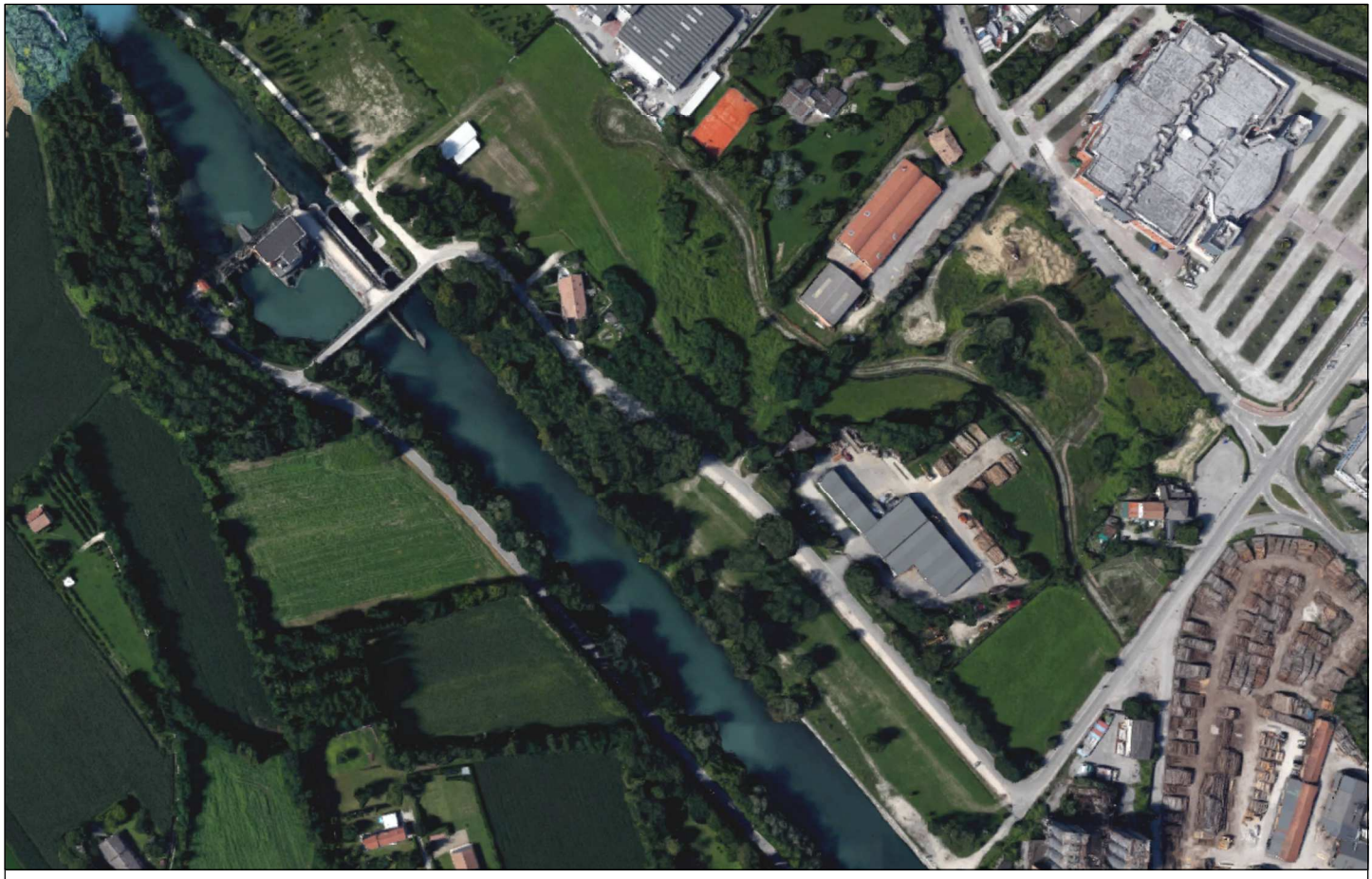

COMUNE di SILEA _PROVINCIA di TREVISO

CONSORZIO "LOTTIZZAZIONE ALZAIA"
Via Longhin, 1 - 31100 TREVISO

VARIANTE PARZIALE N. 5 AL PUA N. 21 "PdiL ALZAIA"
approvato con Del. C.C. n.20 del 26/04/2004

RELAZIONE TECNICA

novembre 2023

COMUNE DI SILEA - FOGLIO 7, mapp. vari

APPROVATO con D.G.C. n° 84 del 30/09/2024

net project
architettura ingegneria urbanistica ambiente
WWW.NPSRL.NET

ing. Sandro Benato

Piazzetta Primo Modin, 12 - 35129 PADOVA (PD) Tel. 049 8935081 - info@mpsrl.net

SIGNUM S.R.L.

arch. Gabriella Bravin

Via Tenente Andrea Millevoi, 19 - 31057 SILEA (Tv) Tel. 0422 580583 - pec signumsrl@legalmail.it

VARIANTE PARZIALE N. 5 AL PUA N. 21
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ALZAIA"

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA E STORIA AMMINISTRATIVA

Il piano di Lottizzazione Alzaia, nella sua attuale conformazione e destinazione d'uso residenziale, costituisce la variante di un precedente piano attuativo, a destinazione artigianale e industriale, che era stato convenzionato il 20 ottobre del 2000 con atto del Notaio Manavello rep. 110035.

Il 5 febbraio del 2001 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 16/01 per la realizzazione del Piano di Lottizzazione della ZTO D1/4 e, il 26 marzo 2001, le ditte lottizzanti hanno comunicato che avrebbero iniziato i lavori il 9 aprile seguente.

Tuttavia, nonostante tali impegni, le ditte lottizzanti optarono per presentare all'Amministrazione Comunale un atto d'obbligo con il fine di modificare la destinazione d'uso dell'area. Con tale proposta, le ditte si sarebbero impegnate a:

- attuare una variante al Piano di Lottizzazione approvato e
- a realizzare un'opera pubblica sino alla concorrenza di € 1.050.090,80 IVA esclusa

qualora l'Amministrazione Comunale avesse accettato di modificare la destinazione d'uso dell'area da produttiva a residenziale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 19 dicembre 2001 viene approvata la proposta di atto d'obbligo delle ditte lottizzanti.

La procedura di variante al PRG, attuata dal comune di Silea al fine di rendere attuativa la modifica di ZTO, si è conclusa con l'esecutività della deliberazione di Giunta Regionale n. 2301 del 25 luglio 2003.

Le ditte lottizzanti, pertanto, il primo dicembre 2003, presentarono l'istanza di variante al Piano di Lottizzazione (convenzionato il 20 ottobre 2000).

La proposta di variante di cui sopra è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 26 aprile 2004.

Le ditte:

- SILE SERVIZI S.r.l., con sede in Silea, via Alzaia sul Sile, 44 (Codice Fiscale 00491770269);
- GAION ANTONIO (deceduto, successivamente alla stipula della convenzione più giù richiamata);
- GAION VIRGILIO, nato a Ponte di Piave il 26 ottobre 1947, residente in Treviso, Via Rosa Zalivani n. 3/A, commerciante, (Codice Fiscale GNA VGL 47R26 G846F);
- GAION MARIA CRISTINA, nata a Treviso il 3 novembre 1957, ivi residente in via Rosa Zalivani, n. 1, commerciante, (Codice Fiscale GNA MCR 57S43 L407N);

- **PESSATO GIULIA**, nata a Trebaseleghe (PD) il 17 febbraio 1922, residente in Treviso, via Rosa Zalivani n. 1, commerciante, (Codice Fiscale PSS GLI 22B57 L349T);
- **TREVISO SUD S.r.l.** con sede in Treviso, via Longhin, 1, (Codice Fiscale 00884750266);
- **CLAUDIA AUGUSTA AMBIENTE S.r.l.**, con sede in Treviso, via Longhin, 1 (Codice Fiscale 02182840260);
- **VERNO COSTRUZIONI S.r.l.,** con sede in Oderzo via Callalta, 55 (Codice Fiscale 00607490935);

unitamente al **COMUNE di SILEA**,

hanno stipulato il 10 giugno 2004, presso il notaio Manavello di Treviso (rep. 132668) la convenzione per l'attuazione urbanistica della Variante al Piano di lottizzazione "Alzaia" che è da intendersi come integrativa della precedente convezione del 20 ottobre 2000. Come si è detto, con tale variante, a seguito di una complessa procedura amministrativa, la destinazione d'uso dei suoli è mutata da produttiva a residenziale.

La convenzione rep. 132668 Notaio Manavello del 10 giugno 2004, indica, relativamente al PUA, all'art. 3, i seguenti dati:

- Superficie territoriale mq 38.340
- Superficie fondiaria mq 31.698.

E, all'art. 4, le aree e le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune:

- parcheggi mq 1.000
- area verde pubblico mq 1.381.

La viabilità interna alla lottizzazione e gli altri parcheggi devono, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della convezione (rep. 132668 Notaio Manavello del 10 giugno 2004 allegata anche al PdC C04/0181 del 22 dicembre 2004), rimanere privati e di uso esclusivo delle ditte lottizzanti e dei loro aventi causa. Da ciò deriva anche la volontà iniziale di installare una sbarra la cui posizione consenta, comunque, il libero accesso al parcheggio pubblico e il transito dei pedoni. Pertanto, sul breve tratto di viabilità dall'intersezione con via Alzaia sul Sile alla sbarra (mappale n. 954 del foglio 7), è istituito un vincolo di uso pubblico.

Il verde pubblico secondario è da monetizzare nella quota di 3.850 mq (25 mq/ab.e) (ultimo comma dell'art. 4).

La convenzione, inoltre, all'art. 5, prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria (quota del contributo di costruzione per il rilascio di ciascun PdC). In particolare, sono previsti gli scomputi seguenti relativi alla quota degli oneri di urbanizzazione primaria:

- € 40.077,50 corrispondenti alla realizzazione del parcheggio;
- € 10.700,70 corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico;
- € 19.526,00 corrispondente all'importo dovuto per l'allacciamento alla rete fognaria (indicato all'art. 6 della convenzione).

Con riferimento alla quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, all'art. 7 della convenzione, sono riportati gli acconti già versati e, in particolare:

le lottizzanti, con riferimento al PdL a destinazione produttiva avevano provveduto alla monetizzazione di 5.802 mq di verde secondario provvedendo ai seguenti versamenti:

- € 16.455,21 prima della stipula della convezione;
- € 27.688,80 prima del ritiro della Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'importo totale di € 44.144,01, unitamente alla cessione del mappale 530 del foglio 1 (di mq 577, sito nella frazione di Lanzago) si intendono a compensazione dei 3.850 mq di verde secondario che, nel nuovo PdL a destinazione residenziale, si è optato per monetizzare.

Inoltre, le ditte lottizzanti, sempre con riferimento alla convenzione del 20/10/2000, hanno provveduto al versamento di € 63.602,70 quale quota corrispondente al 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

Pertanto, con riferimento alla variante al PdL a destinazione residenziale le ditte verseranno le quote di onere relativo all'urbanizzazione primaria per quanto eccedente € 70.304,20 in quanto scomputabili (€ 40.077,50 + € 10.700,70 + € 19.526,00).

Mentre, con riferimento alle quote di onere relativo all'urbanizzazione secondaria, le ditte lottizzanti verseranno quanto dovuto qualora eccedente € 63.602,70.

All'art. 8 la convezione richiama l'obbligo (già presente nell'atto d'obbligo e nella convezione riproduttiva di quest'ultimo, stipulata il 15 gennaio 2003) delle ditte alla realizzazione di un'opera pubblica fino alla concorrenza di € 1.050.090.80 oltre IVA.

Il 22 dicembre 2004 è stato rilasciato il PdC n C04/0181 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, in data 9 settembre 2005, si è dato avvio alle opere come da comunicazione depositata il giorno 8 settembre 2005 al n. di protocollo 16.016.

NUOVO ASSETTO DELLE PROPRIETA'

Tra il 2006 e il 2013, una serie di atti di ricomposizione fondiaria e di cessione determina un nuovo assetto delle proprietà:

- n. rep. 138964 del Notaio Arrigo Manavello del 26 maggio 2006 registrato a Treviso il 14 giugno 2006 al n. 2510 Mod. 1/V;
- n. rep. 139476 del Notaio Arrigo Manavello del 3 luglio 2006 registrato a Treviso il 17 luglio 2006 al n. 10355 Mod. 1T;
- n. rep. 204746 del Notaio Antonio Gagliardi del 28 dicembre 2012 registrato a Castelfranco Veneto il 2 gennaio 2013 al n. 2 serie 1V;
- n. rep. 204747 del Notaio Antonio Gagliardi del 28 dicembre 2012 registrato a Castelfranco Veneto il 2 gennaio 2013 al n. 3 serie 1V;
- n. rep. 205086 del Notaio Antonio Gagliardi del 12 aprile 2013 registrato a Castelfranco Veneto il 15 aprile 2013 al n. 852 serie 1T;
- n. rep. 205087 del Notaio Antonio Gagliardi del 12 aprile 2013 registrato a Castelfranco Veneto il 22 aprile 2013 al n. 898 serie 1T.

Il 7 ottobre 2010 è stato rilasciato il PdC n. C10/0066 costituente variante al precedente.

Con istanza di variante urbanistica parziale del 27 maggio 2013, prot. 8416, è stata richiesta, la variazione del regime dei suoli delle opere di urbanizzazione, prevedendo che le stesse fossero integralmente cedute al comune di Silea. La variante in questione è stata adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 103 del 7 ottobre 2013. Tuttavia, tale richiesta (la cessione totale delle opere di urbanizzazione) è stata stralciata, lasciando quindi inalterato il quadro relativo al regime dei suoli appena più su esposto.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 16 gennaio 2017, è avvenuta la presa d'atto dell'approvazione della variante ai sensi dell'art. 20 comma 4 bis della LR 11/04: pertanto la richiesta di modifica del regime dei suoli è respinta, invece, è stata accolta l'istanza di proroga quinquennale della validità della convenzione urbanistica sottoscritta il 10 giugno 2004, proroga che decorrerà a datare dal 9 giugno 2017 (con nuova scadenza 9 giugno 2022).

LA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 2017

Con atto repertorio 2979 del Notaio Chiara Betteti del 13 novembre 2017 è stipulata la convenzione per l'attuazione della lottizzazione Alzaia – Variante 2013 avente i seguenti contenuti:

art. 1: dichiarazione di proprietà con individuazione delle proprietà e relative provenienze al momento della stipula;

art. 2: dati metrici e volumetrici relativi al piano:

superficie territoriale	mq 40.597
superficie fondiaria	mq 32.371
aree per opere di urbanizzazione primaria	mq 8.187,00 suddivisi in:
parcheggi	mq 1.346,00
verde pubblico	mq 1.774,00
viabilità	mq 5.067,00
cabina enel	mq 39,00
aree da cedere al di fuori del PUA	mq 557

L'art. 2, inoltre, conferma della cessione al comune delle sole aree costituenti il parcheggio e il verde (mappali da cedere: del foglio 7 mappali 995, 944, 936, 980; del foglio 1mappale 530; sul mappale 954 del foglio 7 è costituito il vincolo di uso pubblico);

art. 3: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a parziale scomputo.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come già detto, è stato rilasciato il permesso di costruire C04/0181 del 22/12/2004 e, successivamente, il 7/10/2010, è stato rilasciato il PdC C10/0066 in variante al precedente. Quest'ultimo è scaduto il 6/10/2013 e, pertanto, le lottizzanti si impegnano a richiedere un nuovo PdC per il completamento delle opere di urbanizzazione non ultimate entro i termini di validità del PdC. L'articolo individua le opere mancanti e le quantifica in circa 100.000 €. Inoltre

richiama l'importo di € 70.304,42 quale importo delle opere primarie a scomputo (importo corrispondete alla realizzazione del parcheggio, del verde e agli oneri per l'allacciamento alla fognatura). L'articolo ribadisce inoltre che: in sede di rilascio di ogni singolo permesso di costruire verrà determinato l'importo del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria in ragione della differenza tra:

- l'importo totale del contributo dovuto secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del PdC e
- la quota di € 70.304,42 attribuibile alla volumetria concessa con il PdC.

art. 4: oneri di urbanizzazione secondaria

Come già riportato nella convezione del 2004, si richiama il fatto che le lottizzanti, con riferimento al PdL a destinazione produttiva, avevano provveduto alla monetizzazione di 5.802 mq di verde secondario effettuando i seguenti versamenti:

- € 16.455,21 prima della stipula della convezione;
- € 27.688,80 prima del ritiro della Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'importo totale di € 44.144,01, unitamente alla cessione del mappale 530 del foglio 1 (di mq 577, sito nella frazione di Lanzago) si intendono a compensazione dei 3.850 mq di verde secondario che, nel nuovo PdL a destinazione residenziale, si è optato per monetizzare.

Inoltre, le ditte lottizzanti, sempre con riferimento alla convenzione del 20/10/2000, hanno provveduto al versamento di € 63.602,70 quale quota corrispondente al 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

Tale importo già versato è da scomputare dalle quote del contributo, inerente l'onere per le urbanizzazioni secondarie, computato in ragione delle tabelle vigenti al momento del rilascio di ogni singolo permesso di costruire. L'importo, inoltre, è da attribuire a ciascun lotto secondo la seguente tabella allegata alla stessa convezione del 2017 e che, con riferimento ai macrolotti, nella loro configurazione attuale, si riporta aggiornata qui a seguire.

macrolotto	Foglio 7 mappali	Superficie catastale mq	Volume edificabile mc	oneri secondari da scomputare €
1	1009 porz.	6.890	12.820	31.046,90
	1011	130		
	911	1.359		
	914	648		
	1015	112		
	1022	518		
	1018	965		
	1016	127		
	Totale superficie	10.749		
2	1023	214	5.500	8.397,59
	1019	1.211.		

	1017	83		
	1024	1		
	1020	1.424		
	1025	83		
	1021	882		
	1026	426		
	922	65		
	941	2		
	925	133		
	Totale superfice	4.524		
3	948	16	5.595	6.949,95
	950	245		
	952	4.793		
	Totale superfice	5.054		
4	946	1.461	2.285	2.810,25
	940	528		
	Totale superficie	1.989		
5	939	2.498	4.004	4.710,60
	935	452		
	Totale superficie	2.950		
6a	1063	301	4.101	4.820,18
	1096	321		
	1068	334		
	1067	356		
	1066	3		
	1061	26		
	1056	102		
	1097	13		
	1098	1039		
	1080	695		
	1081	500		
	Totale superficie	3.690		
6b	1007	2.274	2.607	3.064,19
7	930	448	1.428	1.803,04
	933	225		
	937	581		
	945	1		
	Totale superfice	1.255		
	Totali	32.485	38.340	63.602,70

art. 5: impegno alla realizzazione di un'opera pubblica riportato all'art. 8 della convezione del 2004 (rep. 132668 del Notaio Manavello). Si dà atto che l'opera pubblica (fino alla concorrenza dell'importo di € 1.050.090,80 oltre IVA) è già stata realizzata, come risulta dal verbale di collaudo del 31 marzo 2014.

Infine, all'art. 9 della convezione del 13 novembre 2017, rep. 2979 del Notaio Chiara Betteti, è riportato il termine temporale entro il quale vanno attuati gli obblighi derivanti dalla convezione: il 9 giugno 2022. Vi è inoltre specificato che, decorsi i termini per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, rimangono comunque vigenti a tempo indeterminato

le norme tecniche specifiche del piano attuativo, fintantoché non intervenga una nuova disciplina.

COLLAUDO PARZIALE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Dal momento che, nel frattempo, sono stati richiesti alcuni permessi di costruire per la realizzazione di edifici all'interno del Macrolotto 6a (che, peraltro, risulta essere l'unico parzialmente attuato), ai fini dell'agibilità degli stessi, è stato necessario procedere a un collaudo parziale delle opere di urbanizzazione.

Il 20 luglio del 2015 è stato emesso un primo certificato di collaudo parziale a cura del Responsabile dell'Area 4 Urbanistica, Edilizia Privata e Attività Produttive, geom. Vedelago Antonio.

Il 23 marzo 2018, con propria nota prot. 5483, Piave Servizi SRL comunica che, in base all'esito delle prove (di tenuta della condotta a gravità e di funzionamento della stazione di sollevamento) le opere fognarie della lottizzazione Alzaia si possano collaudare e mettere in esercizio. La società di gestione, inoltre, specifica che: *"ai fini dell'assunzione della gestione delle opere di cui è prevista la cessione al Comune… rimane in attesa di riceve del Comune di Silea, la copia del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione e dell'atto di cessione delle aree a destinazione pubblica ove ricadono le opere di fognatura in argomento*".

Il 2 novembre 2018 viene emesso un certificato di agibilità parziale a cura del Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione, ing. Francesco Toninato. In particolare, nel certificato, facendo riferimento al sopralluogo eseguito il 26 ottobre 2018 (documentato dalla fotografie allegate) si specifica che: "*verificata la pavimentazione stradale, la segnaletica verticale ed orizzontale, l'efficacia delle reti di smaltimento delle acque meteoriche…, la chiusura della porzione di lotto non ultimata e la completa delimitazione della aree non ancora edificate, si ritiene, nelle more del Collaudo Finale, che la parte stradale sia conferme al progetto e consona al suo utilizzo in piena sicurezza e, pertanto, se ne dichiara l'agibilità*".

Il 31 agosto 2017 il Consorzio di Lottizzazione Alzaia e G.& B. IMVESTIMENTI SRL (una delle ditte lottizzanti) formulano un'istanza per una nuova variante al PdL.

In particolate viene richiesta una modifica di posizionamento di alcuni parcheggi di uso comune, non destinati, però alla cessione pubblica. Tale modifica incederebbe sia sul disegno della viabilità interna (che rimane di uso esclusivo delle lottizzanti e loro aventi causa) che sull'area a verde pubblico oggetto, invece, di cessione alla PA (che verrebbe lievemente ridotta).

GLI STANDARD URBANISTICI E L'ACCESSIBILITA'

Visti i contenuti della variante, interessanti le quantità degli standard privati e pubblici, è necessario ripercorrere le fasi del dimensionamento della Variante al PdL convenzionata nel 2004, che, per la parte di interesse, brevemente si riportano a seguire:

"*Il piano sviluppa una capacità edificatoria, in ragione dell'indice territoriale di 1 mc/mq pari, a mc 38.340.*

Dalla capacità edificatoria si determinano gli abitanti equivalenti e il conseguente dimensionamento degli standard primari, secondo le quantità di cui all'art. 21 delle N.T.A. di P.R.G. (art. 25 e art. 26 L.R. 61/85).

SUPERFICI APPROVATE

n. ab. equivalenti	*154 ab. equivalenti*
Sup. parcheggio:	*539 mq*
Sup. verde primario:	*770 mq*

Secondo lo schema di piano di lottizzazione, così come rappresentato nelle cartografie di progetto, le quantità degli standard primari resi sono le seguenti:

superficie a parcheggio:	mq 1000 > mq 539
superficie a verde primario:	mq 1381 > mq 770.

La prossimità della lottizzazione in oggetto alla grande struttura di CineCity ha comportato la scelta di mantenere privata e di uso esclusivo dei residenti, la viabilità distributiva interna al piano. Tale scelta si rende indispensabile allo scopo di mantenere sempre fruibile la viabilità veicolare ai residenti, in considerazione della presenza, seppur in giorni e orari concentrati, di un quantitativo di veicoli tale da rendere non sufficiente il seppur capiente parcheggio della struttura multisala.

L'accesso alla lottizzazione, pertanto, sarà consentito solo ai residenti e la viabilità rimarrà di esclusivo uso degli stessi. Come previsto dalla convenzione, per le opere di urbanizzazione per le quali non è prevista la cessione all'Amministrazione Comunale, gli oneri manutentivi, nonché ogni responsabilità penale e civile inerente l'uso delle opere medesime rimane a carico dei lottizzanti e loro aventi causa. A tali oneri e responsabilità parteciperanno, una volta realizzati gli interventi edilizi tramite P.I.R.U.E.A., anche i due comparti attualmente occupati da attività produttive da trasferire (rappresentati alla tavola n. 3).

La viabilità interna rimarrà comunque accessibile ai pedoni, anche in ragione della fruibilità del verde pubblico localizzato all'interno del sistema edilizio.

Il parcheggio posto all'accesso del PdL è localizzato in posizione particolarmente fruibile e tale da poter essere reso pubblico, indipendentemente dalla chiusura della viabilità di distribuzione interna, che avverrà, pertanto, a monte dell'accesso al parcheggio.

All'interno del piano verranno localizzati altri posti auto lungo la viabilità distributiva, atti a soddisfare le esigenze di sosta temporanea dei veicoli lungo strada.".

In modo particolare, al fine di consentire un miglior sfruttamento del lotto 6A (sia in termini di accessibilità che in termini di disposizione planimetrica) si richiede lo spostamento dei parcheggi privati di uso collettivo adiacenti al lotto medesimo.

Si tratterebbe di un'area di circa 5,00 ml per 23,00 ml (mq 115) che, di fatto, non incide sul dimensionamento minimo dei parcheggi pubblici (più che garantito dal parcheggio posto all'accesso della lottizzazione). Tale superficie andrebbe a integrare il lotto 6A (senza mutarne la capacità edificatoria) e, allo scopo di non privare totalmente quell'area della lottizzazione di posti auto destinati alla sosta esterna (sia dei residenti che degli eventuali ospiti o fruitori temporanei) si prevede di recupere la superficie, almeno parzialmente, nell'ambito della superficie destinata a verde.

In questo modo, si andrebbe a incidere direttamente su una superficie oggetto di cessione al comune, riducendola di mq 95 circa.

La superficie a verde, che ha una consistenza catastale di mq 1344 (mappali 936, 944 e 980) a fronte dei 1381 previsti (tale riduzione si è avuta in ragione della cessione a ENEL SpA della cabina elettrica e del relativo sedime di mq 39) è comunque eccedente lo standard per mq 574 (1344 mq– 770 mq). Pertanto, anche la decurtazione di mq 95 consente di mantenere un più che coretto dimensionamento del verde del PdL.

APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

La variante proposta è stata adottata con delibera della Giunta Comunale n. 145 del 27 novembre 2017.

Nella stessa delibera è specificato che le richiedenti hanno preventivamente versato la somma di € 13.653,65 quale monetizzazione della quota dello standard a verde in riduzione (pari a mq 95,42 x € 143,09/mq).

La variante è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 5 marzo 2018 e convenzionata con una scrittura privata (atto rep. 78599 del notaio Baravelli) del 30 luglio 2018.

Il contenuto della convenzione è il seguente:

art. 1: la convenzione modifica in parte la precedente del 13 novembre 2017 (rep. 2979 notaio Betteti) in quanto riduce la superficie a verde pubblico da cedere al Comune prevedendone, comunque la monetizzazione;

art. 2: la riduzione della superficie a verde è di circa 95 mq; l'importo della monetizzazione è di € 13.653,65 (pari a 95,42 mq x 143,09 €/mq) versato tramite bonifico il 13 novembre 2017 da parte della società G. & B. INVESTIMENTI SRL.

art. 3: l'area precedentemente destinata a parcheggio e viabilità di mq 115, viene annessa alla proprietà di G. & B. INVESTIMENTI SRL senza generare alcun incremento di volume.

L'assetto finale dei lotti, in termini di superficie e di edificabilità, è rappresentato nella tabella precedente. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione l'assetto è rappresentato nella tabella a seguire.

	uso del suolo	mappali	superfici mq	mq totali per tipologia d'uso
urbanizzazioni	viabilità uso pubblico	954	174	174
	parcheggio pubblico	955	965	965
	cabina elettrica E-distribuzione SpA	981	39	39
	verde pubblico	1.100	306	
		936	41	
		944	908	1.255
	viabilità privata	953	182	
		947	21	
		943	1.319	
		938	356	
		934	226	
		1.099	89	
		1.059	960	
		920	316	
		917	13	
		916	346	
		1.014	916	
		909	3	
		910	33	
		913	15	
		1.010	355	
		1.012	1	
		1.013	528	5.679
totali			8.112	8.112

LA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con nota in data 20 gennaio 2020 prot. n. 1159 le società "SILE SERVIZI S.r.L.", "G & B INVESTIMENTI S.r.L", "CAGI REAL ESTATE S.r.L." e "ARCHIMEDE S.r.L." hanno presentato al COMUNE DI SILEA un'osservazione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18 novembre 2019 di adozione alla IV variante al PI" avente i seguenti contenuti:

1) la riduzione da m 30 a m 6 della fascia di tutela prevista ai sensi dell'articolo 52.8 delle NTO del PI, nell'ambito dell'attuazione del PUA 21;
2) l'indicazione che solo i fabbricati realizzabili oltre la fascia di tutela già prevista dal PUA (30 m) possano avere 3 piani di altezza;
3) l'indicazione che il fronte, verso il Fiume Sile, dei lotti di prima fascia (ricavabili grazie alla riduzione della fascia di tutela) non sia inferiore a ml 23;
4) l'impegno alla realizzazione di un'opera pubblica a fronte dell'accoglimento dell'istanza di cui al punto 1) consistente in un tratto di pista ciclopedonale da attuarsi mediante specifico accordo convenzionato nell'ambito di una variante al PUA 21;

Il COMUNE DI SILEA con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 12/05/2020 recante l'"Approvazione della quarta Variante al Piano degli Interventi" ha accolto l'osservazione avanzata con la nota in data 20 gennaio 2020 prot. n. 1159, con la specificazione, risultante dalle controdeduzioni, che la proposta medesima debba essere recepita all'interno dei grafici e delle norme del PUA che dovranno pertanto prevedere:

- il recepimento del nuovo limite di tutela posto a 6 metri dal perimetro del PUA in corrispondenza dei lotti 1 e 2 e a 12 metri dal perimetro del PUA in corrispondenza del lotto 3, costeggiante via Alzaia sul Sile,
- il recepimento, nel planivolumetrico di lottizzazione, della proposta di cui alla tavola grafica "06 planivolumetrico, book rendering", allegato alla osservazione in data 20 gennaio 2020 prot. n. 1159 (che riguarda esclusivamente i ML 1, 2 e 3);
- il recepimento dell'impegno delle ditte osservanti 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, con modalità e tempi di esecuzione da esplicitare nella convezione di attuazione della variante al PUA.

LA VARIANTE PARZIALE N. 5 AL PUA N. 21 PIANO DI LOTTIZZAZIONE ALZAIA

L'istanza presente per la Variante Parziale n. 5 al PUA N: 21 "PdiL Alzaia" ha i seguenti contenuti:

- il recepimento del nuovo limite di tutela posto a 6 metri del perimetro del PUA in corrispondenza dei lotti 1 e 2 e a 12 metri dal perimetro del PUA in corrispondenza del

lotto 3, costeggiante via Alzaia sul Sile;

- il recepimento dell'indicazione che solo i fabbricati realizzabili oltre la fascia di tutela già prevista dal PUA (30 m) possano avere 3 piani di altezza (h max m 9,50), mentre per quelli di "prima fascia" verso il Fiume Sile, l'altezza massima realizzabile è di 2 piani fuori terra (h max m 6,50);
- il recepimento dell'indicazione che il fronte dei lotti di "prima fascia" non sia inferiore a ml 23,00;
- il recepimento dell'impegno, delle ditte osservanti, 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, con modalità e tempi di esecuzione da esplicitare nella convezione di attuazione della variante al PUA.

Per quanto attiene il planivolumetrico di lottizzazione e, in modo particolare, la proposta di cui alla tavola grafica "06 planivolumetrico, book rendering" allegata all'osservazione del 20 gennaio 2020 prot. n. 1159, si considera che lo stesso planivolumetrico non potesse che avere un valore indicativo per quanto attiene la viabilità distributiva interna e l'assetto dei singoli lotti, restando invece prescrittive le indicazioni relative all'ampiezza della fascia di rispetto e alle altezze dei fabbricati (informazioni riprodotte sostanzialmente nella TAV. 4 "PLANIVOLUMETRICO GENERALE – VARIANTE").

Come riportato all'art. 12 delle nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA recante "Norme integrative di cui alla Variante Parziale n. 5 al PUA valide per il solo per ambito dei ML 1, 2 e 3", al momento della presentazione del primo PdiC di ciascuno dei citati macrolotti, verrà depositato, contestualmente, il progetto planivolumetrico dell'intero macrolotto.

L'assetto attuale dei lotti, che si conferma, è quello rappresentato nella tabella seguente:

macrolotti	mappali foglio 7	superficie (mq)	volume edificabile (mc)	H max (m)
1	1.011	130		9,50 ridotta a 6,50 per edifici prima fascia
	1.009 porzione	6.890		
	911	1.359		
	914	648		
	1.015	112		
	1.022	518		
	1.018	965		
	1.016	127		
TOT. Macro Lotto 1		10.749	12.820	
2	1.023	214		9,50 ridotta a 6,50 per
	1.019	1.211		
	1.017	83		
	1.024	1		
	1.020	1.424		

	1.025	83		edifici prima fascia
	1.026	426		
	1.021	882		
	922	65		
	941	2		
	925	133		
TOT. Macro Lotto 2		4.524	5.500	
3	950	245		9,50 ridotta a 6,50 per edifici prima fascia
	952	4.793		
	948	16		
TOT. Macro Lotto 3		5.054	5.595	
4	946	1.461		9,50
	940	528		
TOT. Macro Lotto 4		1.989	2.285	
5	939	2.498		9,50
	935	452		
TOT. Macro Lotto 5		2.950	4.004	
6a (ML ATTUATO)	1080	695		9,50
	1081	500		
	1097	13		
	1098	1039		
	1061	26		
	1066	3		
	1067	356		
	1056	102		
	1068	334		
	1063	301		
	1096	321		
TOT. Macro Lotto 6a		3.690	4.101	
6b	1.007	2.274		9,50
TOT. Macro Lotto 6b		2.274	2.607	
7	933	225		9,50
	930	448		
	937	581		
	945	1		
TOT. Macro Lotto 7		1.255	1.428	
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE		32.485	38.340	VOL. TOT.

Considerato che la variante presente non interessa le quantità degli standard privati e pubblici, si confermano quelle indicate con la precedente variante al PUA del 2017 e riportate nella tabella di pag. 10.

L'assetto delle opere di urbanizzazione è, pertanto, rappresentato nella tabella che segue (SUB 1).

I contenuti della variante sono evidenziati nelle tavole e negli allegati come di seguito elencate:

TAVOLA 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBITO DI INTERVENTO

TAVOLA 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO

TAVOLA 3: AMBITO – COMPARATIVA – REGIME DEI SUOLI – URBANIZZAZIONI

TAVOLA 4: PLANIVOLUMETRICO GENERALE – VARIANTE

In modo particolare, le tavole 3 e 4 evidenziano il recepimento della riduzione della fascia di tutela (ex articolo 41 LR 11/04) fino a 6 m dal confine di lottizzazione, portati a 12 m in corrispondenze del lotto 3 nella parte che costeggia via Alzaia.

L'assetto attuale delle proprietà è rappresentato nella tabella che segue (SUB 2).

PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:2000

SUB_1

STATO DI FATTO - urbanizzazioni: regime dei suoli
- identificazione Lotti

LEGENDA

- Porzione PUA oggetto di variante MACROLOTTI 1, 2 e 3
- Limite lottizzazione
- Lotto
- Area di proprietà delle lottizzanti esterna al PdL
- Urbanizzazioni da cedere al Comune
- Urbanizzazioni di proprietà delle lottizzanti e aventi causa (mappale 945 vincolo uso pubblico)
- Cabina E-distribuzione SpA - gia' ceduta

LOTTO	SUP. catastale (mq)	VOLUME (mc)
1	10749	12820
2	4524	5500
3	5054	5595
4	1989	2285
5	2950	4004
6A	3690	4101
6B	2274	2607
7	1255	1428
TOTALE	32485	38340

net project
architettura ingegneria urbanistica ambiente
WWW.NPSRL.NET
ing. Sandro Benato

SIGNUM SRL
arch. Gabriella Bravin

PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:2000

SUB_2

STATO DI FATTO - proprietà

Porzione PUA oggetto di variante MACROLOTTI 1, 2 e 3

titolarità	foglio 7 mappale	sup. mq
Sile Servizi srl	1009 porz	6.890
	1010	355
	911	1.359
	914	648
Sile Servizi srl 25% Archimede srl 25% G.&B. Investimenti srl 50%	1022	518
	1018	965
	1023	214
	1019	1.211
	1024	1
	1020	1.424
	1025	83
	1021	882
	1026	426
	922	65
	941	2
	925	133
De Nardi E.-Zanetti A.	1080	695
Cogo Andrea	1081	500
Lunardon M. Dal Corso - Muraro Ceolin - Schiavinato Franceschini - Simone	1098	1.039
Parco di Silea Residence srl	1097	13
Parco di Silea Residence srl	1096	321
Parco di Silea Residence srl	1063	301
G.&B. Investimenti srl	1061	26
G.&B. Investimenti srl	1056	102
Sbrana Sabrina	1068	334
Barresi R. Spataro S.	1067	356
G.&B. Investimenti srl	1066	3
Cagi Real Estate srl	1007	2.274
Verno Costruzioni srl	935	452
	939	2.498
Sile Servizi srl	940	528
	946	1.461
Parco srl	933	225
	930	448
	937	581
	945	1
Cagi Real Estate srl	948	16
	952	4.793
	950	245
totale superficie catstale		32.388

titolarità	foglio 7 mappale	sup. mq
Consorzio Lottizzazione Alzaia srl	1011	130
	1012	1
	1013	528
	909	3
	910	33
	913	15
	1015	112
	1014	916
	916	346
	1016	127
	1017	83
	917	13
	920	316
	1059	960
	934	226
	938	356
	943	1.319
	1099	89
	1100	306
	936	41
	944	908
	947	21
	955	965
	953	182
	954	174
E-Distribuzione Spa	981	39
totale superficie catstale		8.209

net project
ing. Sandro Benato

SIGNUM srl
arch. Gabriella Bravin