che percorre l'asta del Sile, che in sinergia con le aree di connessione naturalistica, svolge una funzione di protezione ecologica limitando gli effetti dell'antropizzazione;
- le isole ad elevata naturalità (stepping zone), ovvero aree ad elevata naturalità che hanno forma isolata puntiforme e interessano i parchi delle ville che hanno la funzione di completare gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici;
- le aree di completamento dell'area nucleo e le fasce tampone, che fungono da "cuscinetto" o "filtro, individuate prevalentemente sulle aree a bassa idoneità e sono più o meno ampie per garantire una maggiore salvaguardia degli elementi della rete ecologica di I (area nucleo) e di II (aree di connessione) livello.

Le azioni sviluppate dal PI di Silea rispetto alla rete ecologica sono:

- 1) il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
- 2) il recupero e la rinaturalizzazione degli ambiti degradati e/o compromessi;
- 3) la conservazione ed il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, etc.);
- 4) la ricostruzione della rete ecologica;
- 5) la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde urbano;
- 6) gli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere;
- 7) la valutazione di compatibilità ambientale delle opere ed infrastrutture.



### 3. COMUNE “REGISTA” VS PRIVATO “ATTORE”

---

#### 3.1 Il nuovo vocabolario dell'urbanistica

---

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

Lo scenario attuale appare sostanzialmente diverso. Il gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali è talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato e gli oneri legati all'attività edilizia non sono, oggi più che ieri, sufficientemente proporzionati ai costi di realizzazione e mantenimento dei servizi.

D'altro lato il versante della domanda ha cambiato pelle, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che gli investitori, immobilariisti e imprese di costruzioni mettono sul mercato.

L'apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l'efficacia dell'azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall'operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere. Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi appare del tutto indifendibile e l'oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, non necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliono mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una “democratizzazione” dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto da strumenti e concetti innovativi come:

- la perequazione urbanistica;
- gli accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- il credito edilizio;
- la concertazione e la partecipazione;
- la valutazione dei progetti;
- la compensazione urbanistica;
- il social housing;
- la finanza di progetto.

Il nuovo piano urbanistico di Silea cerca di consolidare questo nuovo percorso, non ancora ben delineato che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “cassetta degli attrezzi” da impiegare con



attenzione e umiltà senza cadere nell'errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguano esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

### 3.2 Gli accordi procedurali

---

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest'ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall'articolo 11 della legge n. 241 del 1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati ha fatto notevoli passi avanti. L'istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall'altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Invero, l'esigenza di diffondere tra le amministrazioni la pratica della definizione concordata dei procedimenti è conseguenza del fatto che, nei primi dieci anni dall'entrata in vigore della legge n. 241 del 1990, l'amministrazione per accordi non ha avuto significativa applicazione. A fronte, infatti, dell'importanza teorica dell'istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad es. le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

### **3.3 L'urbanistica con gli accordi**

---

Ricostruire quale stato il riverbero degli accordi procedurali all'interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e articolata. Il percorso, lungo e articolato, nasce comunque dall'esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio visto sempre però nell'interesse generale della collettività.

Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza è stata integrata dalla necessità di soddisfare contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

Dentro la materia del Piano Regolatore Comunale previsto dalla legge regionale n. 11 del 2004 è sicuramente possibile riconoscere due categorie di accordi tra Amministrazione Comunale e privato che per comodità potremmo definire come accordi "a monte" o "a valle" delle previsioni urbanistiche.

Nel caso degli accordi "a valle" non viene messa in discussione la difesa dell'interesse pubblico dato che le decisioni sono già state assunte dall'Amministrazione attraverso una decisione unilaterale sulle prescrizioni urbanistiche; un caso emblematico di queste fattispecie è quello delle convenzioni attuative riguardanti previsioni di espansione da realizzare mediante piani di lottizzazione. L'amministrazione agisce all'interno del binario già tracciato dal Piano, con regole generali sufficientemente definite per non lasciare spazio a richieste di oneri aggiuntivi ma solo per la definizione di regole puntuali e/o specifiche.

### 3.4 Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004

---

Diversi sono i casi che ci riguardano dove l'elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto "a monte" della decisioni sulle prescrizioni urbanistiche in accoglimento di osservazioni o proposte avanzate dai privati. L'articolo 6 della legge regionale 11 dell'aprile 2004 ci ricorda che tali accordi sono "*finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale*".

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico. Sempre l'articolo 6 ci ricorda che "*l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede [...]*" ed inoltre che "*l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato [...]*". Si tratta cioè di una "codeterminazione" della fisionomia degli assetti urbanistici pubblico-privato a monte delle vigenti norme del Piano Regolatore Comunale, concordate proprio in funzione della modificazione degli assetti esistenti.



### 3.5 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio

---

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente traghettati all'interno del Piano degli Interventi.

Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il Piano di Assetto del Territorio recependo quanto previsto dall'articolo 35 della Legge Regionale n. 11 del 2004 ha fissato tali criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e la implementazione degli accordi.

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'articolo 35 delle Norme Tecniche del PAT che traduce il "verbo perequativo" nella:

1. *attuazione di servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;*
2. *attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;*
3. *formazione di sistemi ecologici ambientali, preferibilmente integrati con funzioni di mitigazione idraulica e difesa del suolo.*

Superata positivamente la valutazione urbanistica dell'intervento complesso proposto, con il piano degli interventi si è stabilito che ai fini della valutazione della "convenienza economica" determinata dallo scambio tra diritti edificatori ed opere pubbliche perequative (ovvero quelle oltre gli standard urbanistici di progetto) la quota del plusvalore complessivo (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata) non deve essere inferiore, per l'amministrazione, al 50%.

L'amministrazione utilizza un principio guida (il calcolo economico) senza abdicare al proprio potere discrezionale della pianificazione degli usi del suolo che richiede invece soluzioni caso per caso. L'amministrazione con il progetto normativo del PAT e la fissazione dei principi cui richiamare i nuovi istituti giuridici (perequazione ma anche compensazione urbanistica e credito edilizio) si è espressa preventivamente sui termini del possibile scambio indipendentemente dalle proposte presentate conservando in suo capo la fissazione delle regole urbanistiche da adottare.

### 3.6 La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi

---

La successione delle attività e dei contenuti del Piano Strutturale (il PAT) rispetto al Piano Operativo (il PI) sembrano questo punto sufficientemente delineati. Il Piano di Assetto del territorio ha individuato determinati ambiti di trasformazione stabilendo i criteri d'intervento, i parametri cui attenersi, la massima superficie agricola utilizzabile (SAU). Il rapporto che deve esistere tra vuoti e costruito, il rispetto degli standards, del dimensionamento delle dotazioni territoriali e di tutti i profili operativi sono rinviati alla pianificazione operativa del Piano degli Interventi la cui attuazione è regolata dalle convenzioni urbanistiche.

L'articolazione dei tempi e delle modalità per la conclusione degli accordi potranno seguire il seguente iter amministrativo, come riportato nell'articolo 16 delle norme tecniche operative del PI:

- l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblici e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
- i privati presentano la proposta di accordo pubblico con alcuni contenuti minimi (individuazione e dati del proponente, oggetto dell'accordo, descrizione dei rilevanti interessi pubblici, definizione dei tempi, etc.),
- l'Amministrazione raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

I termini di attuazione della perequazione (e quindi gli accordi) sono, sempre nello stesso articolo riconducibili a:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- i Comparti Urbanistici;
- gli atti di programmazione negoziata;
- SUAP (Sportello Unico Attività Produttive).

demandando al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate e le "modalità di attuazione definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:

- a) indirizzi e prescrizioni riportati nella normativa del Piano (PAT e PI);
- b) condizioni inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate a titolo indicativo in:
  - aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;
  - aree già destinate alle attività produttive;
  - aree dismesse o sottoutilizzate;
  - aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;

- aree di rilevante qualità ambientale;
- c) condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente alla data di approvazione del primo PAT per le singole aree articolate, a titolo indicativo, in:
  - aree destinate alla residenza;
  - aree destinate alla produzione;
  - aree destinate a standard non attuati;
  - aree destinate all'agricoltura;
  - aree destinate alla riqualificazione urbana.

Con questi criteri, peraltro delineati in modo più approfondito nelle linee guida per l'applicazione della perequazione, l'Amministrazione Comunale ha tracciato un percorso urbanistico e amministrativo più chiaro, finalizzato alla traduzione e al recepimento di eventuali Accordi nelle successive varianti al PI.

### 3.7 La perequazione

---

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso dei privati.

Strumenti della pianificazione urbanistica sono:

- a) la classificazione del territorio;
- b) la determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità;
- c) l'individuazione dei criteri della gestione del piano perequativo.

La funzionalità del piano perequativo può dirsi realizzata se sono attuate le previsioni del piano medesimo. Ma tale attuazione presuppone, di regola, il raggiungimento di un accordo fra i soggetti ad esempio attraverso la formazione di consorzi oppure un piano di permuta e/o reciproche cessioni. Ciò in coerenza con l'evoluzione in senso "partecipato e consensuale" della disciplina urbanistica (chi non aderisce è naturalmente soggetto ad altri meccanismi e procedure).



### 3.8 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e rendita fondiaria

---

La Legge Regionale del Veneto n. 11 del 2004 stabilisce che:

- a) il Piano Strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la quantificazione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- b) le prescrizioni del Piano Strutturale definiscono le quantità, con riferimento alle ATO da rispettare con il Piano degli Interventi;
- c) il Piano degli Interventi definisce l'articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni e la localizzazione puntuale delle diverse previsioni.

L'elaborazione del Piano degli Interventi si confronta con il vincolo dimensionale stabilito dal PAT e deve dare risposta a quesiti quali:

- a) quale (quanta) quota del dimensionamento del PAT è opportuno utilizzare nel quinquennio di efficacia del Piano degli Interventi?
- b) dove utilizzarla?
- c) come la disciplina della perequazione urbanistica può utilizzare tale quota così da perseguire la strategia dello sviluppo territoriale comunale?

Riguardo al "quanto" si valutano le dinamiche della domanda e dell'offerta nel rispetto delle soglie fissate dal Piano Strutturale. In merito al "dove", è noto che la Legge Regionale sostiene il ricorso, da parte del Comune, ad una procedura selettiva mediante evidenza pubblica ("pubblico avviso"). Del "come" abbiamo già ampiamente trattato parlando di accordi procedurali e partecipazione dei privati alla costruzione del Piano.

A questo punto l'elaborazione del Piano degli Interventi (e delle successive varianti) avviene all'interno di un percorso ove gli obiettivi dell'Amministrazione, declinati nel Documento del Sindaco, i vincoli dimensionali e territoriali stabiliti dal PAT ed i vincoli economici derivanti dal mercato immobiliare si confrontano alla ricerca di un progetto che risponda in modo equilibrato alle diverse aspettative.

Come distribuire il dimensionamento del Piano degli Interventi nelle diverse fattispecie che il territorio esprime. Una prima frazione del dimensionamento quinquennale deve essere commisurata al valore già incorporato negli immobili da trasformare (spesso per le scelte compiute dalla precedente pianificazione, ma non solo per esse). Una seconda quota è finalizzata ad evitare l'espropriazione e quindi va destinata ai diritti edificatori da riconoscere alle compensazioni per l'acquisizione delle aree a servizi. Una terza parte del dimensionamento viene riservata all'utilizzo della perequazione per eliminare manufatti incongrui, detrattori ambientali e attività produttive incompatibili, attraverso il riconoscimento diritti edificatori incentivanti.

La previsione di dispositivi incentivanti analoghi può riguardare a titolo esemplificativo:

- il raggiungimento di elevati livelli di qualità insediativa ed edilizia;
- il risparmio energetico;
- la riqualificazione e riconversione delle aree degradate.

Se le capacità edificatorie riconosciute agli immobili eccedono il valore in essi già incorporato, l'aspirazione del Comune può incontrare la disponibilità del privato.

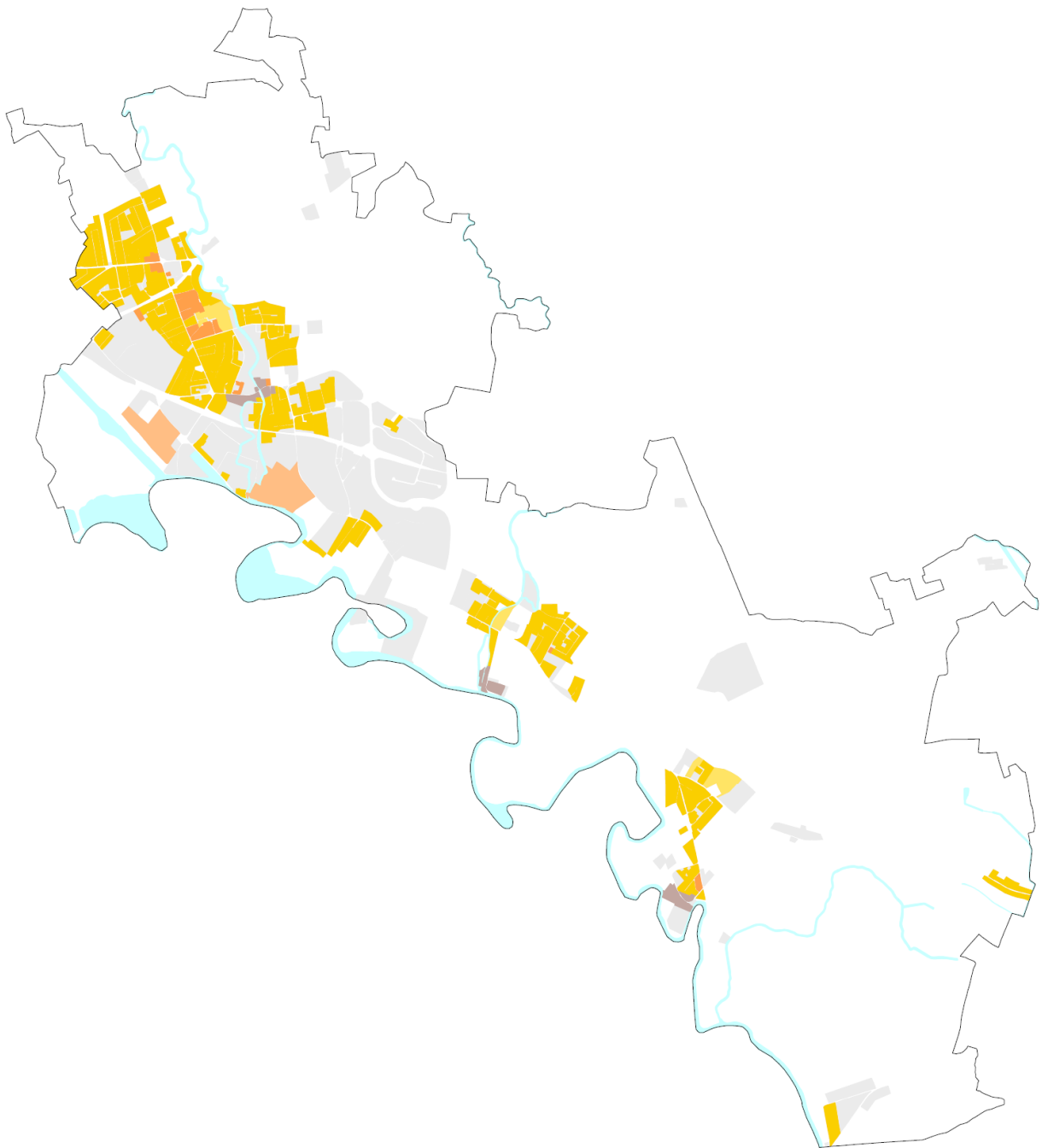
In conclusione, lo scenario nel quale l'azione urbanistica del Comune si trova ad operare vede:

- il passaggio dal Piano generale omnicomprensivo al Piano di nuova concezione Strutturale (PAT) e Operativo (PI);
- la ricerca del requisito della fattibilità del nuovo Piano, e quindi la quantificazione delle risorse da mettere in gioco per attuarlo;
- la tendenza ad usare sempre meno la leva costituita dalle risorse finanziarie (soldi per le espropriazioni, gli indennizzi dei vincoli, il finanziamento delle opere pubbliche, etc.) e sempre più la leva rappresentata dall'esercizio dei poteri di pianificazione (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà fondiarie).

#### 4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 4 AL PI

---

Il Piano degli Interventi (variante 4) provvede a ridefinire la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Generale **adeguandola a quella del Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato** con Delibera della Giunta Provinciale n. 160 del 8 agosto 2016. Con il recepimento del **regolamento edilizio tipo** risulta inoltre necessario verificare le ricadute del nuovo vocabolario edilizio (c.d. “definizioni uniformi”) a livello di pianificazione urbanistica, soprattutto per quanto riguarda i parametri urbanistico edilizi legati ad ogni singola zona territoriale omogenea (vedi in particolare gli indici di edificabilità fondiario e territoriale, il volume realizzabile e il numero massimo di piani).



*Schema del sistema residenziale. Zone A, B e C del PI*



Il contenuto della Variante 4 trova fondamento anche sull'esame dell'osservazioni respinte in sede di Variante 3 poiché non ritenute pertinenti con i contenuti della stessa variante urbanistica. Si tratta di modifiche inerenti il riconoscimento di alcuni **edifici non più funzionali alla conduzione del fondo** (6 istanze) per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, nonché **l'ampliamento del perimetro di una zona residenziale** (1 istanza) e **il recesso di un'area edificabile** (1 istanza). La valutazione di tali osservazioni ha tenuto conto delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti le condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

## 4.1 Gli elaborati

---

Il Piano degli Interventi è articolato in una serie di elaborati grafici, redatti a scale variabili da 1:2.000 a 1:5.000 e riguardanti principalmente la zonizzazione di piano e i vincoli:

1.	Tav. 1.1	Zonizzazione. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
2.	Tav. 1.2	Zonizzazione. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
3.	Tav. 2.1	Vincoli. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
4.	Tav. 2.2	Vincoli. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
5.	Tav. 3	Vincoli navigazione aerea	scala 1:10.000
6.	Tav. 4.1	Zone significative. LANZAGO	scala 1:2.000
7.	Tav. 4.2	Zone significative. NERBON	scala 1:2.000
8.	Tav. 4.3	Zone significative. SILEA OVEST	scala 1:2.000
9.	Tav. 4.4	Zone significative. SILEA EST	scala 1:2.000
10.	Tav. 4.5	Zone significative. CENDON	scala 1:2.000
11.	Tav. 4.6	Zone significative. SANT'ELENA	scala 1:2.000
12.	Tav. 4.7	Zone significative. CANTON	scala 1:2.000
13.	Tav. 4.8	Zone significative. CLAUDIA AUGUSTA	scala 1:2.000
14.	Tav. 4.9	Zone significative. MONTIRON	scala 1:2.000
15.	Tav. 4.10	Zone significative. POZZETTO	scala 1:2.000

Un importante attività svolta dalla presente Variante è un complessivo riordino di tutta la vincolistica, restituendo in un'unica cartografia (tavola 2) i vincoli di legge e quelli derivanti dalla pianificazione sovraordinata, in primis il Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile. A tal proposito, si precisa che la Variante 4 ha recepito la variante parziale normativa al Piano Ambientale, riguardante il Progetto LIFE 14 NAT/IT/000809 SILIFFE, Azione C1, recentemente approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 664 del 21 maggio 2019. La Variante 4 al PI ha tradotto in particolare l'articolo 10 bis delle norme di attuazione del Piano Ambientale, che classifica e disciplina le aree di protezione fluviale e lacustre in funzione della valenza ecologica (elevata, media, bassa).

Lo strumento urbanistico è quindi completato dalle schedature puntuali di aree e/o edifici (accordi pubblico-privato, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, edifici con grado di protezione, allevamenti zootecnici e attività produttive in zona impropria):

16.	Ske. A	Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)
17.	Ske. B	Schede B. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)
18.	Ske. C	Schede C. Edifici con grado di protezione (EGP)
19.	Ske. D	Schede D. Allevamenti zootecnici (ALL)
20.	Ske. L	Schede L. Allevamenti zootecnici interni al Parco
21.	Ske. K	Schede K. Attività produttive interne al Parco

Infine, lo zoning è affiancato dalle norme tecniche operative (le "regole" del piano), dal dimensionamento (i "numeri" del piano), dalle relazioni e dagli altri elaborati descrittivi (linee guida per la perequazione, registro crediti edilizi, etc.) e di valutazione (idraulica, di incidenza ambientale, etc.):

- 22. Doc. 1 Norme Tecniche Operative
- 23. Doc. 2 Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale
- 24. Doc. 3 Dimensionamento
- 25. Doc. 4 Relazione Programmatica
- 26. Doc. 5 Relazione agronomica
- 27. Doc. 6 Linee guida per l'applicazione della perequazione
- 28. Doc. 7 Registro Crediti Edilizi
- 29. Doc. 8 Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza
- 30. Doc. 9 Asseverazione idraulica



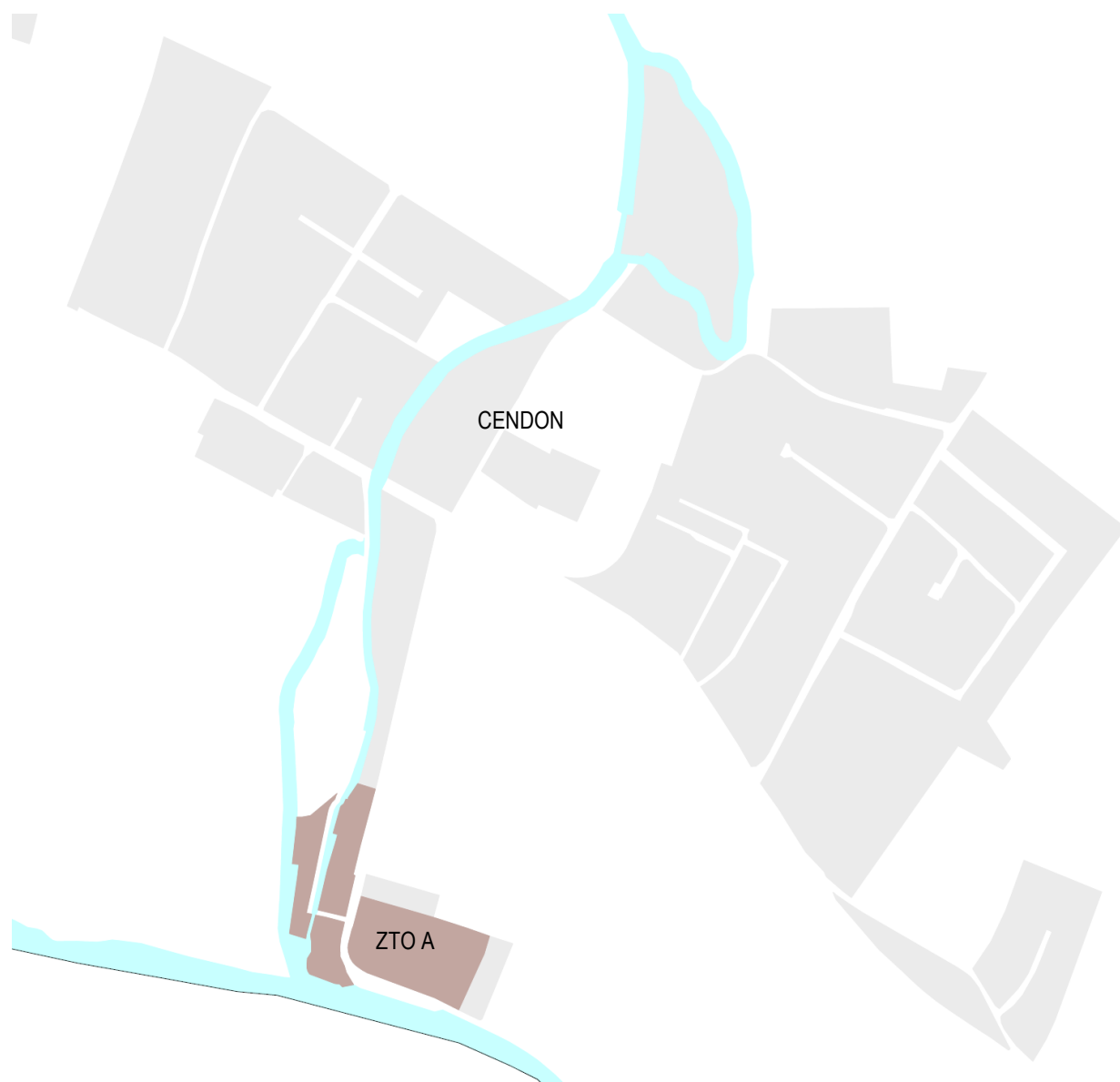
## 4.2 L'adeguamento del PRG al PAT

---

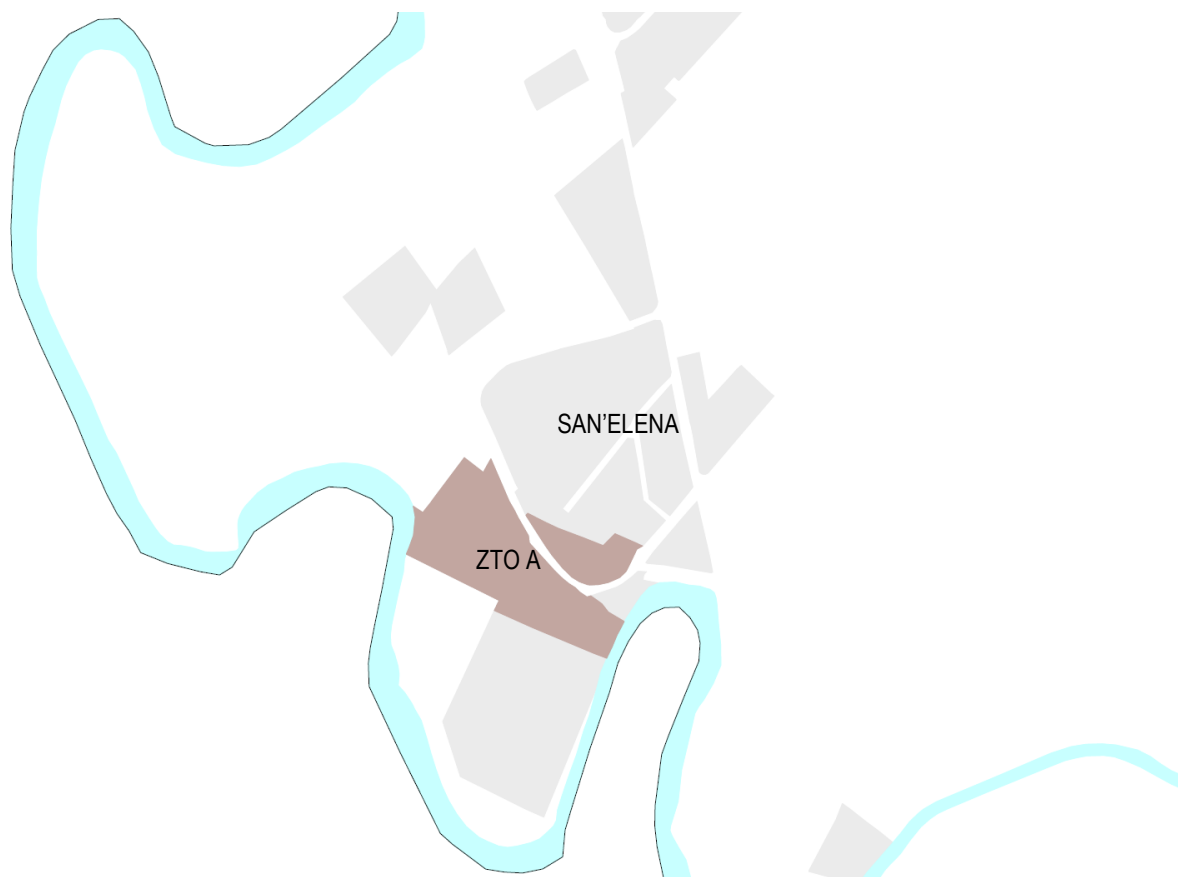
### 4.2.1 Zone A centri storici

---

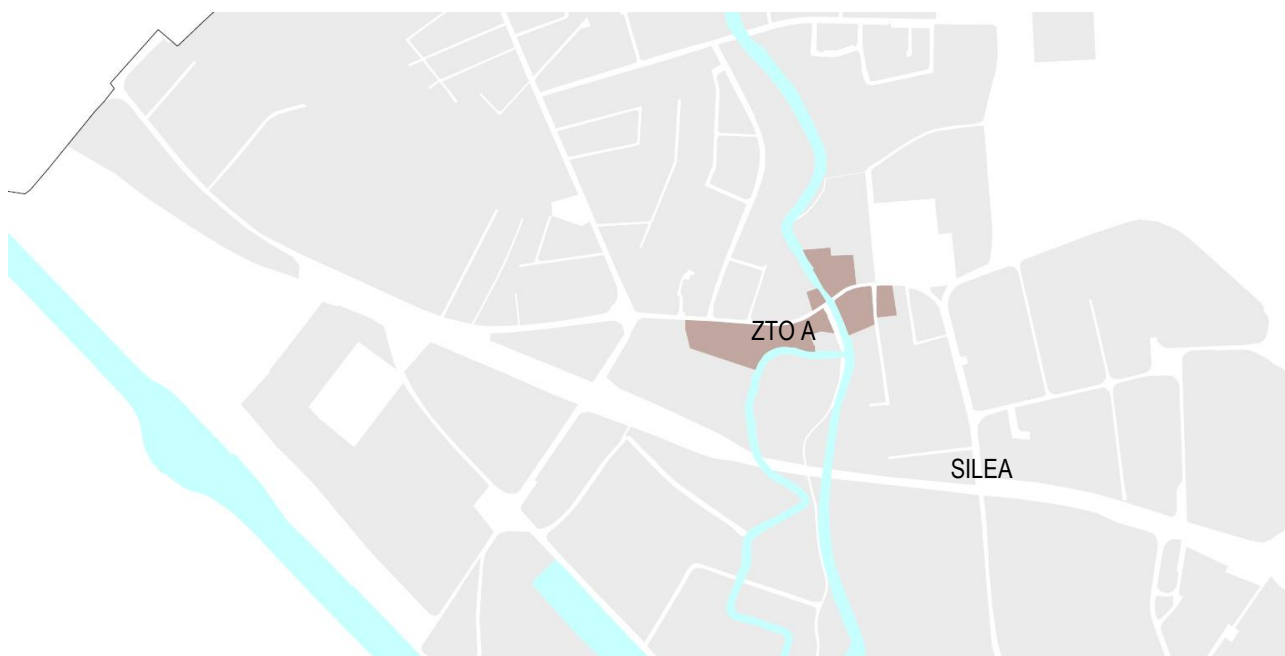
Le zone territoriali omogenee "A" comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi, aventi originariamente carattere urbano e distinti nei nuclei di Silea (Melma), Cendon e Sant'Elena, questi ultimi peraltro ricompresi nel perimetro del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.



*Il centro storico di Cendon*



*Il centro storico di Sant'Elena*



*Il centro storico di Silea*

Per le zone "A" il PI prevede da un lato di conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi e, dall'altro, di consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del costruito e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana. Il Piano

promuove la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale. Ne incentiva la fruizione, dettando le regole per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

L'attuazione avviene mediante strumenti urbanistici preventivi (es. Piani di Recupero) per gli interventi di sostituzione e per le ristrutturazioni edilizie più consistenti, con aumento di volume. Negli altri casi riguardanti interventi più modesti per dimensione e caratteristiche, è previsto l'intervento diretto. Il recupero degli edifici dovrà essere coerente con il grado di protezione assegnato, fermo restando che per gli edifici privi di grado sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione.



#### **4.2.2 Zone B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate**

---

Le zone territoriali omogenee "B" comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, 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. Assumendo come riferimento i criteri stabiliti dal Decreto Ministeriale 1444 del 1968, le zone "B" rappresentano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

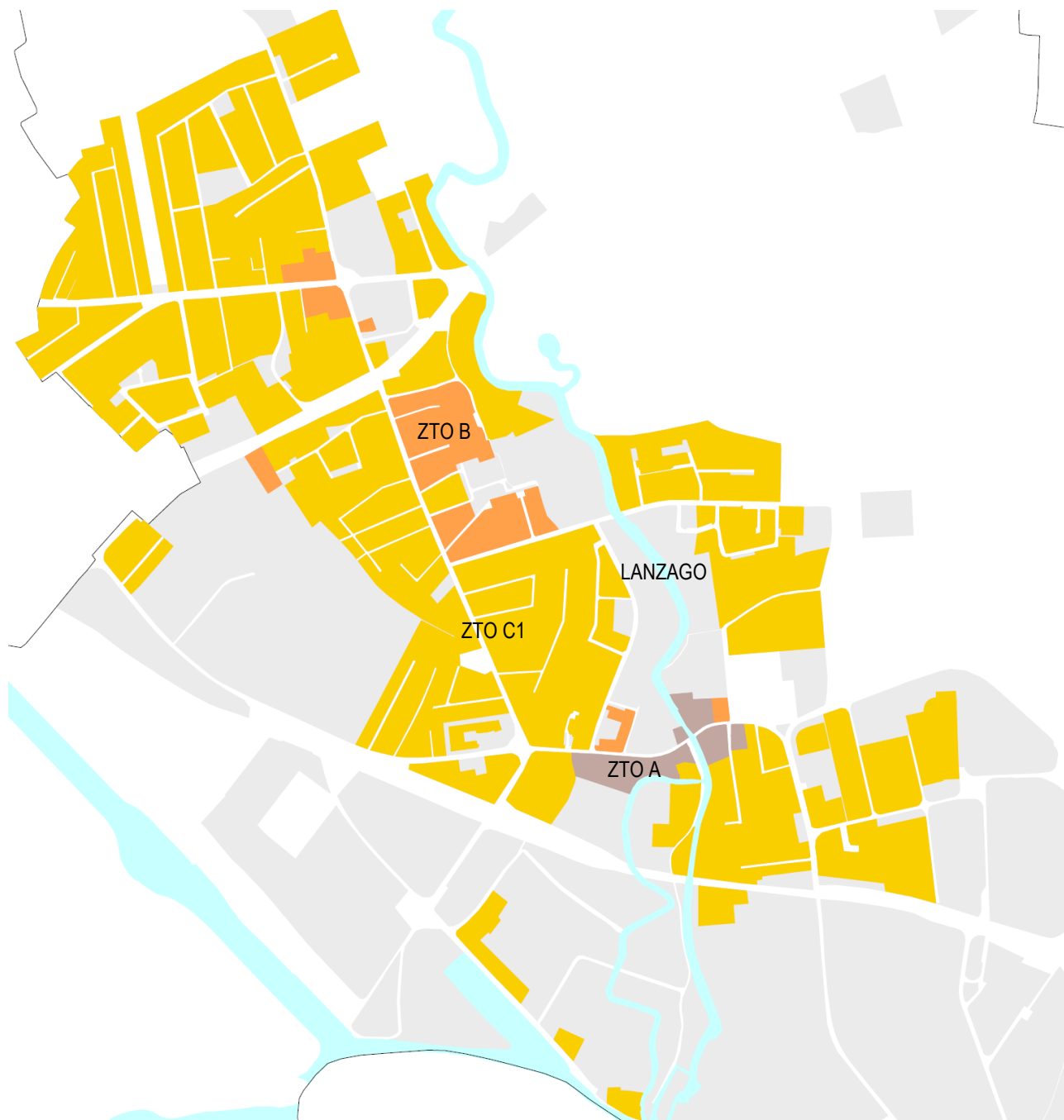
Il Piano ha accorpato le zone territoriali omogenee di tipo "B1" e "B2" del PRG vigente poiché tali aree presentano indici esistenti simili e hanno caratteristiche urbanistiche analoghe. Si tratta di addizioni alla città storica cresciute negli Anni Sessanta e Settanta, oggi pressoché sature e riguardanti per lo più il centro di Lanzago. L'indice fondiario di progetto è di 1,2 metri cubi per ogni metro quadrato, elevabili a 1,5 nel caso di gruppi di edifici o lotti liberi oggetto di uno strumento urbanistico preventivo (es. Piano di recupero) o di un progetto unitario di superficie minima pari a 5.000 mq.



*Le zone "B" di Lanzago*

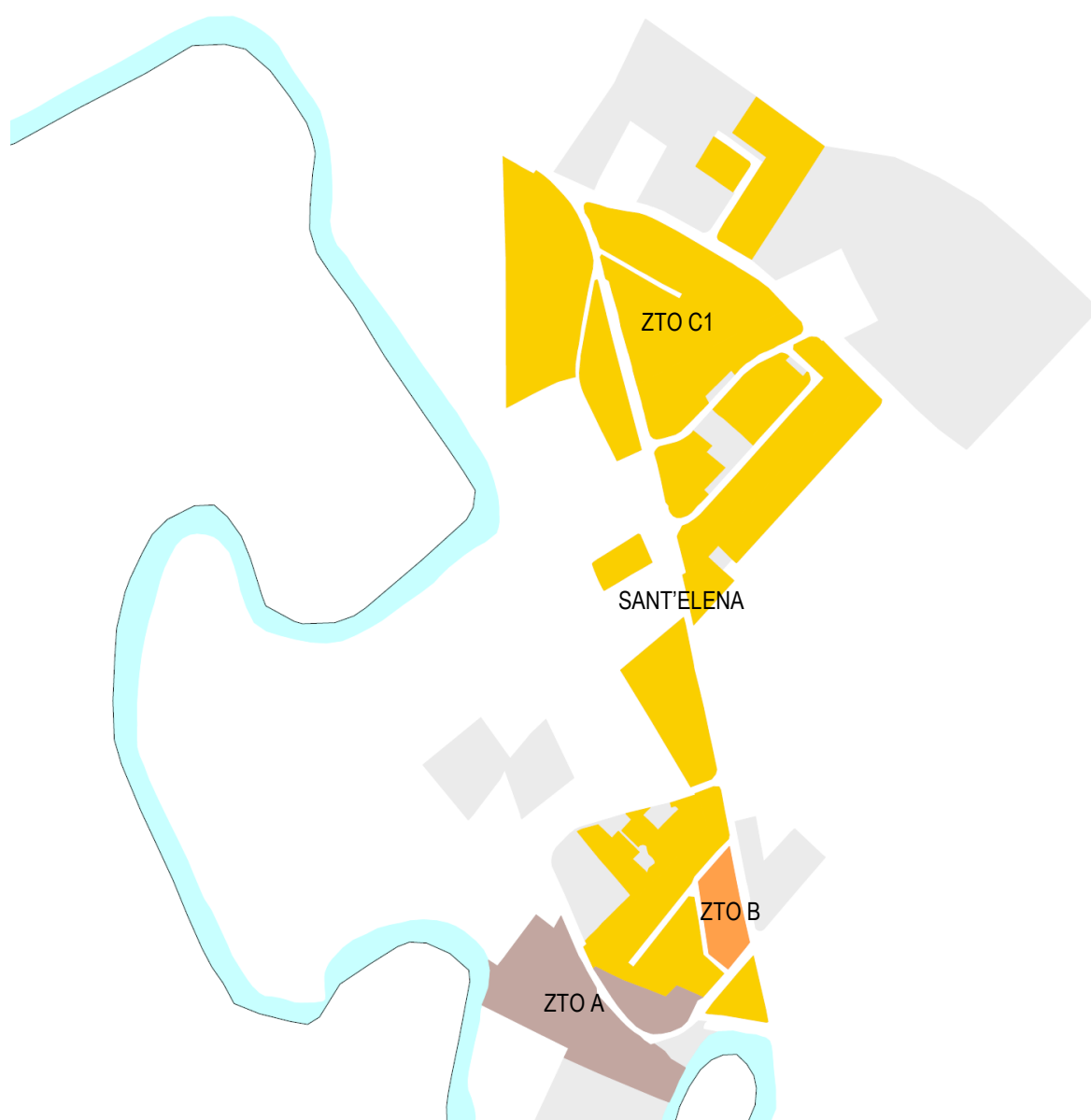
#### 4.2.3 Zone C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate

Le zone territoriali omogenee "C1" 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.



Le zone "C1" di Lanzago

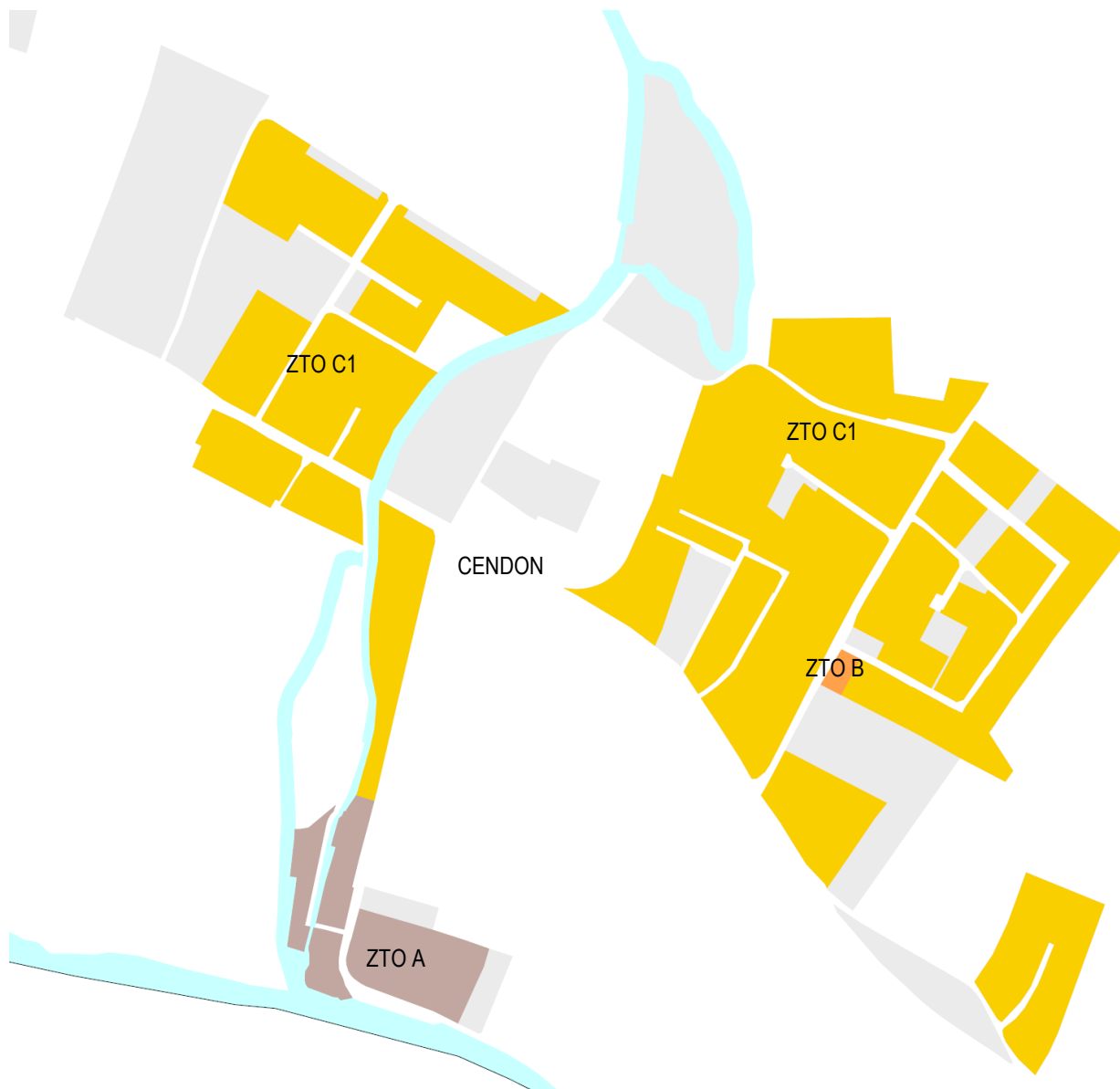
In questa sottozona urbanistica sono ricomprese sia le zone territoriali omogenee di tipo "C1" del PRG vigente sia le lottizzazioni residenziali attuate (in generale le ex zone "C2" del PRG vigente), ossia quelle dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria. In collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, è stata svolta un'accurata verifica della documentazione amministrativa (delibere di adozione/approvazione, convenzioni urbanistiche, atti notarili, etc.) e urbanistica dei Piani attuativi e dei Progetti unitari (planimetria di progetto dei lotti e delle opere di urbanizzazione, dimensionamento e norme tecniche di attuazione) al fine di verificare lo stato di attuazione delle aree di trasformazione. Quest'attività ha consentito di tradurre nello zoning urbanistico il disegno delle lottizzazioni (viabilità, verde, parcheggi, lotti) e le principali grandezze urbanistiche (superficie territoriale, volume teorico, standard a verde e a parcheggio).



*Le zone "C1" di Sant'Elena*



L'attuazione avviene mediante intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal PI o dalle lottizzazioni convenzionate. In generale, il PI fissa un indice fondiario di progetto di 1,50 metri cubi su metro quadrato, elevabili a 2,5 nel caso di gruppi di edifici o lotti liberi oggetto di uno strumento urbanistico preventivo con previsioni planivolumetriche di superficie minima pari a 1 ettaro. Per le lottizzazioni e per i progetti unitari convenzionati, valgono i parametri urbanistici e il dimensionamento stabiliti in sede di PUA o di Progetto unitario.



Le zone "C1" di Cendon

Di seguito si richiamano le lottizzazioni convenzionate e i Progetti unitari, riportati in allegato alle norme tecniche operative e nelle tavole di zoning del Piano, con i principali dati amministrativi e urbanistici:

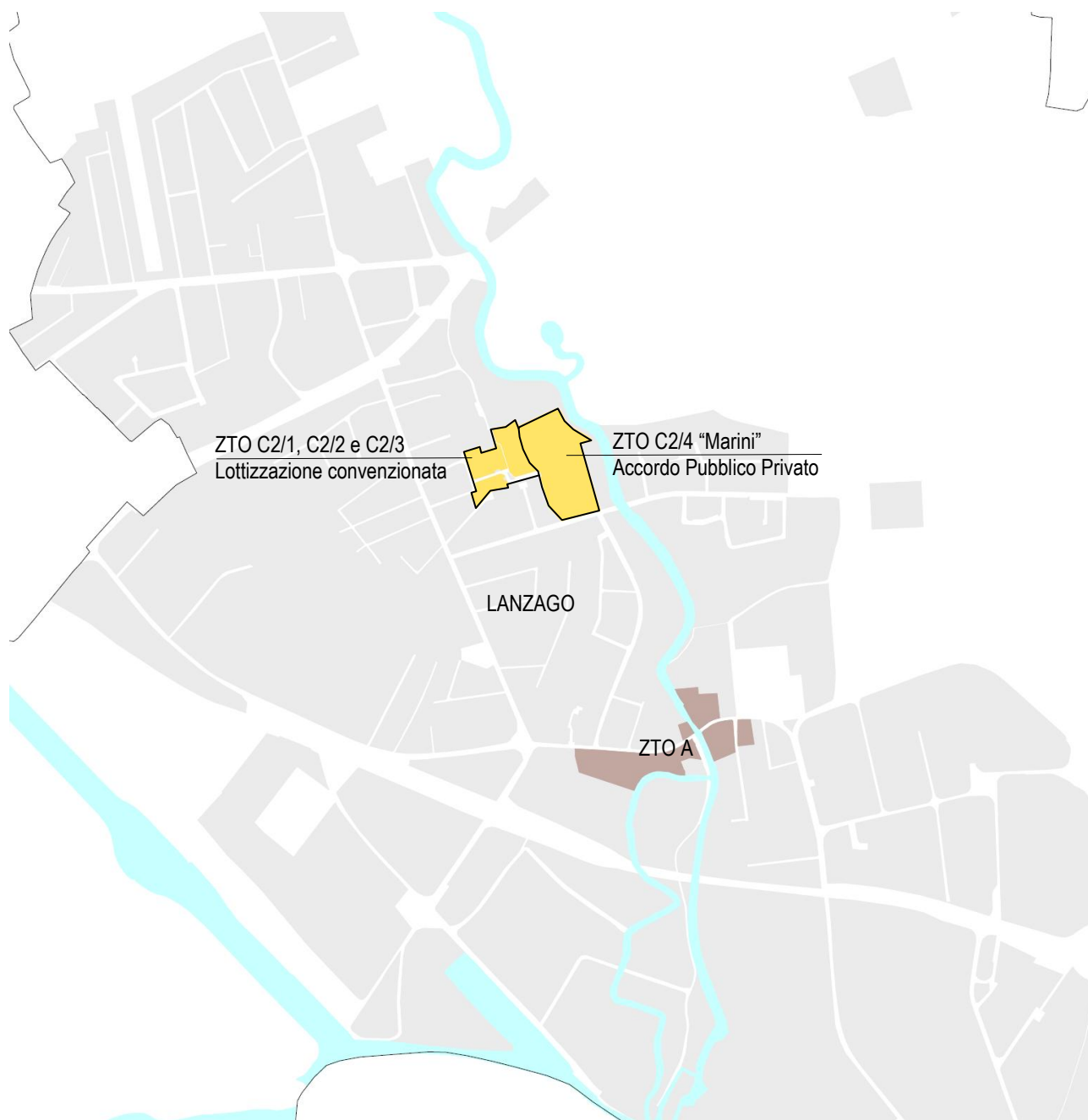
NUM. PI	DENOMINAZIONE	ZTO ORG	UBICAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	VOLUME TEORICO (mc)	SUPERFICIE COPERTA TEORICA (mq)	STANDARD A VERDE (mq)	STANDARD A PARCHEGGIO (mq)
1	PEEP di iniziativa pubblica	PEEP.1	Silea	43.500	DGRV n. 2244 del 10/05/1978		45.580	-	6.450	1.030
2	PEEP di iniziativa pubblica	PEEP.2	Cendon	8.590	DCC n. 70 del 03/10/1991	rep. 35560 del 28/11/1995	9.444		756	400
3	PEEP di iniziativa pubblica	PEEP.3	S. Elena	25.881	DGRV n. 2244 del 10/05/1978				2.250	1.050
4	Vis-Edil Visentin Franco & C	PEEP.2	Cendon							
5a	P.di L. Immobiliare Sile	LC/8	Silea	16.000	DCC n. 96 del 19/06/1975	rep. 1127 del 01/09/1973	16.000		642	463
5	P.di L. Immobiliare Trevigiana	LC/4	Silea	9.300	DCC n. 13 del 02/02/1973	rep. 1074 del 28/05/1973	18.600		900	660
6	P.di.L. Coletto	LC/1	Lanzago	13.890	DCC n. 160 del 11/11/1975	rep. 1251 del 25/09/1974	6.945		590	590
7	P.di.L. Residenziale Favaro	LC/5	Silea	Ambito A: 17.330 Ambito B: 17.855	DCC n. 209 del 29/11/1973	rep. 1354 del 26/02/1976	Ambito A: 17.232 Ambito B: 17.855		750	1.185
8	P.di.L. F.lli Favaro	LC/10	Cendon	26.916	DCC n. 153 del 17/09/1974	rep. 21.126 del 20/12/1976	26.916		1.080	740
9	P.di.L. Cattarin	LC/11	S. Elena	32.190	DCC n. 174 del 25/11/1974	rep. 20.957 del 13/10/1976	32.190		1.425	810
10	P.di.L. Comunale	LC/6	Silea	18.913	DCC n. 152 del 02/08/1982		37.826			1.297
11	P.di.L. Pianon e Cattarin	LC/9	Cendon	19.384	DCC n. 154 del 02/08/1982	rep. 42.358 del 23/03/1983	15.507		473	419
12a	P.di.L.Trevigiana SPA	LC/3	Lanzago	9.928	DCC n. 175 del 25/11/1974	rep. 1.321 del 29/07/1975	19.856		900	760
12b	P.di.L. Residence Est	LC/3	Lanzago	15.610	DCC n. 175 del 25/11/1974	rep. 1.320 del 28/07/1975	31.633		1.030	961
13	P.di.L. Rossetto	LC/2		9.140	DCC n. 243 del 20/12/1982	rep. 28.497 del 08/03/1984	7.312		160	406
14	P.di L Al Molino' Zamuner-Bandiera	C2/10, C2/11	Cendon	33.692	DCC n. 37 del 06/07/1994	rep. 89.055 del 22/01/1996	35.275		4.700	4.879
15	P.di L. Nove case Favaro e Beraldo	C2/14, C2/15	Cendon	8.286	DCC n. 46 del 22/06/1995	rep. 60.634 del 03/04/1996	11.280		500	628
16	P.di L. Imm. Al Parco Sant'Elena	C2/17	S. Elena	14.607	DCC n. 91 del 18/12/1995	rep. 41.094 del 24/07/1997	10.623		3.320	2.050
17	P.di L. Mammuth Srl e altri	C2/2	Lanzago	50.295	DCC n. 70 del 1994 DCC n. 66 del 19/11/1998	rep. 67.916 del 29/04/1999	64.739		2.164	1.517
18	P.di L. Alle Tezze	C2/19	Silea	19.656	DCC n. 8 del 27/02/2002	rep. 87.295 del 28/03/2002	14.039		1.653	3.320
19	P.di L. Edil Faca srl	C2/22	Silea	11.364	DCC n. 72 del 30/09/2000	rep. 911 del 19/12/2000	11.364		380	412

NUM. PI	DENOMINAZIONE	ZTO ORG	UBICAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	VOLUME TEORICO (mc)	SUPERFICIE COPERTA TEORICA (mq)	STANDARD A VERDE (mq)	STANDARD A PARCHEGGIO (mq)
20	P.di R. Villa Contarini	A/11	S. Elena	1.422	DCC n. 58 del 04/12/2006	rep. 95256 del 31/01/2007	4.714	495		
22	P.di L. Via Roma	C1S/1	Silea	3.512	DCC n. 47 del 28/09/2006	rep. 92.924 del 04/05/2007	9.780		121	489
25	P.di L. Centro Due	C2/21	Silea	13.125	DCC n. 26 del 29/06/2006	rep. 136241 del 29/09/2005 rep. 141155 del 03/05/2007 rep. 141690 del 03/09/2007	22.835			786
26	P.I.R.U.E.A. Gaion	C3/1/a	Silea							
34	P.di L. Consorzio Melma	D2/2, F4/11 C2/20 e C2/21	Silea	151.244	DCC n. 6 del 20/01/2000	rep. 112.402 del 26/02/2001 rep. 5.353 del 25/09/2003 rep. 5.457 del 22/10/2008 rep. 76.778 del 25/07/2011	211.990		25.637	20.190
39	P.di Recupero PEBO	C1S/2		6.970	DCC n. 59 del 04/12//2006	rep. 86479 del 27/02/2007	17.425		monet.	580
41	PUA Case Bosco	C1		1.912	DCC n. 14 del 16/03//2011	rep. 31688 del 29/05/2017	1.458			45
42	Via Don Minzoni "Piazza"	-			DCC n. 46/C del 29/10//1992				1.100	1.050
43	Piazza Europa	-				rep. 1893 del 01/06/1988			2.140	1.820

#### 4.2.4 Zone C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate

---

Le zone territoriali omogenee di tipo "C2" comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale, ossia le aree libere inedificate.



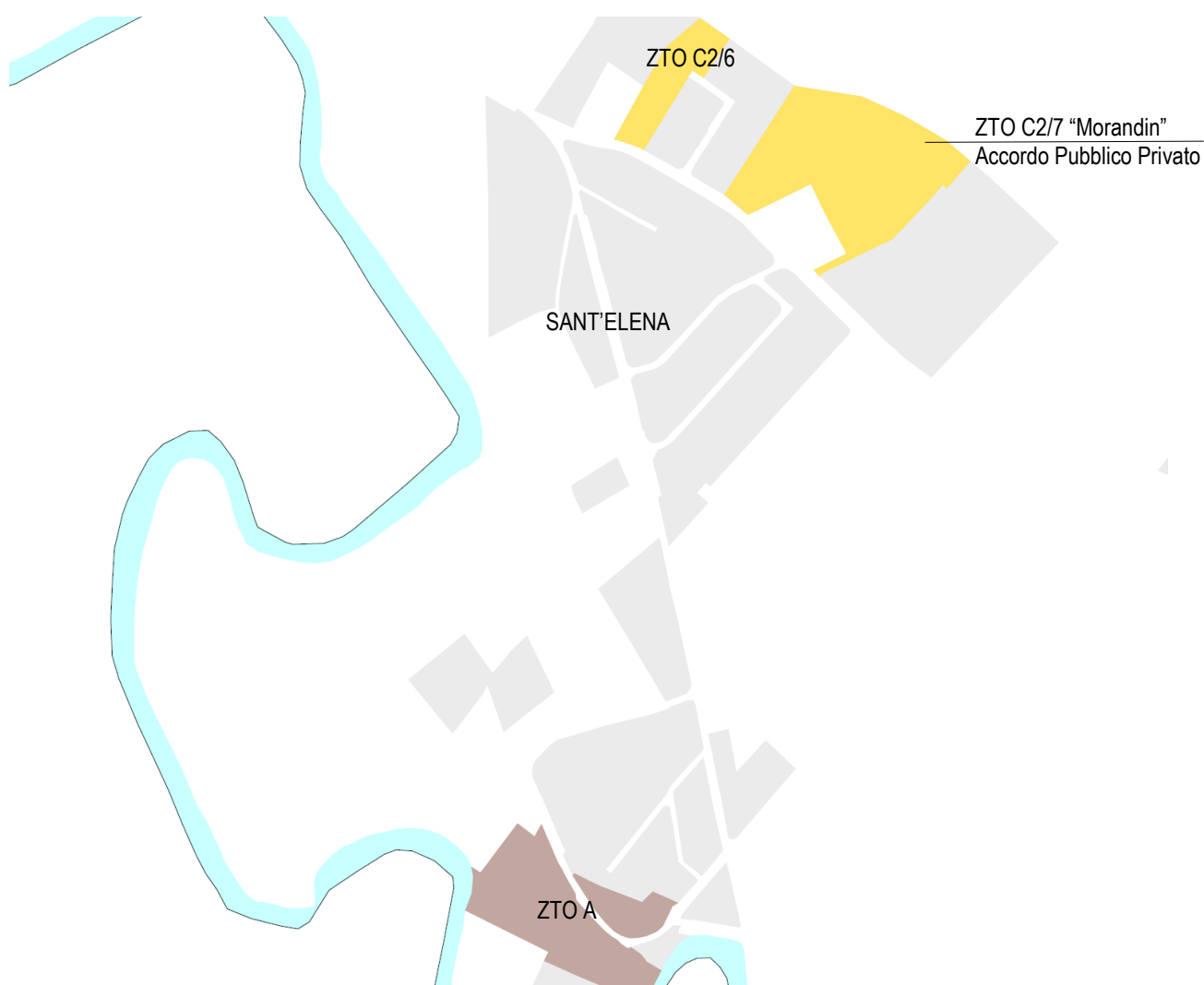
*Le zone "C2" di Lanzago*

Il PI conferma le lottizzazioni previste dal PRG e non realizzate e non introduce alcuna nuova area edificabile. Le sottozone residenziali di espansione sono 5, di cui 2 già convenzionate e in corso di urbanizzazione (aree C2/1, C2/2, C2/3 e C2/7), 1 oggetto di uno specifico Accordo Pubblico Privato (area C2/4) e 2 subordinate alla

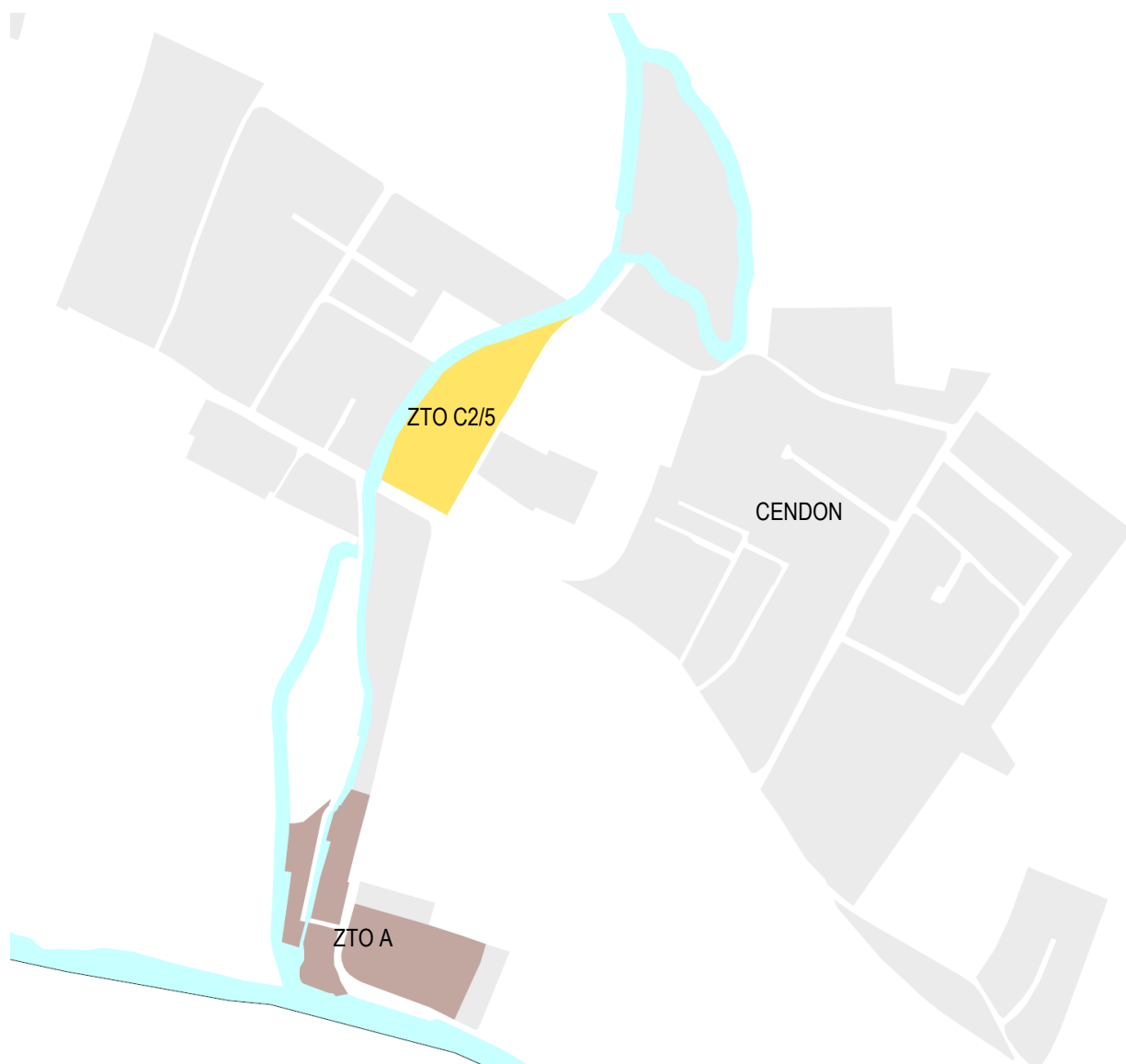


predisposizione di strumenti urbanistici preventivi (aree C2/5 e C2/6). Ogni ambito di trasformazione ha indici differenti in funzione della localizzazione e del contesto urbanistico: tali indici sono espressi in metri cubi edificabili ogni metro quadro di superficie territoriale. Le lottizzazioni convenzionate che il PI riporta nelle tavole di zoning e nella normativa di Piano sono:

NUM. PI	DENOMINAZIONE	ZTO ORG	UBICAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	VOLUME TEORICO (mc)	SUPERFICIE COPERTA TEORICA (mq)	STANDARD A VERDE (mq)	STANDARD A PARCHEGGIO (mq)
36	P.di L. Poggio Fiorito	C2/18	Silea	11.747	DCC n. 35 del 24/07/2006 DGC n. 61 del 06/06/2011	rep. 92.925 del 04/05/2007 rep. 102.362 del 26/07/2011	20.413		525	592
38	P.di L. Ecoborgo Sant'Elena	C2/16bis, Fa/9, Fa/9bis, Fc/20		33.249	DGC n. 4 del 22/01/2018	rep. 98912 del 22/07/1985	17.500		6.224	2.994



Le zone "C2" di Sant'Elena



Le zone "C2" di Cendon

#### 4.2.5 Zone C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata

Le zone territoriali omogenee di tipo "C3" comprendono le parti del territorio occupate da manufatti produttivi di carattere industriale ed artigianale, ricadenti entro il perimetro del Piano Ambientale del Parco naturale regionale del Fiume Sile. Si tratta delle ex aree del PdL Alzaia e PIRUEA Chiari e Forti, di seguito richiamate:

NUM. PI	DENOMINAZIONE	ZTO ORG	UBICAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	VOLUME TEORICO (mc)	SUPERFICIE COPERTA TEORICA (mq)	STANDARD A VERDE (mq)	STANDARD A PARCHEGGIO (mq)
21	P.di L. Alzaia	C3/1	Silea	38.340	DCC n. 20 del 26/04/2004 DGC n. 37 del 05/03/2018	rep. 132668 del 10/06/2004 rep. 2979 del 13/11/2017	38.340		1.381	1.000
33	P.I.R.U.E.A. Chiari e Forti	C3/2	Silea	88.052	DGRV n. 291 del 14/12/2006	rep. 5444 del 30/03/2007	249.477		32.931	14.030



Le zone "C3" di Silea

#### 4.2.6 Zone D produttive

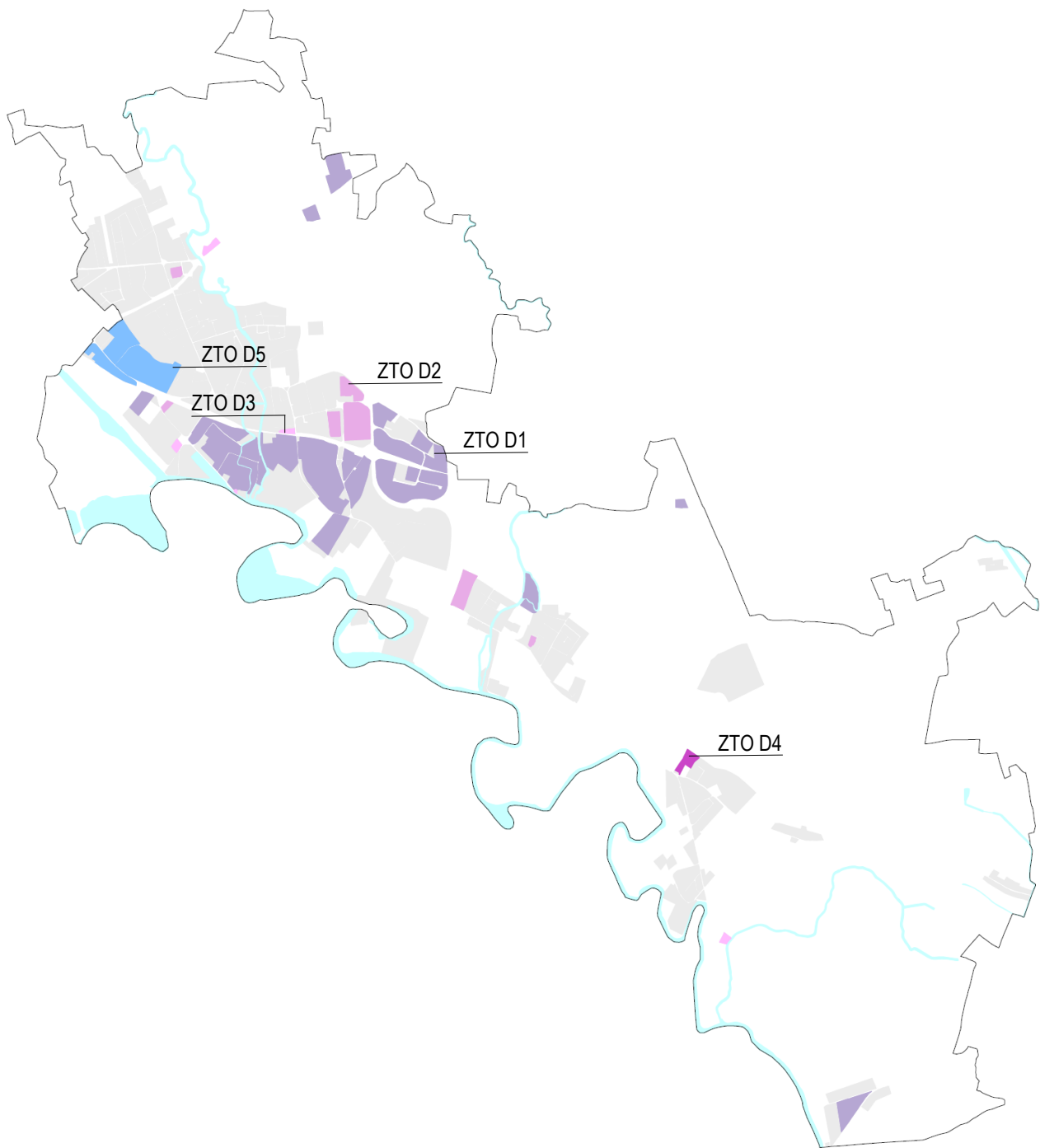
---

Le zone territoriali omogenee di tipo “D” comprendono le parti del territorio destinate alle attività economiche e sono articolate nelle seguenti sottozone:

- zone “D1” artigianali e industriali;
- zone “D2” commerciali, direzionali e di servizio;
- zone “D3” per esercizi pubblici e alberghieri;
- zone “D4” per depositi, magazzini e attività direzionali;
- zone “D5” produttive di riconversione.



*Le zone “D” sul casello dell’autostrada*



*Le zone "D" nel territorio comunale*

Le zone "D1" comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti industriali ed artigianali. L'attuazione avviene generalmente mediante intervento diretto. L'indice di copertura è del 50% e il lotto minimo è pari a 1.500 mq. Nel caso di PUA si applica un indice territoriale pari a 0,6 metri quadri di superficie utile ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Le zone "D2" comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti commerciali in generale, all'attività del terziario avanzato e di servizio all'impresa, alle funzioni accessorie. Il rapporto di copertura massimo è pari al 30%,



mentre l'indice territoriale per gli strumenti urbanistici preventivi corrisponde a 0,6 metri quadri di superficie utile ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Le zone "D3" comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti per l'esercizio di attività ricettive e per la ristorazione. L'indice fondiario è pari a 2,0 metri cubi su metro quadrato di superficie del lotto.

Le zone "D4" comprendono le parti del territorio destinate a manufatti per lo stoccaggio delle merci, depositi, magazzini. L'attuazione avviene mediante intervento diretto e l'indice di copertura massimo è pari al 50%.

Le zone "D5" comprendono le parti del territorio caratterizzate dall'esistenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali in atto e dall'esistenza di insediamenti residenziali per i quali si prevede una graduale sostituzione con attività di tipo commerciale o del terziario avanzato. L'indice di copertura dei lotti varia tra il 40 e il 50%. Per gli strumenti urbanistici preventivi l'indice territoriale massimo è di 0,8 metri quadri di superficie utile ogni metro quadrato di superficie territoriale.

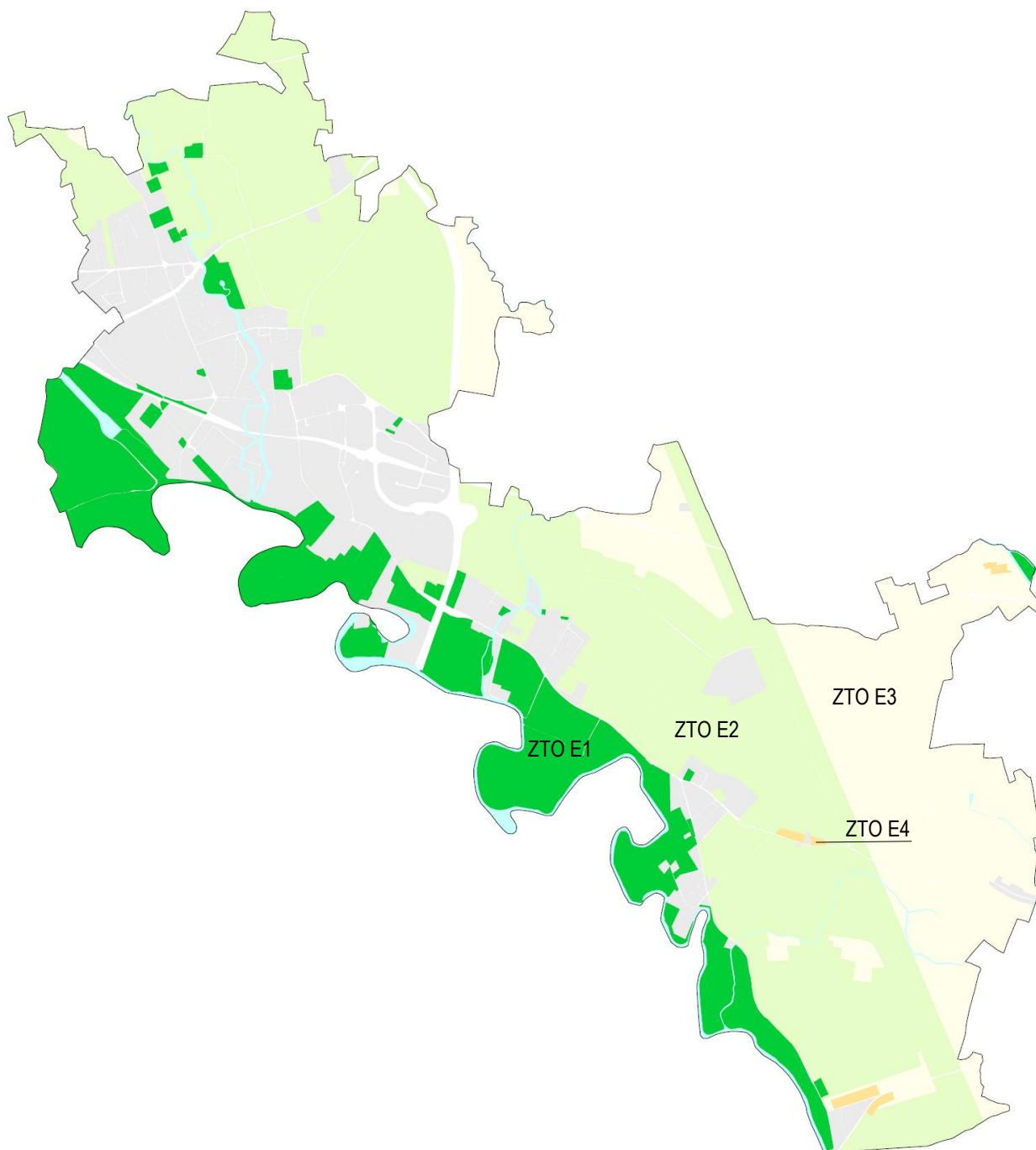
Per gli strumenti urbanistici preventivi convenzionati il Piano conferma la disciplina urbanistica e il dimensionamento stabiliti in sede di PUA

NUM. PI	DENOMINAZIONE	ZTO ORG	UBICAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	VOLUME TEORICO (mc)	SUPERFICIE COPERTA TEORICA (mq)	STANDARD A VERDE (mq)	STANDARD A PARCHEGGIO (mq)
23	P.I.R.U.E.A. Area SCALCO	C1/A	Cendon	3.801	DGRV n. 1288 del 02/05/2006	rep. 95.564 del 03/05/2007	8.089		464	378
27	P.di L. Industriale Comas Scalco	LD1/11	Silea	36.662	DCC n. 21 del 13/02/1974	rep. 1.257 del 18/11/1974	64.158 (prod.)		4.222	0
28	P.di L. Commerciale Canguro	LD2/1	Lanzago	12.554	DCC n. 153 del 02/08/1982	rep. 25.947 del 18/03/1983	10.755	9.134 (terz.)	3.728	1.215
29	P.di L Industriale Brusada	LD1/1	Silea	112.877	DCC n. 73 del 07/05/1984	rep. 31.161 del 22/07/1985			8.838	2.462
30	P.di L. Commerciale-Direz. SIVAC	D2/1	Silea							
31	P.di L. Rotonda di M.- Centro Srl	D2/2	Silea							
32	P.di L. Treviso - Mare	D1/16, D1/17	Silea	196.820	DCC n. 32 del 30/09/2002	rep. 5.341 del 20/12/2002 rep. 202.401 del 22/06/2011 rep. 204.715 del 21/12/2012			9.456	21.227
35	P.di L. CINECITY	Fb/17	Silea	24.475	DCC n. 51 del 26/06/1991 28/02/1996 (variante)	rep. 74.466 del 23/07/1992 rep. 72.695 del 29/12/1999 (variante)	10.755		0	5.150
37	P.di L. Silea 2 – Commerc.-Direz.	D5/2	Silea							
40	PUA Claudia Augusta	EAE2		11.301	DCC n. 39 del 27/10/2014	rep. 30912 del 08/07/2015	1.740		413	127

#### 4.2.7 Zone E agricole

---

Le zone territoriali omogenee di tipo "E" comprendono le aree agricole e sono distinte in due macro categorie: gli ambiti agricoli ricompresi all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale del fiume Sile e quelli esterni al Parco.



Le zone "E" nel territorio comunale

Le prime, in recepimento del Piano Ambientale, sono suddivise in due sottozone:

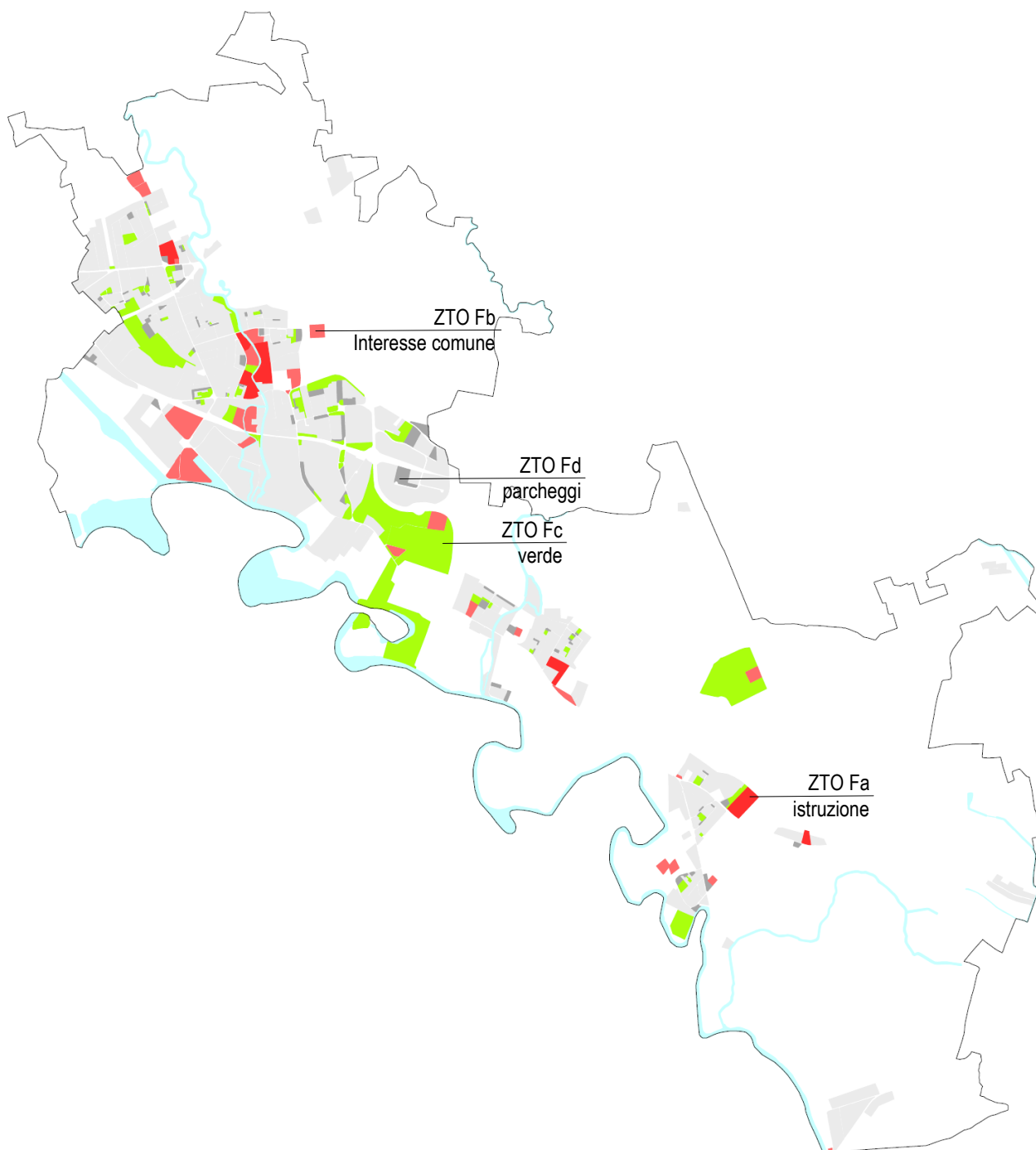
- zone E1.R “di riserva naturale generale”, che comprendono le parti del territorio del Parco Naturale Regionale del fiume Sile di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, connesse con l’ambiente fluviale e sono articolate nelle seguenti sottozone:
  - a) zone a riserva naturale orientata: sono ubicate lungo tutto il corso del Sile e lungo le principali zone umide comprese entro il perimetro del Parco e comprendono aree con vegetazione naturale da conservare o da valorizzare con possibilità di evoluzione naturaliforme;
  - b) zone di ripristino vegetazionale: sono ubicate lungo tutto il corso del Sile e sono adatte allo sviluppo della forestazione naturalistica, attraverso l’utilizzo di opportune tecniche di impianto e di coltura, mediante operazioni di ripristino del paesaggio fluviale;
- zone E1.A “agricole interna al Parco”, che comprendono le parti del territorio del Parco Naturale Regionale del fiume Sile di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, connesse con l’ambiente fluviale e sono articolate nelle seguenti sottozone:
  - a) zone agricole di tutela paesaggistica: sono aree a prevalente destinazione agro produttiva, in cui è rilevante la presenza di elementi costitutivi del paesaggio agrario di antico impianto, con funzione di connettivo dei corridoi fluviali ed ecologici, attraverso il sistema di siepi campestri e di alberature e macchie boscate;
  - b) zone agricole ad orientamento colturale: sono ambiti a prevalente destinazione agro produttiva, funzionali alla conduzione delle aziende agricole.

Le seconde sono suddivise in tre sottozone:

- zone E2 “agricolo-ambientali”, ossia le parti del territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale;
- zone E3 “agricolo-produttive”, che interessano le parti del territorio di rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva;
- zone E4 “nuclei residenziali in ambito agricolo”, riconoscibili nelle aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da un’alta frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all’attività agricola, da un’adeguata viabilità dotata delle principali opere di urbanizzazione nei quali sono individuabili i limiti fisici dell’aggregato rispetto al territorio agricolo circostante. Per quest’ultime l’indice fondiario è di 0,8 metri cubi su metro quadrato di superficie fondiaria, con un lotto minimo di 1.000 metri quadri.

#### 4.2.8 Zone F a servizi

Le zone territoriali omogenee di tipo "F" comprendono le aree a servizi in coerenza con quanto disposto dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968 e dalla legge regionale n. 11 del 2004.



Le zone "F" nel territorio comunale

Si distinguono le seguenti zone urbanistiche:

- zone Fa aree per l'istruzione, che comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo;
- zone Fb aree per attrezzature di interesse comune, che comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature religiose, culturali e associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, nonché ai servizi amministrativi, per le telecomunicazioni, tecnologici, di pubblica sicurezza, di interscambio
  - a) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi e dipendenze, conventi, servizi parrocchiali, etc.);
  - b) istituzioni culturali e associative (biblioteca, sale riunioni, centro culturale, centro sociale, mostre e attrezzature pertinenti, etc.);
  - c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, etc.);
  - d) istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, etc.);
  - e) istituzioni sanitarie (farmacia, servizio sanitario, centri sanitari poliambulatoriali, cimitero, etc.);
  - f) servizi amministrativi (municipio, banca, uffici pubblici in genere, etc.);
  - g) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefoni pubblici, etc.);
  - h) servizi tecnologici (impianto ENEL, impianto telefonia, etc.);
  - i) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, etc.).
- zone Fc aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport, che comprendono aree gioco per bambini, giardini pubblici di quartiere, impianti sportivi, parchi urbani, etc.;
- zone Fd aree per parcheggio, che comprendono anche i parcheggi interni alle lottizzazioni, realizzati e ceduti gratuitamente al Comune.

Lo strumento urbanistico ha effettuato una ricognizione delle aree a standard, classificandole per tipologia e stato di attuazione, distinguendo altresì quelle realizzate (verde e parcheggi) nelle lottizzazioni residenziali e produttive. La tabella seguente riporta una sintesi delle aree a standard del Comune di Silea, classificate secondo i parametri del DM 1444/68 e della LR 11/2004 e suddivise tra "attuate" e "non attuate".

ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Offerta aree per servizi		Esistente + Progetto
		Attuati (mq)	Non attuati (mq)	TOTALE (mq)
Zone Fa	4,5 m <sup>2</sup> /abitante	69.347	19.453	88.800
Zone Fb	4,5 m <sup>2</sup> /abitante	116.721	59.587	176.308
Zone Fc	16,0 m <sup>2</sup> /abitante	302.076	271.703	573.779
Zone Fd	5,0 m <sup>2</sup> /abitante	97.639	15.140	112.779
<b>VERIFICA LR 11/2004</b>	<b>30,0 m<sup>2</sup>/abitante</b>	<b>585.783</b>	<b>365.882</b>	<b>951.665</b>

Verifica dotazione di standard urbanistici



#### Stato attuale: standard/ab. esistenti

Gli abitanti residenti al 1 gennaio 2019 sono pari a 10.254 e le aree a servizi realizzate ammontano a 586mila mq. Se si incrociano questi dati si ha una dotazione reale di standard per abitante pari a 57 mq/abitante, di gran lunga superiore allo standard minimo previsto dalla legge regionale n. 11 del 2004 (30 mq/abitante).

#### Assetto futuro: standard/ab. teorici

Se si confrontano i dati degli abitanti teorici con i volumi residenziali previsti dal PI si ottiene quanto segue.

La nuova volumetria residenziale prevista dal PI nelle zone residenziali ammonta a circa 370mila metri cubi di volume residenziale (si tratta di una stima).

Agli abitanti esistenti (10.254 abitanti al 01/01/2019) si sommano gli abitanti teorici aggiuntivi previsti dal PI ( $370.000 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 2.467$  abitanti teorici), ottenendo 12.721 abitanti teorici.

Tali abitanti teorici esprimono una domanda minima di aree per servizi di 381.630 mq ( $= 2.721 \text{ ab.} \times 30 \text{ mq/ab.}$ ), ampiamente soddisfatta dalla dotazione di aree per servizi, pari a circa 952mila metri quadri ( $= 585.783 \text{ mq esistenti} + 365.882 \text{ mq di progetto}$ ).

Lo standard per abitante teorico corrisponde pertanto a 75 mq/ab ( $= 951.665 \text{ mq} / 12.721 \text{ ab.}$ ), anch'esso ampiamente superiore allo standard minimo di 30 mq/ab della legge urbanistica regionale.

## 4.2.9 Le schedature

Il Piano analizza alcune aree e/o edifici che per dimensioni e caratteristiche necessitano di un approfondimento progettuale finalizzato a indirizzare l'attuazione degli interventi. Le schedature elaborate sono:

- Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)
- Schede B. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)
- Schede C. Edifici con grado di protezione (EGP)
- Schede D. Allevamenti zootecnici (ALL)
- Schede L. Allevamenti zootecnici interni al Parco
- Schede K. Attività produttive interne al Parco

Le Schede "A" riguardano le aree oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato (Marini, Morandin, Pianon e Poloni), per i quali sono elaborate delle schede progettuali a scala adeguata (scala 1:2000) nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche e perequative.

"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 proietta, 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	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Cessione gratuita a titolo perequativo di un'area destinata a verde pubblico (4.000 mq)</li><li>2) Cessione gratuita a titolo perequativo di un'area di 10 ml parallela al corso del Fiume Melma (2.131 mq)</li><li>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 concorre al soddisfacimento degli standard primari e secondari della lottizzazione</li><li>4) Costituzione di una servitù di passaggio pubblico cospicuale della larghezza di 3 ml che interesserà i mappali 1996, 1983, 1974 e 1967 (parte) del Foglio 4</li><li>5) Realizzazione a titolo perequativo di una pista ciclopedonale di 3 ml che congiunga la servitù di passaggio pubblico cospicuale con Viale Della Libertà</li><li>6) Realizzazione a titolo perequativo di un marciapiede della larghezza di 2,50 ml lungo Viale Della Libertà, da eseguirsi all'interno della lottizzazione</li><li>7) Realizzazione della strada di lottizzazione di larghezza pari a 10 ml, costituita da una strada di larghezza pari a 7 ml (l'individuazione del sedime stradale dovrà garantire il collegamento con l'adiacente ZTO C2)</li><li>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</li></ol>

Esempio di scheda "A" di Accordo Pubblico Privato (APP)

Le Schede "B" comprendono gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso, in generale la residenza, ma anche le destinazioni afferenti al terziario diffuso. Si tratta di 18 annessi rustici per i quali il Piano elabora una specifica schedatura finalizzata al recupero degli edifici. La Variante 4 ha introdotto 6 nuove schedature di annessi non più funzionali al fondo (dalla scheda n. 13 alla n. 18).

Stato di fatto	Progetto	Documentazione fotografica
<p><b>DESCRIZIONE:</b> Nel mappale n. 521 (Pg. 7), risulta accatastato l'immobile in oggetto. L'edificio, ad un piano fuori terra, presenta una superficie coperta di 60 mq e insiste su un lotto di pertinenza di 668 mq (dati Agenzia delle Entrate). Il volume lordo è stimato in 250 mc. L'edificio, con copertura a doppia falda, è destinato a ricovero di attrezzi e risulta ricompreso in ZIO E2 secondo il PRG vigente. La strada di accesso, lambisce la proprietà a Nord per permettere l'entrata nel lotto.</p> <p><b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Mediocre <input type="checkbox"/> Cattivo <input type="checkbox"/> Pessimo <input type="checkbox"/> Costruzione non ultimata</p> <p><b>URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strade di accesso <input type="checkbox"/> Rete fognaria <input type="checkbox"/> Rete idrica <input type="checkbox"/> Rete elettrica <input type="checkbox"/> Rete gas <input type="checkbox"/> Rete telefonica</p> <p><b>DATI EDILIZI (stime indicative):</b> Superficie coperta (annessi) mq 60 Superficie di pertinenza mq 668 Piani fuori terra n° 1 Piani interrati n° - Volume fuori terra mc 250 (stima) Volume interrato mc -</p> <p><b>DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:</b> C/2: magazzini e locali di deposito</p> <p><b>PRESENZA DI VINCOLI:</b> L'immobile ricade all'interno del vincolo paesaggistico del Fiume Sile ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 (Ex L. 431/1985), ma al di fuori del perimetro del SIC IT3240031 e ZPS IT3240019 della Rete Natura 2000.</p>	<p><b>PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Riconoscimento della volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino, e riconversione in residenziale</li> <li>La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storizzate"</li> <li>Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente</li> <li>La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.</li> <li>Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta: <ul style="list-style-type: none"> <li>il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;</li> <li>l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.</li> </ul> </li> </ol> <p><b>PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:</b></p> <p>Si prescrive la realizzazione di una fascia verde di mitigazione, con specie arboree ed arbustive autoctone, in corrispondenza di tutti i limiti dell'ambito di intervento.</p> <p>La recinzione dovrà essere realizzata con caratteristiche tali da non costituire una barriera per lo spostamento della fauna.</p>	

Art. 43 L.R. 11/2004  
Edifici non funzionali

4

Esempio di scheda "B" di Edificio non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)



Le Schede "C" comprendono gli edifici e/o beni di interesse storico, architettonico, ambientale con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, per i quali il PI elabora specifiche schedature indicando il tipo di intervento ammesso con riferimento ai gradi di protezione e le destinazioni d'uso compatibili. Il grado e le destinazioni compatibili sono altresì richiamate nell'allegato A delle norme tecniche operative, che riporta la tabella degli edifici con grado di protezione.

NUM  
40

Patrimonio immobiliare  
PRG 1989

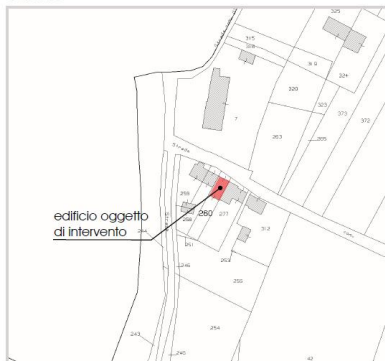
Immobili indicati dalla regione del  
Veneto in sede di approvazione del  
PRG in vigore dal 27/02/1991

Immobili inseriti con la variante al  
PRG n. 3 adottata il 16/04/2004, di  
adeguamento al PA

Ortofoto (Scala 1:2.000)



Catasto



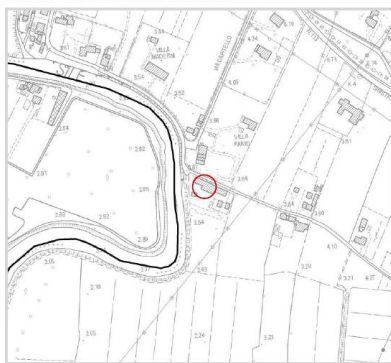
Successivamente alla richiesta prot. n. 9329 del 13.06.2016, è stata modificata la tipologia di intervento eseguibile sulla porzione di fabbricato residenziale (indicata a fianco) con grado di protezione 3 (1140 mq) al fine di poter trasferire al piano terra un'attività di tipo direzionale quale sede lavorativa dell'azienda di servizi informatici di proprietà del richiedente residente nello stesso edificio.

Si è quindi aggiornata la tabella "per la tutela e riuso dei beni culturali e ambientali", consentendo anche la destinazione "Dir." (attività direzionali).

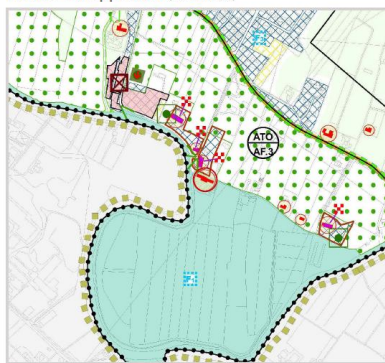
**DATI EDILIZI:**

Superficie coperta	mq 140
Superficie di pertinenza	mq 350
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 840
Volume interrato	mc -

Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5.000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10.000)



Edifici con grado  
di protezione

46

Esempio di scheda "C" di Edificio con grado di protezione (EGP)

Le Schede “D” rappresentano gli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi e gli allevamenti generatori di vincolo in generale (strutture agricole - produttive destinate all'allevamento ricadenti in classi dimensionali maggiori a 1), per i quali le schedature individuano delle specifiche fasce di rispetto dai limiti della zona agricola e dalle residenze (sparse e concentrate). Per tali allevamenti vale il principio della reciprocità, ossia le distanze devono essere rispettate sia dagli allevamenti stessi che in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione residenziale, qualora si sia in presenza di un insediamento zootecnico. Risulta importante sottolineare come le fasce di rispetto individuate nel PI siano da intendersi come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui variazione (dovuta a modifiche della struttura zootecnica, in termini di capi potenzialmente allevabili e forme di stabulazione) non costituisce variante urbanistica. Tale dato dovrebbe inoltre essere aggiornato in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto. Gli allevamenti schedati del territorio comunale sono sei, due dei quali (Mestriner Renzo e Mestriner Maurizio) generatori di vincolo ai sensi della legge regionale n. 11 del 2004. Rispetto ai tre allevamenti schedati dal Piano Ambientale del Parco Regionale del Fiume Sile, solo “Mestriner Renzo” (All. L del Piano Ambientale, cod. 137) è attualmente ancora attivo come allevamento (cod. PI 02); le stalle invece di Mestriner Stefano (All. L del Piano Ambientale, cod. 139) sono oramai facenti parte integrante dell'allevamento di Mestriner Renzo. L'azienda Agricola Daniel Silvio (All. L del PA, cod. 146) è chiusa definitivamente.

Caratteristiche azienda agricola	Caratteristiche allevamento	Allevamento n. ALL 01
<p><b>FORMA DI CONDUZIONE:</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> conduzione diretta <input checked="" type="checkbox"/> con sola o prevalente manodopera familiare <input type="checkbox"/> con manodopera extrafamiliare prevalente <input type="checkbox"/> conduzione con salariati <input type="checkbox"/> altro	<p><b>TITOLO DI CONDUZIONE</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> affittuario <input type="checkbox"/> sociodario <input type="checkbox"/> misto	<p><b>Progetto</b></p> <p>AZIENDA Denominazione: Calzavara Maria Via: Creta 44</p> <p>ALLEVAMENTO Codice stalla: 081TV016</p> <p>Tipologia: non intensivo Classe dimensionale: 1</p> <p>Distanze minime: P.L. <input checked="" type="checkbox"/> LR 11/2004 <input type="checkbox"/> da limiti di sito agricola <input type="text" value="30"/> da residenze sparse <input type="text" value="50"/> da residenze concentrate (centro abitato)</p>
<p><b>SUPERFICIE AZIENDALI:</b></p> <p>a) superficie condotta (proprietà ed affitto): 2 ha  b) superficie utile allo spandimento: 2 ha</p> <p><b>COLTURE</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> mais <input type="checkbox"/> barbabietola da zucchero <input type="checkbox"/> foraggiere avv. <input type="checkbox"/> frumento <input type="checkbox"/> soia <input type="checkbox"/> prati e pascoli <input type="checkbox"/> orzo <input type="checkbox"/> tabacco <input type="checkbox"/> bosco <input type="checkbox"/> riso <input type="checkbox"/> vite <input type="checkbox"/> altro <input type="checkbox"/> leguminose <input type="checkbox"/> altre legnose agrarie <p><b>FABBRICATI</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> edifici ad uso abitativo n. 1 <input checked="" type="checkbox"/> edifici per deposito attrezzi n. 1 <input type="checkbox"/> edifici per deposito foraggi n. 0 <input checked="" type="checkbox"/> stalle n. 1 <input type="checkbox"/> serre fisse n. 0 <input type="checkbox"/> altro n. 0 <p><b>Note</b> L'azienda si avvia alla chiusura nel 2019.</p>	<p><b>CONSISTENZA BESTIAME</b> suini da macello n. 20</p> <p><b>TIPOLOGIA DI STABILIZZAZIONE E SISTEMA DI PULIZIA</b> Pavimento parzialmente fessurato e fossa con raschiatore.</p> <p><b>SISTEMA DI VENTILAZIONE</b></p> <input type="checkbox"/> forzata <input checked="" type="checkbox"/> naturale	
<p><b>STOCAGGIO DEIEZIONI</b></p> <p>concimata: <input type="checkbox"/> coperta <input type="checkbox"/> scoperta  vasca: <input checked="" type="checkbox"/> chiusa <input type="checkbox"/> coperta senza ariegg. <input type="checkbox"/> scoperta <input type="checkbox"/> coperta con ariegg.</p>		<p><b>Localizzazione strutture</b> scala 1:5.000</p>
<p><b>Documentazione fotografica</b></p>		

Esempio di scheda “D” di Allevamento zootecnico (ALL)



Le Schede "L" e "K" riguardano rispettivamente gli allevamenti zootecnici e le attività produttive interni al Parco, già schedati nel Piano Ambientale e nel PRG vigente, che vengono riproposti dalla presente Variante 4 al PI.

TIPO SCHEDA	TIPOLOGIA ATTIVITA'	COMUNE	N° SCHEDA
L	Allev.to Zootecnico	SI SILEA	137

**SCHEDA INTEGRATIVA**  
ALLE N.T.A. DEL PIANO AMBIENTALE

**1**

**DATI IDENTIFICATIVI**

1.1 DITTA:  
Nome e Cognome/Ditta: MESTRINER RENZO AZIENDA AGRICOLA  
Sede in via:Tappi n.10  
Località/CAP: 30157 Silea (Tv)  
Telefono :  
Telefax :  
Note:

1.2 ATTIVITA':  
Tipo attività : Allevamento Polli  
Indirizzo : Via Tappi n.10  
Località/CAP : 31057 Silea (Tv)

1.3 DATI CATASTALI:  
Comune: Silea  
Sezione: A  
Foglio: 7  
Mappale: 116-58

1.4 NOTE: Insediamento produttivo ex Dgrv 7949/89 senza produzione di liquami

N

Disegno in scala 1; 5,000

**LEGENDA:**

- PERIMETRO CONFINE COMUNALE
- ■ ■ ■ ■ PERIMETRO PA PARCO FIUME SILE
- CORSO D'ACQUA
- ▨ ALLEVAMENTO ZOOTECNICO

Estratto C.T.R. con individuazione area interessata

---

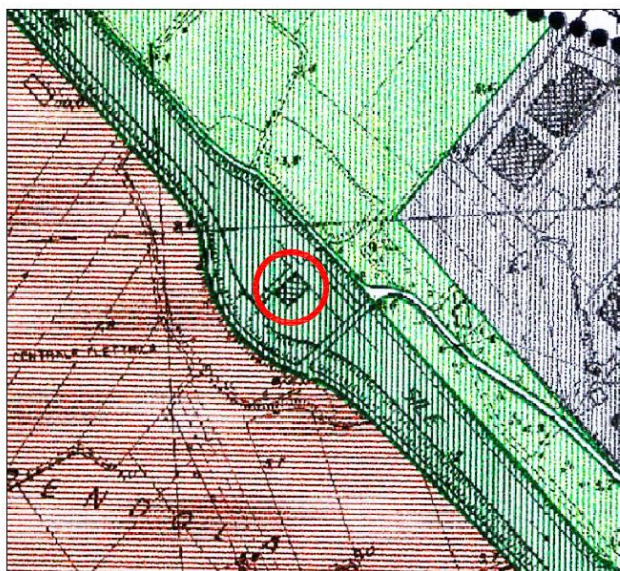
SI-137 pagina 1 di 5

<p>COMUNE DI SILEA Via Don G. Minzoni, 12 - 31057 SILEA (TV) Telefono 0422.365.711 www.comune.silea.tv.it</p>			<p>ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEL FIUME SILE Villa Letizia - via Tandura, 40 - 31100 TREVISO Telefono 0422.321.994 - telefax 0422.321.839 info@parcofiumesile.191.it</p>
---	--	--	---

Esempio di scheda "L" di Allevamento zootecnici interni al Parco

## INDIRIZZI PIANO AMBIENTALE

- 2.1 DESTINAZIONE DA PIANO AMBIENTALE : RISERVA NATURALE ORIENTATA
- 2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE : SI
- 2.3 AZIONI DI MITIGAZIONE: Interventi per la tutela dell'aspetto architettonico-paesistico degli edifici e dell'area di pertinenza
- Fruizione a fini scientifici, culturali e didattici.
  - Registrazione EMAS - Regolamento CE 761/2001
  - Certificazione ambientale ISO 14.000
  - Ristrutturazione produttiva o aziendale convenzionata con azioni di tutela e schermatura paesaggistica e certificazione ambientale
- 2.4 MODALITA' DI RICONVERSIONE: Attività a fini scientifici e didattici, ricreativi
- Pubblico esercizio
  - Attività di promozione e assistenza turistica
  - Attrezzature per approdi, e relative aree di servizio
  - Sedi di associazioni per lo sviluppo di attività connesse al Fiume Sile
  - Servizi di pubblica utilità a gestione pubblica o privata
  - Attrezzature per il tempo libero
  - Attrezzature sportive
  - Attrezzature a fini scientifici, culturali e didattici, ricreative
- 2.6 RIFERIMENTI N.T.A.  
PIANO AMBIENTALE : Art. 42 comma 5
- 2.7 NOTE: Edificio di archeologia industriale, all'interno di SIC e ZPS, servizio di navigazione



Disegno in scala 1:5.000

## LEGENDA:

- PERIMETRO PA PARCO FIUME SILE
- ATTIVITA' PRODUTTIVA
- ▨ ZONA A RISERVA NATURALE ORIENTATA
- ▨ ZONA DI RIPRISTINO VEGETAZIONALE
- ▨ ZONA AGRICOLA DI TUTELA PAESAGGISTICA
- ▨ ZONA AD URBANIZZAZIONE CONTROLLATA

Estratto Tav. 23.4 "Azzonamento "

SI-04

pagina 2 di 5

COMUNE DI SILEA  
Via Don G. Minzoni, 12 - 31057 SILEA (TV)  
Telefono 0422.365.711  
www.comune.silea.tv.it



ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEL FIUME SILE  
Villa Letizia - via Tandura, 40 - 31100 TREVISO  
Telefono 0422.321.994 - telefax 0422.321.839  
info@parcofiumesile.191.it

Esempio di scheda "K" di Attività produttiva interne al Parco

### 4.3 Elaborazione del regolamento edilizio in adeguamento allo schema nazionale/regionale

---

Il Comune di Silea ha elaborato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) in recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (c.d. RET) elaborato in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni ed i Comuni. L'obiettivo comune definito a livello nazionale (e declinato poi nell'atto di recepimento del RET dalle Regioni) è quello di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali, prevedendo che essi non debbano riprodurre le disposizioni statali e regionali che incidono sull'attività edilizia, bensì:

- siano ordinati ad alcuni principi generali;
- siano fondati su un unico "vocabolario" edilizio utilizzabile univocamente dai tecnici professionisti;
- siano sviluppati secondo le specificità e le caratteristiche dei territori e nel rispetto della piena autonomia locale.

Con l'Intesa in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 il Governo, le Regioni ed i Comuni hanno adottato il Regolamento Edilizio Tipo (RET) contenente l'indice di riferimento per la stesura dei regolamenti edilizi comunali e 42 definizioni uniformi, valevoli a livello nazionale. A livello regionale, la Regione Veneto ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo con deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed ha quindi definito alcune linee guida e suggerimenti operativi per la stesura dei regolamenti edilizi, quest'ultime recepite con deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.

Richiamata la volontà della Regione di individuare un percorso di recepimento del regolamento tipo che coniugasse le esigenze di armonizzazione della disciplina edilizia con le esigenze di semplificazione tecnico-amministrativa, il Comune di Silea ha redatto un nuovo regolamento edilizio in coerenza con lo schema nazionale e regionale. L'obiettivo che tale regolamento si prefigge è quello di riformulare la normativa edilizia-urbanistica attraverso:

- la semplificazione dell'impianto strutturale in allineamento a quello nazionale/regionale;
- l'uniformazione di alcune definizioni nazionali dei parametri urbanistico-edilizi (che sono 42).

Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due parti:

- nella prima parte, denominata "principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme a livello nazionale/regionale;
- nella seconda parte, denominata "disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, è ordinata secondo l'indice del regolamento edilizio tipo.

La **prima parte** del regolamento si limita a richiamare le norme di legge nazionali e regionali vigenti in materia edilizia, con l'obiettivo di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali. Inoltre, recepisce le "definizioni uniformi" codificate in sede di Conferenza unificata tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali. Infine, richiama altre definizioni e/o specificazioni di livello comunale, che vanno ad integrare le "definizioni uniformi" e risultano utili ai fini dell'applicazione delle norme tecniche operative del Piano degli Interventi.

Tali leggi, disposizioni e definizioni sono sviluppate in maniera approfondita ed esaustiva in specifici allegati al Regolamento Edilizio Comunale (REC), quali:

- Allegato A. Quadro delle definizioni uniformi;
- Allegato B. Quadro delle definizioni tecniche di competenza comunale;
- Allegato C. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;
- Allegato D. Ricognizione interventi edilizi e regimi amministrativi (D.Lgs 222/2016);
- Allegato E. Glossario edilizia libera (articolo 1, comma 2 del D.Lgs 222/2016);
- Allegato F. Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica (all. A del DPR 31/2017);
- Allegato G. Interventi di lieve entità soggetti a procedimento semplificato (all. B del DPR 31/2017);
- Allegato H. Linee guida per l'edilizia sostenibile;
- Allegato I. Linee guida per scarichi di acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubblica fognatura.

La **seconda parte** del regolamento ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne al Comune di Silea nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi e/o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte del regolamento edilizio. I principi generali assunti quali riferimenti per la seconda parte del regolamento sono orientati a garantire:

- la semplificazione, l'efficienza e l'efficacia dell'azione amministrativa;
- un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- un adeguato livello di sostenibilità ambientale ed energetica;
- l'armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato.

Il Titolo 1, definito "Disposizioni organizzative e procedurali", contiene in particolare la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) e dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP), prevedendo che tutte le pratiche edilizie vengano gestite in modalità telematica (vedi Capo I "SUE, SUAP e organismi consultivi"). Inoltre conferma la Commissione Edilizia (CE), organo facoltativo delegato all'esame dei progetti edilizi, demandando al Consiglio Comunale la definizione della composizione e del funzionamento. Introduce la Commissione Locale Paesaggio (CLP), organo tecnico consultivo per gli interventi su immobili assoggettati a vincolo paesaggistico e monumentale. Il Titolo 1 tratta infine le altre procedure e adempimenti edilizi, come i pareri preventivi e le ordinanze per pubblica incolumità.

Il Titolo 2, riguardante la "Disciplina della esecuzione dei lavori", definisce da un lato le norme procedurali sull'esecuzione dei lavori (inizio e fine dei lavori, agibilità) e, dall'altro lato, contiene le disposizioni regolamentari riguardanti le norme tecniche sull'esecuzione dei lavori (principi generali, conduzione del cantiere, cartelli di cantiere).

Il Titolo 3, afferente le "Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali", tratta in particolare i seguenti argomenti:

- la disciplina dell'oggetto edilizio, ossia le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici, nonché i requisiti prestazionali che debbono essere garantiti (ventilazione, aerazione, etc.);

- la disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, riguardanti in particolare le strade, i portici, i passaggi pedonali e marciapiedi, i passi carrai, le recinzioni e i numeri civici;
- le infrastrutture e reti tecnologiche (approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento delle acque, raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati);
- le misure per garantire il recupero urbano, la qualità architettonica e un adeguato inserimento paesaggistico (pubblico decoro, elementi aggettanti delle facciate, coperture degli edifici, illuminazione pubblica e privata, antenne e impianti di condizionamento, superamento delle barriere architettoniche, strade, passaggi privati e cortili, etc.).

Il Titolo 4, denominato "Vigilanza e sistemi di controllo", contiene le disposizioni regolamentari afferenti l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio, la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori e le sanzioni per violazione delle norme regolamentari.

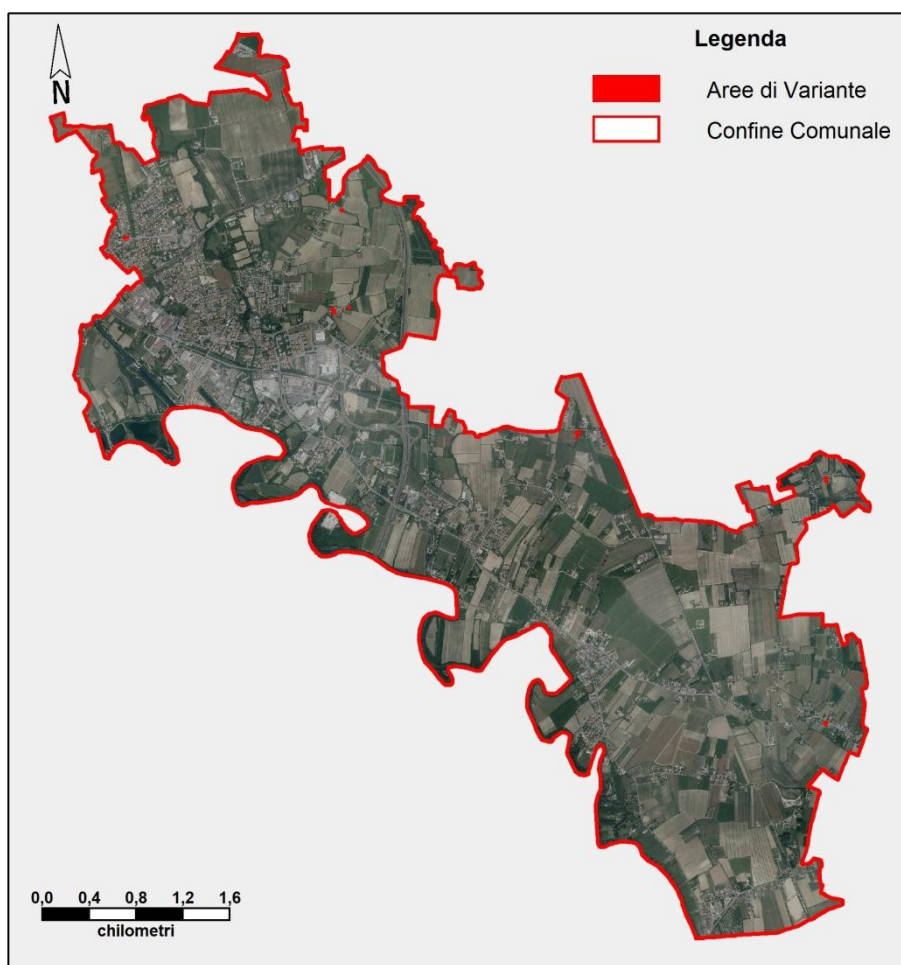
Il Titolo 5, infine, introduce le disposizioni inerenti le modalità per l'aggiornamento del regolamento edilizio e la sua entrata in vigore.



#### 4.4 Le modifiche predisposte dalla Variante 4

La Variante 4, oltre ad adeguare il PRG al PAT e allineare la normativa di Piano al nuovo regolamento edilizio, introduce le seguenti variazioni allo strumento urbanistico:




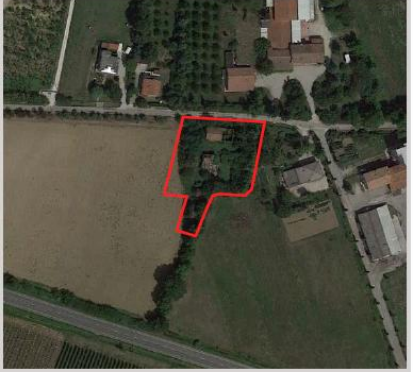


- n. 6 nuove schedature di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo per i quali si prevede il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale (schede ENF/13, ENF/14, ENF/15, ENF/16, ENF/17, ENF/18);
- l'ampliamento della zona residenziale (ZTO C1/2 di Via Postumia a Lanzago), adeguando il perimetro di zona allo stato di fatto (area di Variante n. 7);
- la riclassificazione in zona agricola (Via Pozzetto) di un'area a destinazione residenziale (area di Variante n. 8).

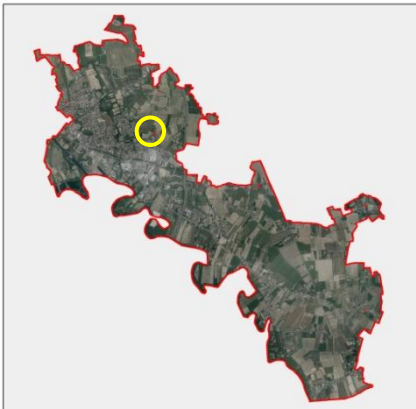

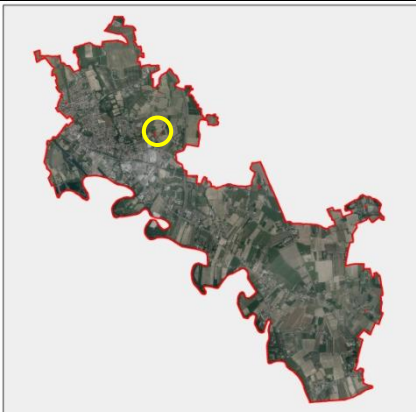

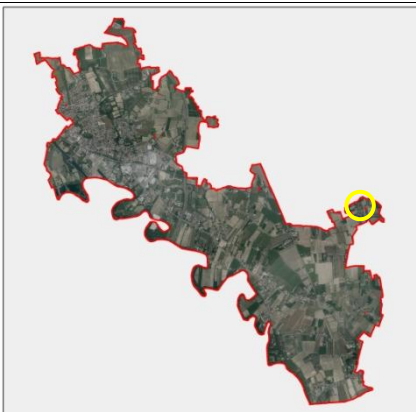



*Inquadramento delle aree di variante*

#### 4.4.1 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Di seguito si riporta una sintesi degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo per i quali la Variante prevede il recupero a destinazioni residenziali. La disciplina urbanistica di dettaglio è riportata nelle schede "B" del Piano.

N. area di Variante	N. scheda	Inquadramento territoriale	Ortofoto
1	ENF/13		
2	ENF/14		
3	ENF/15		

N. area di Variante	N. scheda	Inquadramento territoriale	Ortofoto
4	ENF/16		
5	ENF/17		
6	ENF/18		

Di seguito si riporta una sintesi dei contenuti di ogni schedatura finalizzata al recupero degli annessi rustici a destinazione abitativa, che prevede l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.


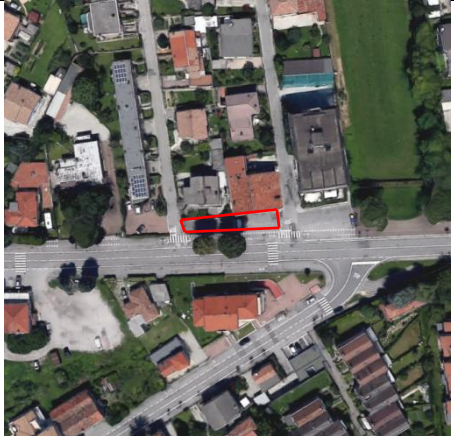
N.	Stato di fatto	Contenuti della Variante
1	L'edificio allo stato di fatto è adibito ad annesso rustico e magazzino. Non si rileva la presenza di elementi naturali significativi.	È ammesso il recupero di una volumetria pari al 100% di quella esistente da destinare ad ampliamento residenziale dell'edificio principale. Potrà essere ricavata max n.1 unità abitativa.
2	I fabbricati allo stato di fatto sono costituiti da edifici in disuso, fatiscenti e pericolanti. Si rileva la presenza di elementi arbustivi/arborei. Si rileva un processo di rinaturalizzazione in atto. Non si rileva la presenza di elementi naturali significativi.	È ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente e riconversione in residenziale. Potrà essere ricavata max n. 1 unità abitativa. La ricomposizione dell'ambito prevede la demolizione dei vari altri corpi di fabbrica.
3	L'ambito è caratterizzato dalla presenza di due corpi di fabbrica: quello principale destinato ad annesso rurale e quello secondario (ex porcilaia). Non si rileva la presenza di elementi naturali significativi.	Riconoscimento del 100% del volume attualmente destinato a porcilaia e di una superficie di pavimento pari al 50% dell'annesso rurale. Potrà essere ricavata max n. 1 unità abitativa. L'intervento è subordinato a Progetto Unitario (PU), esteso alle schedature non più funzionali alla conduzione del fondo n.15, 16 e 17, con obbligo di adeguamento della viabilità e l'allacciamento ai sottoservizi.
4	L'immobile allo stato di fatto è caratterizzato da due differenti destinazioni: quello principale destinato a portico-deposito e quello secondario utilizzato come ricovero agricolo. Non si rileva la presenza di elementi naturali significativi.	Riconoscimento del 100% del volume esistente. Potrà essere ricavata max n. 1 unità abitativa. L'intervento è subordinato a Progetto Unitario (PU), esteso alle schedature non più funzionali alla conduzione del fondo n.15, 16 e 17, con obbligo di adeguamento della viabilità e l'allacciamento ai sottoservizi.
5	L'ambito risulta edificato allo stato di fatto e circondato interamente da area agricola. Non si rileva la presenza di elementi naturali significativi.	Riconoscimento del 100% della volumetria esistente. Potrà essere ricavata max n. 1 unità abitativa. L'intervento è subordinato a Progetto Unitario (PU), esteso alle schedature non più funzionali alla conduzione del fondo n.15, 16 e 17, con obbligo di adeguamento della viabilità e l'allacciamento ai sottoservizi. Nella scheda: "Si prescrive il rispetto della vocazione agricola del contesto, con particolare riferimento alla funzione di "polmone verde" per l'ambito territoriale. Si eviti l'impermeabilizzazione del suolo; percorsi e stalli carrai siano del tipo semi-permeabile o permeabile."
6	L'ambito è caratterizzato da una serie di corpi di fabbrica, aventi tutti funzione agricola ma attualmente in via di dismissione. L'ambito ricade all'interno di un contesto definito ad "edificazione diffusa" secondo il PAT. Non si rileva la presenza di elementi naturali significativi. Si rileva all'interno delle pertinenze dell'ambito la presenza di area adibita ad orto, di area incolta e di elementi arboreo/arbustivi.	Riconoscimento della superficie esistente per una quota pari al 33% della superficie di pavimento esistente. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa.



#### 4.4.2 Ampliamento della zona C1/2 in adeguamento allo stato di fatto

---



Di seguito si riporta un estratto della zona territoriale omogenea di tipo residenziale (C1/2), ubicata a Lanzago in Via Postumia. La modifica prevista dalla Variante riguarda l'ampliamento del perimetro di zona in adeguamento allo stato di fatto.

N. area di Variante	Inquadramento territoriale	Ortofoto
7		



#### 4.4.3 Recesso di un'area edificabile in Via Pozzetto

La Variante prevede la riduzione del perimetro della zona territoriale omogenea C1/148, ubicata in Via Pozzetto, e la sua riclassificazione in zona agricola.

N. area di Variante	Inquadramento territoriale	Ortofoto
8		

## 4.5 Considerazioni inerenti la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

---

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Silea è stato sottoposto a procedimento di VAS conclusosi con parere motivato n. 40 del 24 febbraio 2016.

Il parere prevedeva che gli elaborati del PAT fossero integrati con gli interventi di mitigazione e compensazione previsti nel Rapporto Ambientale e con le prescrizioni inserite nell'istruttoria relativa alla Valutazione di incidenza. Veniva inoltre indicato che in sede di monitoraggio fossero valutati gli effetti derivanti dalle scelte in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

La Variante n. 4 consiste essenzialmente nell'adeguamento del PRG al PAT, nell'allineamento normativo conseguente al nuovo regolamento edilizio in adeguamento al RET regionale / nazionale e in alcune modifiche di carattere puntuale. Tali aspetti risultano essere perfettamente attuativi del PAT e della normativa vigente e non richiedono approfondimenti valutativi e di coerenza con gli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

In questa sede si ritiene di approfondire quelle modifiche specifiche introdotte dalla Variante che riguardano il riconoscimento di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo per i quali si prevede il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale. In particolare ci si riferisce alle schede n. 13, n. 14, n. 15, n. 16, n. 17 e n. 18.

Per tali ambiti si è ritenuto di verificare l'ATO di appartenenza e la coerenza con quanto fosse indicato nell'allegato 1 al Rapporto Ambientale del PAT al fine di verificare da una parte la presenza di criticità, dall'altra la presenza di prescrizioni o indicazioni del PAT da considerare.

In particolare le schede n. 13, 15, 16, 17 ricadono in ATO AP.2 – Agricolo Silea (art. 40) ed in zona E2 secondo il PI vigente ed in variante; le schede 14 e 18 ricadono in ATO AP.3 – Claudio Augusta (art. 40) in zona E3 secondo il PI vigente ed in variante.

Dalla lettura dell'allegato 1 del Rapporto Ambientale (RA) emerge che gran parte delle prescrizioni inserite riguardano politiche e azioni di natura generale non applicabili ai singoli interventi edilizi. Si riportano di seguito quelle comuni a tutte le ATO sopra indicate.

### ARIA

#### **Qualità dell'aria ed Emissioni**

Incentivare [...] l'utilizzo di forme alternative d'energia (biomasse, fotovoltaici, pannelli solari,...) [...].

### ARIA/RUMORE

#### **Art. 29 Indirizzi e criteri per gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia**

#### **Sostenibilità ambientale e dispositivi di mitigazione**

In presenza di funzioni e attrezzature che determinano disturbo sull'intorno, in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura, il P.I. prevede il superamento o la limitazione di tali situazioni di incompatibilità, disponendo l'inserimento di dispositivi di filtro e schermatura, a mitigazione delle azioni di disturbo esercitate, o prevedendo e incentivando, dove possibile, il trasferimento delle funzioni incompatibili.

[...] Ambiti di mitigazione, dispositivi di filtro, schermatura, e di ricucitura paesaggistica devono essere previsti in corrispondenza dei margini degli insediamenti verso il territorio agricolo, valutando la possibilità di integrazione della rete ecologica, e in generale nella realizzazione di nuovi interventi urbanistici ed infrastrutturali.

### ACQUA

#### **Fognature e depuratori**

Per i nuovi insediamenti caratterizzati da case sparse o nelle frazioni, verificare se è conveniente il collettamento con la rete fognaria più prossima; nel caso ciò non sia possibile, prevedere sistemi di fitodepurazione.

#### **Art. 22 Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica**

L'edificazione di nuove aree urbanizzate deve essere sempre preceduta dalla realizzazione di reti adeguate di fognatura con idoneo recapito, tenendo conto del contesto in cui si trova il bacino servito, dei problemi di carattere idraulico connessi alle zone circostanti, delle eventuali situazioni critiche preesistenti del ricettore [...].

Ogni nuova urbanizzazione deve prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche, opportunamente progettata ed in grado di garantire al proprio interno un volume specifico di invaso che dovrà di volta in volta essere dimensionato in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio dell'invarianza idraulica.

### SUOLO E SOTTOSUOLO

#### **Dissesto Idrogeologico:**

- Promuovere, ove possibile, per le nuove urbanizzazioni modalità d'intervento capaci di risolvere le criticità idrauliche preesistenti in ambito vasto.
- Mettere in atto interventi di natura passiva destinati a salvaguardare il costruito da possibili fenomeni alluvionali (es. sollevare il piano campagna, non realizzare interrati) nelle aree con problemi idraulici a "bassa" e "media" significatività;
- Incentivare i sistemi di raccolta e stoccaggio acqua piovana.

#### **Art. 22 Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica**

Il P.A.T. formula le seguenti direttive:

[...]

- prevedere anche localmente la risoluzione di problematiche di sofferenza idraulica o deflusso ostacolato in via preliminare alla realizzazione di interventi edificatori;
  - prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento
  - utilizzare, per le aree destinate parcheggio veicolare pubblico/privato, pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile [...];
  - salvaguardia, ricostituzione o risonamento dei collegamenti con fossati o scoli esistenti, eliminazione degli impedimenti del deflusso; [...];
  - divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; [...]
  - eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire [...] condizioni di deflusso a superficie libera.
- [...]  
[...].

### AGENTI FISICI

#### **Radiazioni ionizzanti**

Per il principio di precauzione si consiglia di inserire nelle Norme Tecniche specifiche inerenti le nuove edificazioni e le ristrutturazioni degli interrati e dei seminterrati, prevedendo la realizzazione di vespai, camere d'aria, pozzetti e canali di ventilazione in modo da ridurre l'eventuale ingresso del gas negli edifici.

#### **Inquinamento luminoso**

[...] Gli impianti di illuminazione esterni e le installazioni luminose devono essere realizzati in modo da prevenire l'inquinamento luminoso.

### POPOLAZIONE

Limitare i processi espansivi delle zone residenziali, attraverso interventi di completamento più che di espansione, nonché progetti e piani di riqualificazione e di recupero del patrimonio immobiliare esistente.

### SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

**Sistema insediativo**

- Recuperare e riqualificare l'edificato esistente, privilegiando il riuso alla nuova costruzione così da limitare il consumo di suolo;
- Migliorare la funzionalità degli insediamenti esistenti e degli standard qualitativi all'interno delle aree urbane e periurbane, definendo per quelle zone degradate interventi di riqualificazione e di possibile riconversione, con la costituzione di punti di riferimento urbani. Rinnovare l'immagine urbana anche attraverso la valorizzazione ambientale e paesaggistica;
- Salvaguardare e valorizzare i centri storici e gli antichi nuclei rurali;

**Rifiuti**

Prescrivere per le nuove urbanizzazioni la realizzazione di modalità di raccolta differenziata dei rifiuti internalizzate nei corpi di fabbrica.

Si riporta nella tabella alla pagina successiva la sintesi delle prescrizioni specifiche e non comuni per ATO.

Viene inoltre verificato il potenziale impatto in fase attuativa e di esercizio per le schede evidenziate in modo tale da dare supporto al monitoraggio previsto nel PAT.

È possibile prevedere che per tali tipologie di intervento la fase di cantiere comporterà emissioni in atmosfera dai mezzi di cantiere; emissioni di polveri in fase di demolizione e movimentazione materiali; produzione di rifiuti; rischio di percolazione o dilavamento liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari e rumore prodotto dai mezzi di cantiere in funzione. Con riferimento alle pressioni individuate si osserva tuttavia che:

- le emissioni in atmosfera ed il rumore provocato dalle attività di cantiere sono “temporanei” in quanto si esauriscono sostanzialmente alla fine dei lavori;
- per i mezzi utilizzati per le lavorazioni sono previste procedure di revisione e manutenzione che, laddove eseguite, garantiscono di per sé l'efficienza dei mezzi stessi e l'assenza di particolari perdite e rilasci di materiali e liquidi su suolo e sottosuolo;
- in merito al disturbo sulla fauna indotto dalle lavorazioni di cantiere, si sottolinea che le classi avifaunistiche potenzialmente presenti nell'intorno dell'area di intervento sono generalmente caratterizzate da una elevata capacità di spostamento che consente loro, in caso di fenomeni perturbativi, di spostarsi con velocità verso i siti più favorevoli presenti nelle vicinanze e ritornare nella zona frequentata al termine dei lavori;
- i materiali di rifiuto dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente;

pertanto l'impatto della fase di cantiere sulle componenti ambientali risulta non significativo.

Con riferimento alla fase di esercizio, data la tipologia di interventi, si ritengono non significativi gli impatti determinati da emissioni derivanti dai processi di combustione degli impianti (riscaldamento, etc.), emissioni da traffico veicolare indotto, incremento consumi idrici e produzione di reflui; incremento della produzione di rifiuti.

La riconversione a destinazione d'uso residenziale degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo non comporta il consumo di suolo permeabile.



Ato di riferimento e Artt. PAT di riferimento	Prescrizioni VAS PAT
ATO AP.2 – Agricolo Silea (art. 40)	<p style="text-align: center;"><b>SUOLO E SOTTOSUOLO</b></p> <p><b>Art. 20 Compatibilità geologica</b>            [...] Il P.I.:            [...]            - nella aree classificate come "idonee a condizione" limita la possibilità di realizzazione di volumi sotto il piano campagna</p> <p style="text-align: center;"><b>BIODIVERSITA'</b></p> <p>- Tutela degli elementi di naturalità presenti nella matrice agraria a supporto del ruolo svolto nella rete ecologica dalla buffer zone posta a sud dell'ATO.            - Mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi e alle visuali.            - Valorizzazione della fascia di territorio lungo il fiume Nerbon e del corrispondente corridoio ecologico, con sistemazione a verde attrezzato mediante elementi arborei e percorsi ciclopedonali nel quadro di un risalto complessivo delle connotazioni di pregio agricolo - ambientale del territorio.</p> <p style="text-align: center;"><b>PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO</b></p> <p><b>Ambiti paesaggistici</b>            - Prevedere la riqualificazione dei margini degli insediamenti urbani, intendendo le aree di transizione in rapporto alle aree agricole, come occasione per la creazione di fasce verdi e spazi di relazione (orti urbani);            - Valorizzazione della fascia di territorio lungo il fiume Nerbon e del corrispondente corridoio ecologico, con sistemazione a verde attrezzato mediante elementi arborei e percorsi ciclopedonali nel quadro di un risalto complessivo delle connotazioni di pregio agricolo - ambientale del territorio.            - Riqualificazione e modesta integrazione volumetrica dell'edilizia rurale diffusa in risposta alle esigenze abitative degli abitanti insediati finalizzando gli interventi alla riqualificazione, recupero, riuso del patrimonio edilizio esistente nonché alla eliminazione degli elementi di degrado presenti nel territorio.</p>
ATO AP.3 – Claudio Augusta (art. 40)	<p style="text-align: center;"><b>SUOLO E SOTTOSUOLO</b></p> <p><b>Art. 20 Compatibilità geologica</b>            [...] Il P.I.:            [...]            - nella aree classificate come "idonee a condizione" limita la possibilità di realizzazione di volumi sotto il piano campagna</p> <p><b>Consumo di suolo</b>  <b>Art. 26 Ambiti dell'edificazione diffusa</b>            Per gli ambiti di edificazione diffusa il P.A.T. prevede il contenimento e la riqualificazione.</p> <p style="text-align: center;"><b>BIODIVERSITA'</b></p> <p>La scheda n°19 ricade parzialmente in Buffer zone.            Ricostituzione del patrimonio della biodiversità della rete ecologica territoriale e locale costituita dai corridoi ecologici del Pentia e del Musestre e dalla buffer zone, mediante integrazione delle attuali colture con colture tradizionali compatibili con la morfologia del suolo agrario, con ecotoni di margine, con piccoli incolti, con l'implementazione dei filari e siepi.</p> <p><b>Art. 37 Rete ecologica</b>            Il P.I. disciplina gli elementi della rete ecologica sulla base delle seguenti direttive:            [...]            - miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;            - conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali [...];            - interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica;            - tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;            - definizione degli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi alla trasformazione, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica;            - previsione di interventi di recupero intensivo, specialmente in aree critiche, attraverso i progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica al fine di favorire le connessioni tra i diversi elementi della rete e mantenere le discontinuità dei varchi minacciati da occlusione insediativa;            [...] La realizzazione e mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" è vincolante. [...].            [...]</p> <p style="text-align: center;"><b>PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO</b></p> <p><b>Ambiti paesaggistici</b>            - Prevedere la riqualificazione dei margini degli insediamenti urbani, intendendo le aree di transizione in rapporto alle aree agricole, come occasione per la creazione di fasce verdi e spazi di relazione (orti urbani);            - Mantenimento delle funzioni agricole produttive e salvaguardia delle aree agricole integre da garantire tramite il mantenimento e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, reticolo idrografico superficiale, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.).            - Rimozione di elementi detrattori;            - Conservazione della rete di viabilità poderale, dei percorsi rurali di immersione nel territorio e dei corsi d'acqua per il mantenimento e la valorizzazione complessiva delle connotazioni a vocazione agricolo ambientali dell'A.T.O.</p> <p><b>Art. 26 Ambiti dell'edificazione diffusa</b> (scheda n°19)            Il P.I.:            - riduce l'impatto nell'ambiente rurale circostante con fasce di mitigazione da realizzare contestualmente agli interventi ammissibili.</p>

	<p><b>Patrimonio archeologico ed architettonico</b>  <b>Strade E Percorsi Storici Principali</b> (scheda n°14 prossima a strada/percorso storico principale)  [...] Il P.A.T. tutela le sistemazioni e gli elementi di valore storico/ambientale di contorno [...] che concorrono a rendere percepibile la dimensione storica dei percorsi stessi e in generale ne costituiscono elemento qualificatore. [...]</p> <p><b>Art. 38 Territorio agricolo</b>  Il P.A.T. persegue gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del territorio rurale:  [...]  - mantenimento e recupero della viabilità podereale quale elemento per la riscoperta di percorsi tematici e valorizzazione dei fattori identitari storici e rurali.  [...].</p> <p><b>Art. 9 Vincoli paesaggistici, archeologici, monumentali</b> (scheda n°14 è prossima ad un edificio/complesso di valore monumentale testimoniale)  [...] Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico - artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria [...].  Gli interventi [...] devono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario [...].</p> <p><b>Art. 26 Ambiti dell'edificazione diffusa</b> (scheda n°19)  Il P.I. [...] risponde alle esigenze abitative di carattere familiare con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale [...] volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza [...].</p> <p style="text-align: center;">SISTEMA SOCIO-ECONOMICO</p> <p><b>Mobilità</b>  <b>Art. 26 Ambiti dell'edificazione diffusa</b> (scheda n°19)  Il P.I.:  - limita ed organizza gli insediamenti e gli accessi alla viabilità principale, cercando di limitare il numero di questi ultimi e di migliorare le condizioni di sicurezza stradale;  [...].</p>
<p>ATO I.4 – Cendon Est  (art. 40)</p>	<p style="text-align: center;">BIODIVERSITA'</p> <p>la scheda n°18 ricade in Buffer zone secondo la tavola 4 del PAT  Tutela degli elementi di naturalità presenti nella matrice agraria a supporto del ruolo svolto nella rete ecologica dal corridoio ecologico e dalle aree di completamento..</p> <p><b>Art. 37 Rete ecologica</b>  Il P.I. disciplina gli elementi della rete ecologica sulla base delle seguenti direttive:  [...]  - miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;  - conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali [...];  - interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica;  - tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;  - definizione degli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi alla trasformazione, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica;  [...] La realizzazione e mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" è vincolante. [...].  [...]</p> <p style="text-align: center;">PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO</p> <p><b>Ambiti paesaggistici</b>  Prevedere la riqualificazione dei margini degli insediamenti urbani, intendendo le aree di transizione in rapporto alle aree agricole, come occasione per la creazione di fasce verdi e spazi di relazione (orti urbani);</p> <p><b>Patrimonio archeologico ed architettonico</b>  <b>Art. 38 Territorio agricolo</b>  Il P.A.T. persegue gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del territorio rurale:  [...]  - mantenimento e recupero della viabilità podereale quale elemento per la riscoperta di percorsi tematici e valorizzazione dei fattori identitari storici e rurali.  [...].</p>


## 4.6 Le osservazioni accolte in sede di approvazione della Variante 4 al PI

Tra l'adozione e l'approvazione della Variante n. 4 al PI sono state presentate 14 osservazioni, di seguito richiamate per numero progressivo, data, protocollo e ditta osservante:

- 1 16/1/2020 928 Brentel Elena, Carraretto Stello
- 2 17/1/2020 1002 Hip-Mitsu srl, Mitsu srl
- 3 20/1/2020 1111 Bonazzon Federica
- 4 20/1/2020 1113 Gentili Ivano
- 5 20/1/2020 1114 Scomparin Claudio
- 6 20/1/2020 1115 Folegatto Graziano
- 7 20/1/2020 1116 Dal Cin Augusta
- 8 20/1/2020 1117 Bello Eva
- 9 20/1/2020 1118 Tofoletto Rino
- 10 20/1/2020 1159 Sile servizi srl, G&B investimenti srl, Cagi Real Estate srl, Archimede srl
- 11 20/1/2020 1073 Azzolini Avogadro, Malvasia Gherardo
- 12 20/1/2020 1076 Microtecnica Trevisana
- 13 21/1/2020 1198 Togniolo Monica
- 14 20/1/2020 1141 Ufficio Tecnico

Di seguito si elencano le osservazioni accolte o parzialmente accolte che hanno comportato la variazione degli elaborati del PI.

N. OSSERVAZIONE	SINTESI MODIFICHE PI (Var. 4)
5	Sono state aggiustate alcune incongruenze grafiche tra gli elementi riportati in legenda e le cartografie (es. fascia di rispetto stradale, elettrodotti e metanodotti, zone agricole, navigabilità del fiume Sile, etc.)
10	<p><u>Sottozona C3/1 – PUA/21 (Silea, Via Alzaia sul Sile)</u></p> <p>Nelle cartografie, si provvede a ridurre la fascia di tutela ex Art. 41 della LR 11/2004 a 12 metri dal confine nella parte sud-orientale e a 6 metri dal confine nella parte sud-occidentale.</p> <p>È stato inserito un nuovo comma all'Art. 23 formulato come segue: <u>Sottozona C3/1 – PUA/21 (Silea, Via Alzaia sul Sile)</u> <i>L'intervento, da attuarsi mediante PUA, è subordinato alla realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale lungo Via Alzaia sul Sile, che colleghi il percorso esistente a sud-est fino al ponte sul Sile</i></p> <p>La trasformazione urbanistica dell'area è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), che dovrà articolarsi essenzialmente in tre punti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) va recepito il nuovo limite di tutela (fascia di tutela idraulica);</li><li>2) va rivisto il planivolumetrico di lottizzazione, che dovrà attenersi alla proposta presentata dall'osservante (vedi in particolare tavola grafica 06 planivolumetrico, book rendering);</li><li>3) va prevista la realizzazione della pista ciclabile fino alla Centrale idroelettrica, esplicitando modalità e tempi di esecuzione.</li></ol>

N. OSSERVAZIONE	SINTESI MODIFICHE PI (Var. 4)
	<p>Di seguito si riporta un estratto del rendering proposto dall'osservante, che prevede un intervento urbanistico a bassa densità, coerente con il contesto paesaggistico ambientale, con la prevalenza di tipologie edilizie a due piani fuori terra.</p> 
11	<p>1) Si modifica la perimetrazione del vincolo monumentale di Villa degli Azzoni Avo secondo quanto precisato nel decreto di vincolo, ossia comprendendo lo stagno;</p> <p>2) Si modifica la perimetrazione del vincolo paesaggistico secondo quanto previsto dall'Art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs 42/2004 (ex L 431/1985), prendendo come riferimento il fiume e non lo stagno.</p>
14	<p>L'accoglimento dell'osservazione dell'ufficio tecnico prevede la modifica di alcune cartografie (zoning e vincoli) e schedature, nonché di alcuni elaborati normativi (NTO e REC) e descrittivi.</p>