



SKE

E

Elaborato 14

PI 2017

COMUNE DI CORNUDA



Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Schede E Accordi Pubblico privato (APP)

Piano degli Interventi (PI)
Adottato con DCC n. 35 del 03/08/2017
Approvato con DCC n. 48 del 21/11/2017

MA TA ENGINEERING



COMUNE DI CORNUDA
Piazza Giovanni XXIII, 1 – Cornuda (TV)
Tel. +39 (0423) 040400 – Fax. +39 (0423) 839522

ADOZIONE

D.C.C. n. 35 del 03/08/2017

APPROVAZIONE

D.C.C. n. 48 del 21/11/2017

Il Sindaco

Dott. Claudio SARTOR

L'Assessore all'Urbanistica

Dott. Enrico GALLINA

Il Responsabile Ufficio Urbanistica

Geom. Antonio AGNOLAZZA

Il Segretario Comunale

Dott. Massimo CARGNIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Fabio VANIN

Architetto Mauro LION

ORDINE RAFFAELE
degli ARCHITETTI GEROMETTA
PIANIFICATORI n° 1320
PAESAGGISTI della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

Gruppo di valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Dott.ssa in Scienze Amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici

Urbanista Matteo Larese GORTIGO

Ingegnere Chiara LUCIANI

Dott. in Scienze Amb. Marco PILAN

Ingegnere Lino POLLASTRI

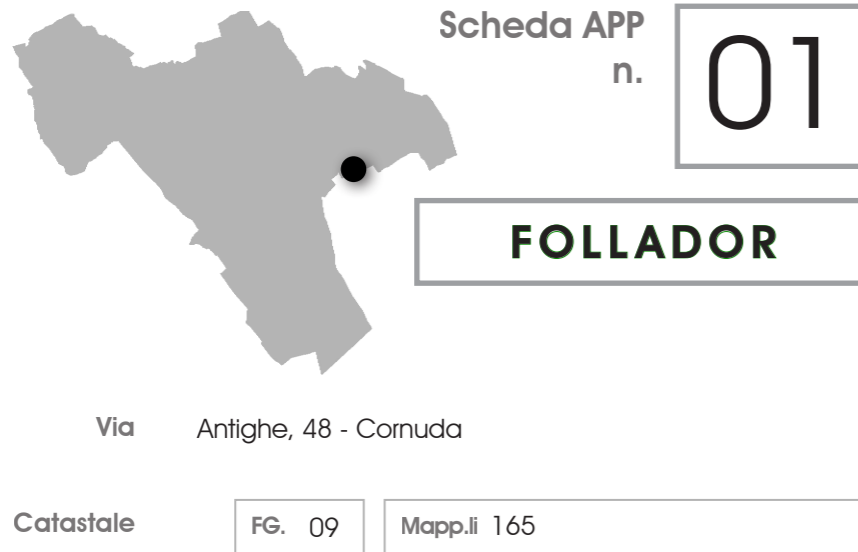
Dott. forestale Giovanni TRENTANOVI

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



Inquadramento



L'ambito oggetto di accordo è localizzato lungo il confine sud-orientale del territorio comunale, in località Sant'Urbano; è adiacente al limitrofo comune di Crocetta del Montello e distante circa 100 ml in direzione Est dalla linea ferroviaria "Calalzo-Padova". L'intera area, occupata un tempo da un vecchio mulino, è classificata come residenziale (B/70) dallo zoning del PI e sede della ditta Follador, specializzata nella lavorazione del tutolo di mais.

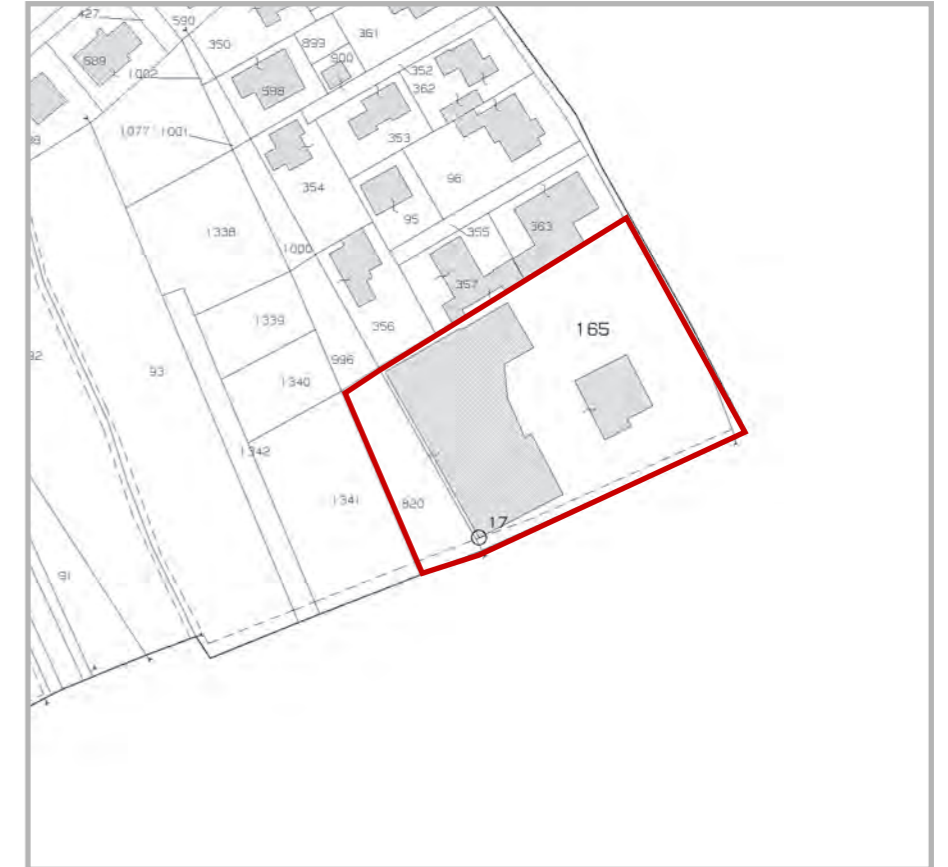
Descrizione

La proposta di intervento prevede la modifica della normativa urbanistica al fine di consentire la ristrutturazione e la sopraelevazione della porzione destinata a magazzino del complesso produttivo esistente. La variazione comporta un minimo incremento, pari a 39 mq, della superficie coperta (da 176 a 215 mq) e la sopraelevazione, fino a ml 11,00 dagli attuali ml 6,80 dell'unità stessa, con un aumento della volumetria di 1.200 mc, allo scopo di riorganizzare planivolumetricamente la struttura esistente per adeguarla alle attuali esigenze dell'azienda. È prevista una somma a titolo perequativo, da riconoscere al Comune, in proporzione al beneficio risultante secondo quanto concordato dalle parti.

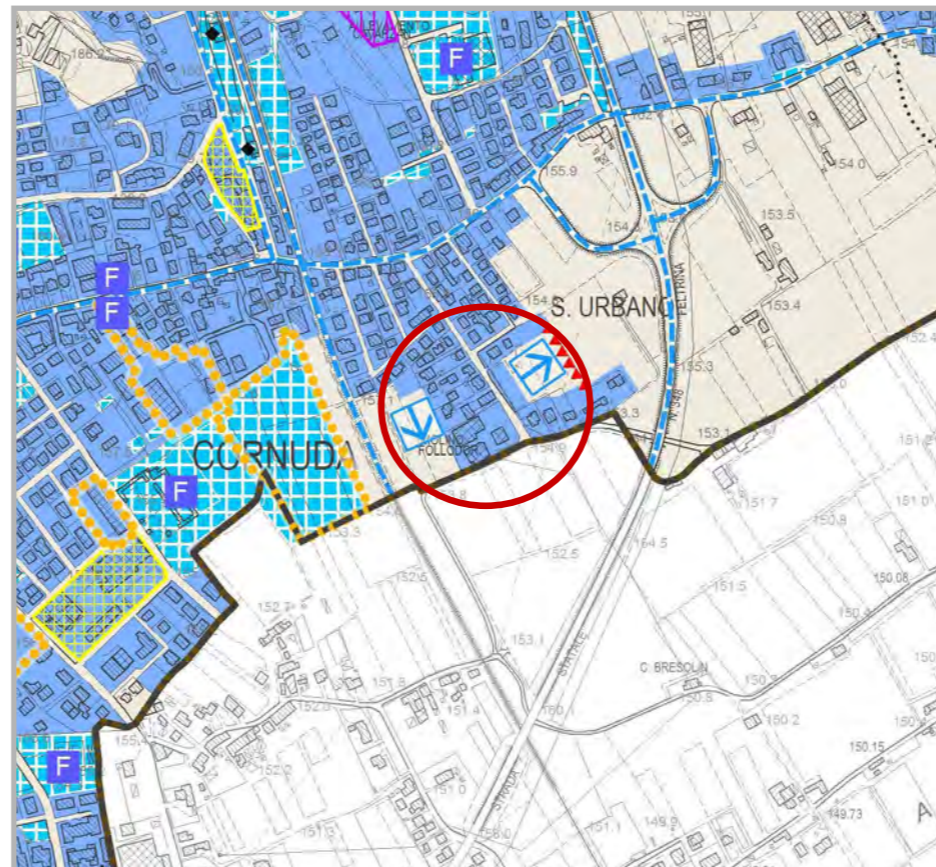
Ortofoto (scala 1:2 000)



Catasto (scala 1: 2 000)



Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



Legenda



Zoning PI (scala 1:2 000)



Scheda normativa (scala 1:1 000)

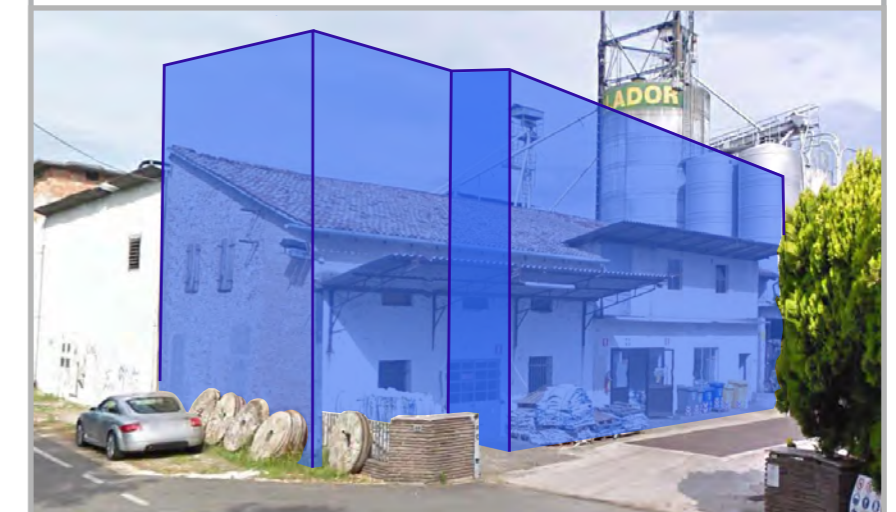


Parametri urbanistici

ZTO	B/70
Via	Antighe, 48
Tipologia attività	Attività in zona impropria da bloccare
Modalità di intervento	IED convenzionato
Superficie fondiaria	mq 2.871
Superficie coperta esistente	mq 176
Superficie coperta produttiva di ampliamento	mq 39, finalizzata al recupero e sopraelevazione dei volumi esistenti per ricavo locali di deposito/magazzino
Superficie coperta totale (esistente + ampliamento)	mq 215
Volume produttivo di ampliamento	mc 1.200
Altezza massima fabbricato in ampliamento	ml 11,00
Distanza minima dai confini	ml 5,00
	È ammessa la deroga alla distanza dai confini della viabilità pubblica previo atto di vincolo, registrato e trascritto
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Distanza minima dalle strade	È consentito il mantenimento dell'allineamento esistente sul fronte stradale
Prescrizioni particolari	Adeguamento e miglioramento della viabilità esistente prospiciente l'area di intervento
Perequazione	Versamento di un contributo perequativo pari a 13.000 €

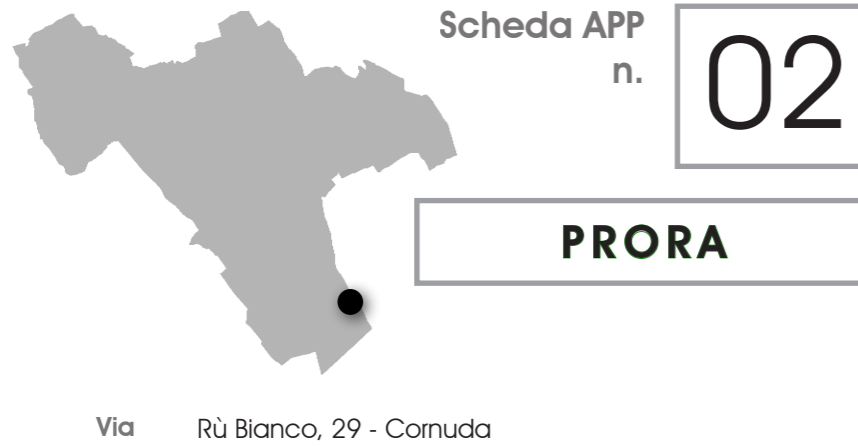
Legenda

- perimetro area di intervento
- sedime dell'edificio esistente, oggetto di sopraelevazione e ampliamento
- sedime indicativo di ampliamento
- ipotesi nuovo profilo post-intervento



Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Dott. Marco Pilan

Inquadramento



Catastale FG. 14 Mapp.li 801

L'ambito oggetto di accordo è situato nella porzione Sud del territorio comunale di Cornuda, nei pressi dell'area occupata dalla zona industriale. L'area, corrispondente all'estensione del mappale di proprietà del richiedente è delimitata a Nord da Via Rù Bianco, mentre confina sul lato Ovest con Via Padova. Sul lato Est, è presente un altro lotto in cui è insediato un edificio tutelato di grado C, confermato dal PI.

Descrizione

Dall'analisi dei contenuti della proposta, si prevede la modifica della normativa urbanistica al fine di consentire la riclassificazione dell'area (superficie di 2.382 mq) tale da consentire la realizzazione di attività a destinazione commerciale/direzionale.

Si chiede la variazione dei parametri edilizi quali:

- aumento dell'altezza massima raggiungibile a 8,50 ml rispetto i 7,50 ml attuali;

- incremento dell'indice di copertura dal 25% fissato dal PRG a una percentuale pari al 30%.

Al fine di consentire la demolizione dell'immobile ubicato all'interno della proprietà e poter procedere alla ricostruzione necessaria all'avviamento della nuova attività si provvede a togliere il grado di protezione previsto dal PRG dell'edificio esistente (d/53).

L'attuazione avverrà mediante intervento diretto convenzionato per la realizzazione delle aree di sosta pubbliche e per gli adeguamenti di Via Rù Bianco, quale unica strada consentita per l'accesso al lotto.

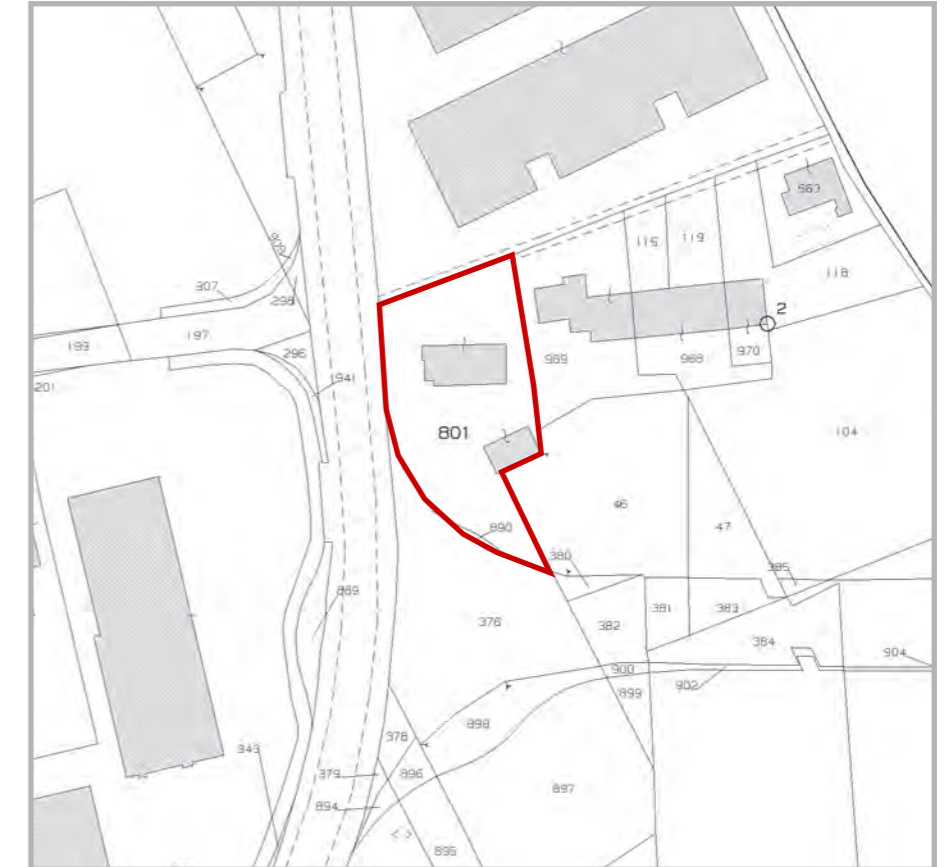
Non sono ammessi scomputi degli oneri di urbanizzazione.

È prevista infine una somma a titolo perequativo, da riconoscere al Comune, in proporzione al beneficio risultante secondo quanto concordato dalle parti.

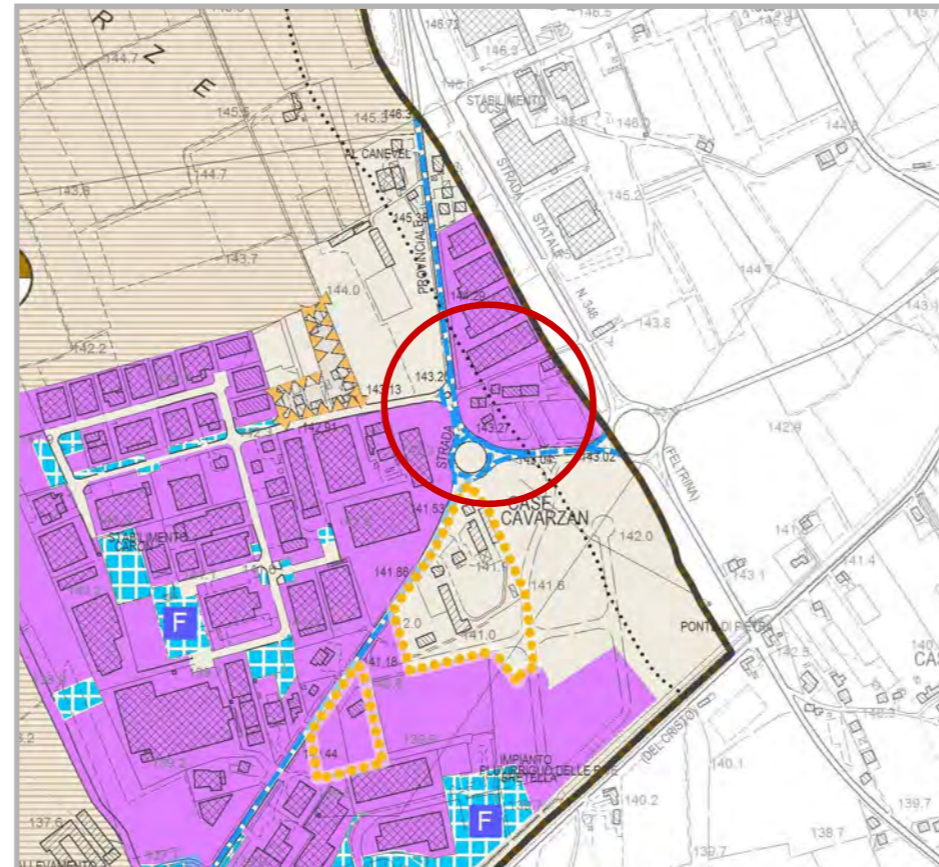
Ortofoto (scala 1:2 000)



Catasto (scala 1: 2 000)



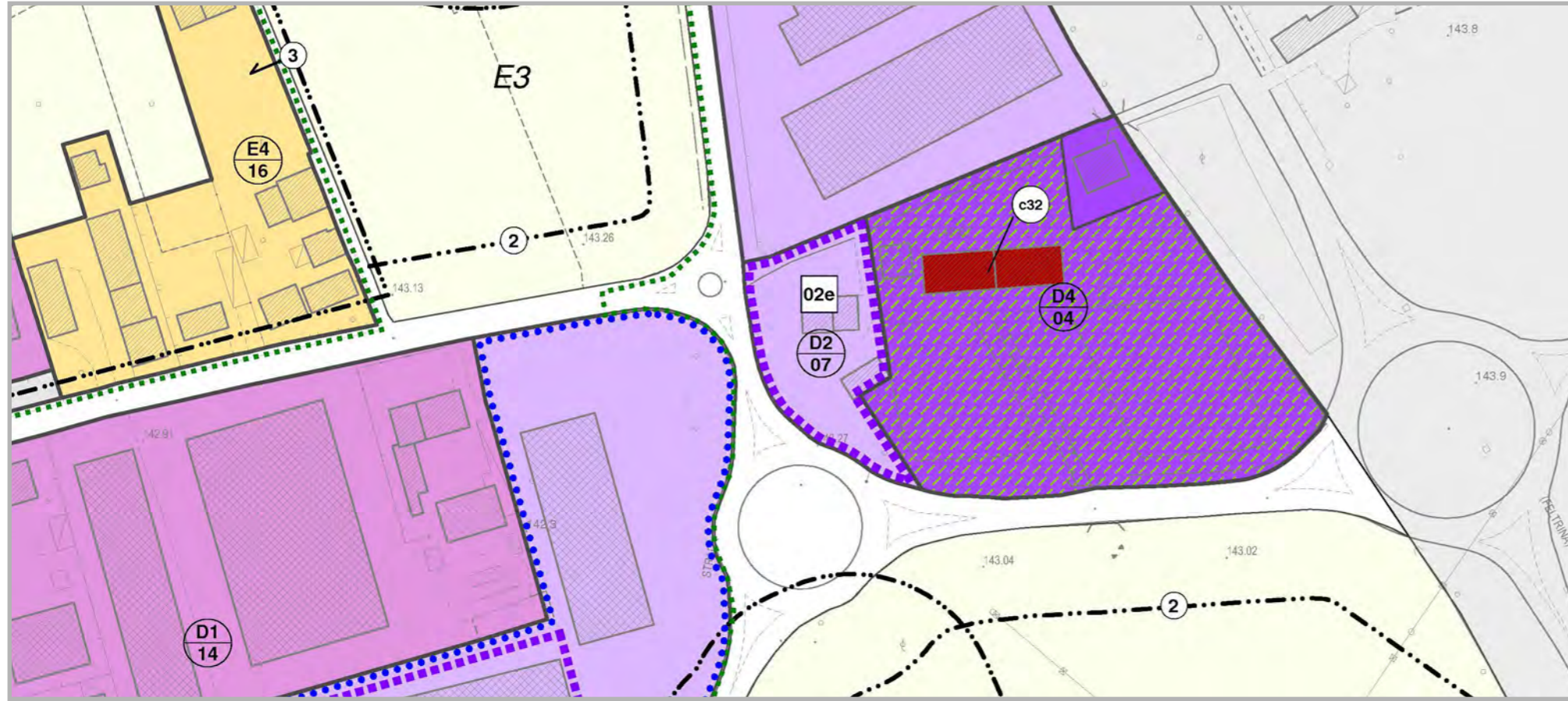
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



Legenda

AZIONI STRATEGICHE	VALORI E TUTELE
Aree di urbanizzazione consolidata	Centro storico (Zio A1, PRG vigente)
Aree di urbanizzazione diffusa	Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
Aree di riqualificazione e riconversione	Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati	Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Ambiti in cui applicare il credito edilizio	Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Aree produttive amplabili	Coni visuali
Aree produttive non amplabili	Ambiti integri (PRG vigente)
Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	RETE ECOLOGICA
Limiti fisici alla nuova edificazione	Area nucleo - Bosco del Fagani
Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica	Isole ad elevata naturalità - stepping stone
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Aree di completamento
Parcheggi di progetto	Buffer zone - fascia tampona
Infrastrutture viarie di maggior rilevanza	Corridoio ecologico principale
Viabilità in programmazione - Strada della Ghiaia	
Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali	
Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)	
Ambito agricolo	

Zoning PI (scala 1:2 000)






Scheda normativa (scala 1:1 000)



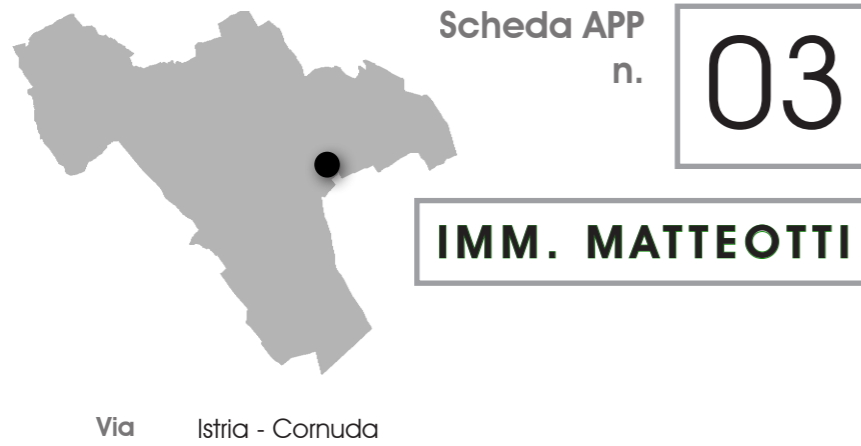
Parametri urbanistici

ZTO	D2/07
Via	Rù Bianco, 29
Modalità di intervento	IED convenzionato
Superficie fondiaria	mq 2.382
Rapporto di copertura fondiario massimo	30%
Superficie coperta massima di progetto	mq 715
Volume totale massimo di progetto	mc 6.074
Altezza massima dei fabbricati	ml 8,50
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Distanza minima dalle strade	ml 20,00 dalla rotonda della SP 667 di Via Padova ml 10,00 dalla strada comunale di Via Padova ml 6,00 da Via Rù Bianco
Prescrizioni particolari	- Si prescrive l'obbligo di accesso da Via Rù Bianco - Si prescrive la realizzazione degli spazi a parcheggio ad uso pubblico (Art. 53 delle NTO) e l'adeguamento/miglioramento di Via Rù Bianco. - Non è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione; - l'accesso al lotto Da Via Rù Bianco dovrà essere distante almeno 12 metri dall'intersezione con Via Padova, secondo quanto previsto dall'Art. 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada.
Perequazione	Versamento di un contributo perequativo pari a 30.000 €.

Legenda

-  perimetro area di intervento
-  Obbligo accesso da Via Rù Bianco
-  edificio da demolire

Inquadramento



Catastale FG. 9 Mapp.li 1367, 1294, 1058, 89

L'area di interesse si trova nella zona centrale del comune di Cornuda, nei pressi del confine amministrativo che delimita lungo il lato Est il territorio di Crocetta del Montello. Il sito individuato è adiacente a una lottizzazione di nuova realizzazione compresa nel tessuto residenziale a Sud dell'ex "area Conti" e si sviluppa verso Sud-Est, seguendo il corso della linea ferroviaria.

Descrizione

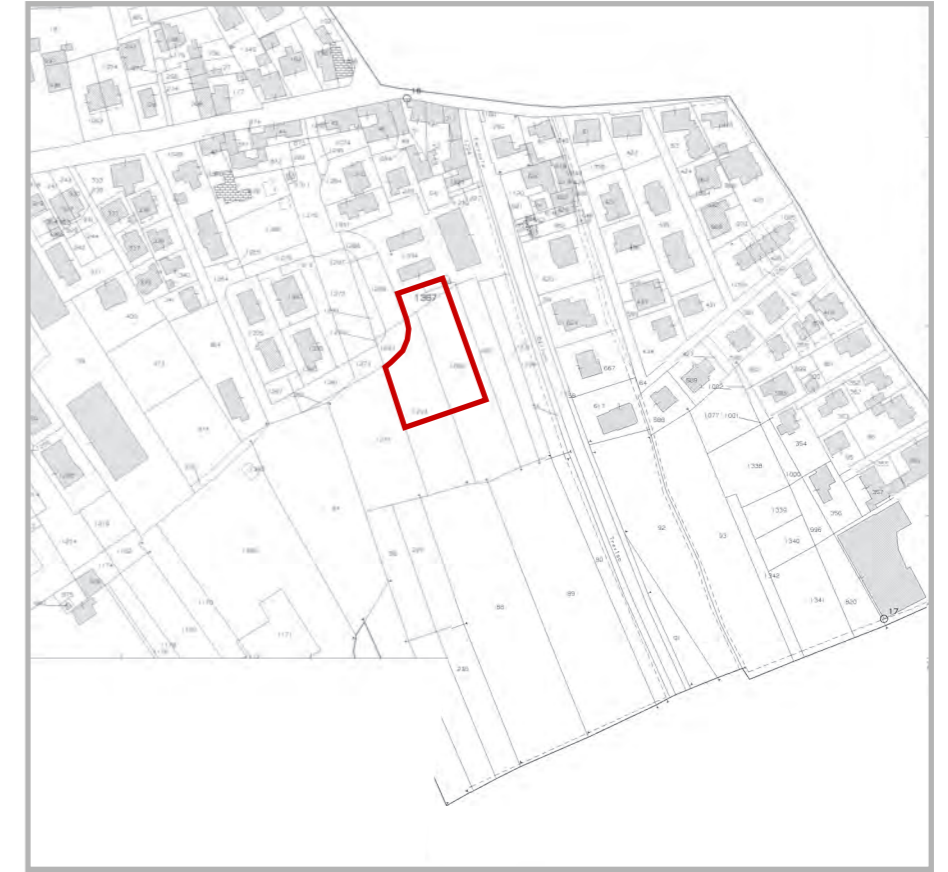
L'accordo prevede di destinare al Comune una somma a titolo perequativo in proporzione al beneficio risultante in cambio della modifica della destinazione urbanistica delle aree individuate dai mappali indicati. In dettaglio la proposta prevede la riclassificazione in area residenziale di una superficie di circa 2.600 mq, attualmente per servizi pubblici, destinata all'istruzione, e in area agricola la porzione di superficie di proprietà, classificata dal PRG in Fa, corrispondente a 4.818 mq. Nella nuova area a destinazione residenziale è prevista la realizzazione di un complesso edilizio tramite Piano Urbanistico Attuativo. È consentita l'edificazione nel rispetto dei vincoli predefiniti dall'accordo:

- volumetria max di 2000 mc;
- n. 2 piani fuori terra con altezza massima totale di 7,50 m-;
- tipologia uni-bifamiliare.

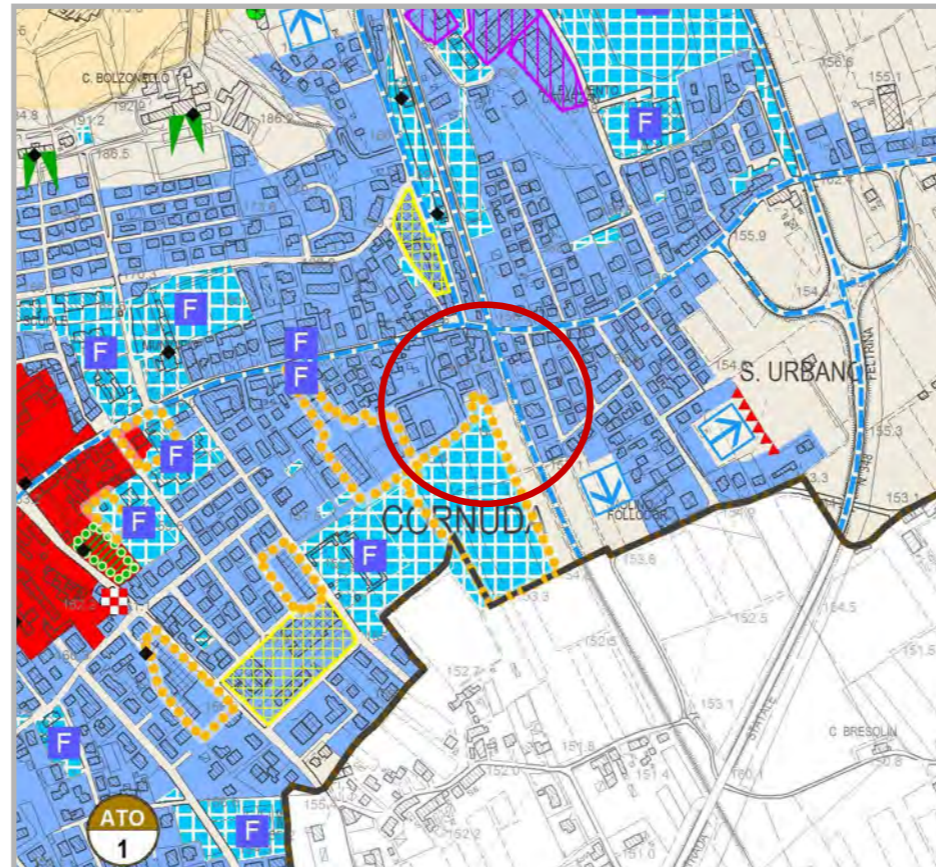
Ortofoto (scala 1:4 000)



Catasto (scala 1: 4 000)



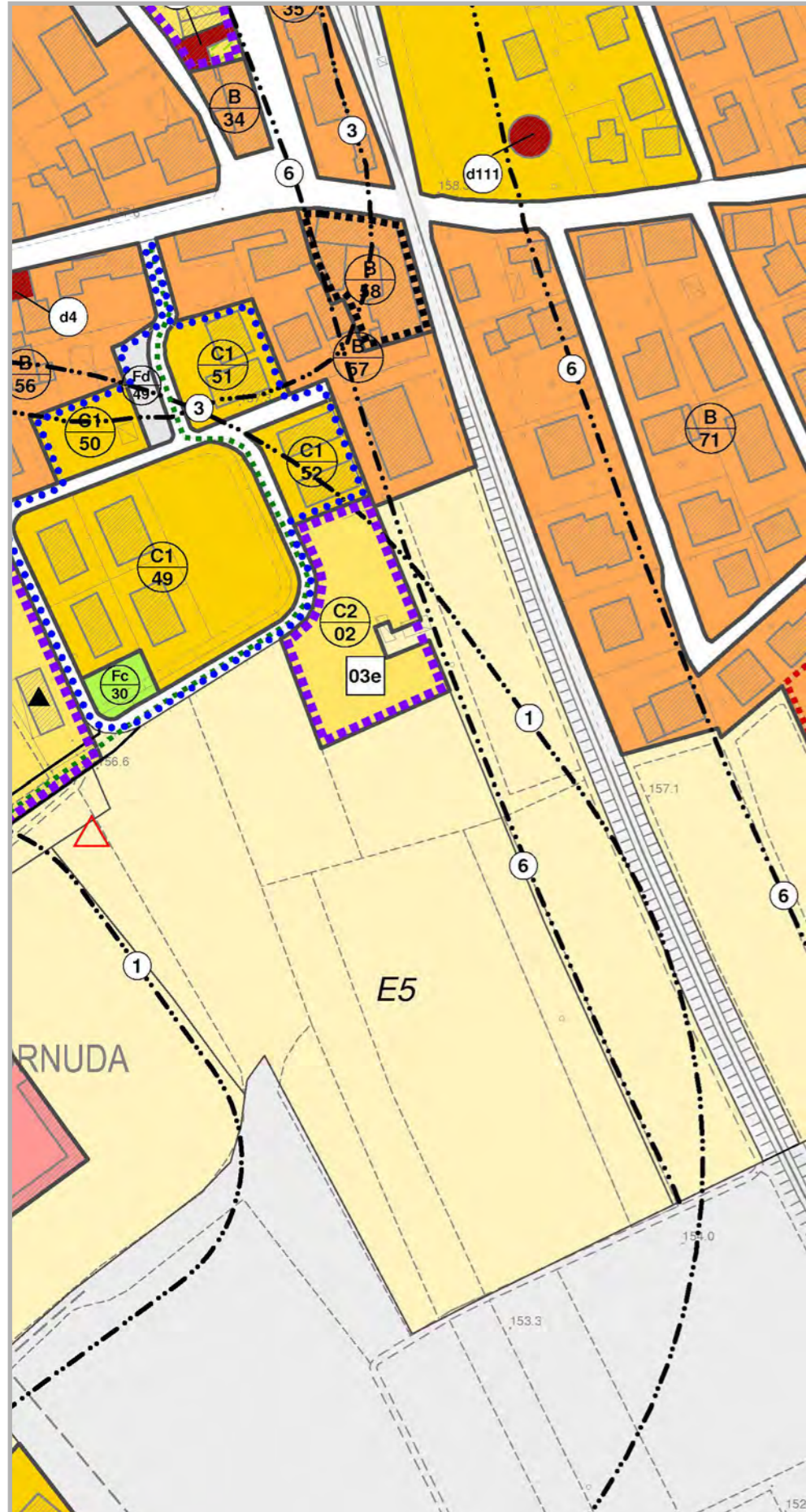
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



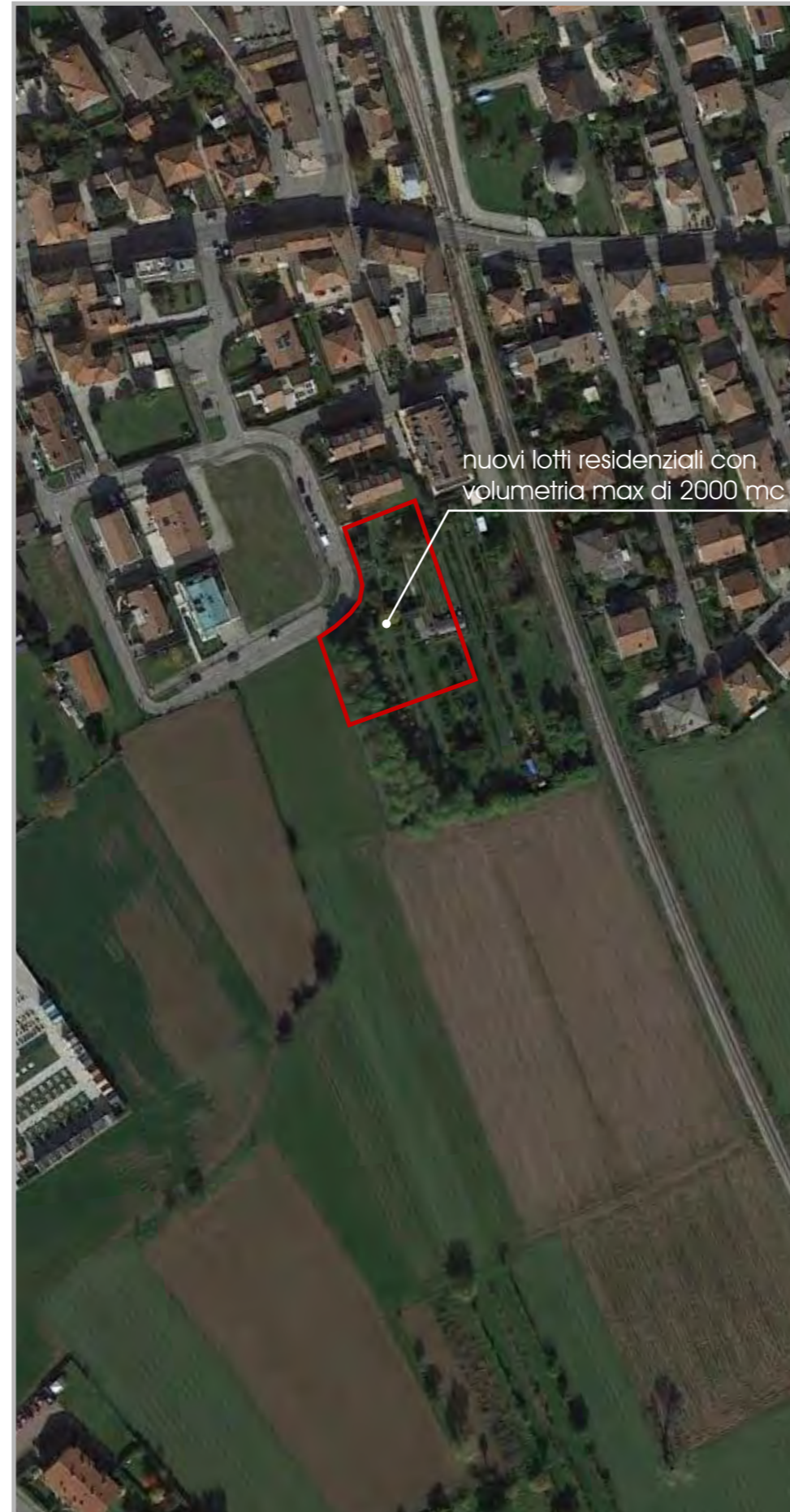
Legenda

AZIONI STRATEGICHE		VALORI E TUTELE	
	Area di urbanizzazione consolidata		Centro storico (Zio A1, PRG vigente)
	Area di urbanizzazione diffusa		Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
	Area di riqualificazione e riconversione		Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
	Area destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati		Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
	Ambiti in cui applicare il credito edilizio		Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
	Area produttive ampliabili		Coni visuali
	Area produttive non ampliabili		Ambiti integri (PRG vigente)
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	RETE ECOLOGICA	
	Limiti fisici alla nuova edificazione		Area nucleo - Bosco del Fagani
	Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica		Isole ad elevata naturalità - stepping stone
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza		Aree di completamento
	Parcheggi di progetto		Buffer zone - fascia tampona
	Infrastrutture viarie di maggior rilevanza		Corridoio ecologico principale
	Viabilità in programmazione - Strada della Ghiaia		
	Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali		
	Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)		
	Ambito agricolo		

Zoning PI (scala 1:2.000)



Scheda normativa (scala 1:2.000)



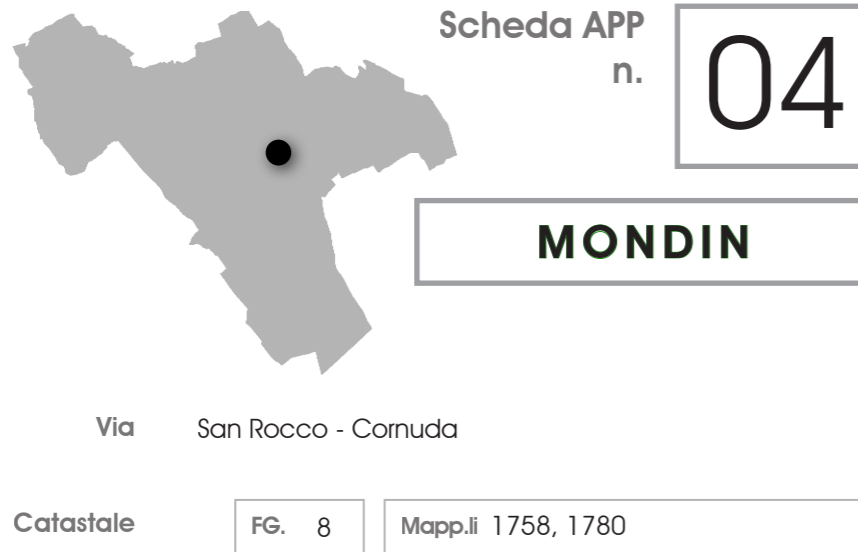
Parametri urbanistici

ZTO C2/02
Via Istria
Modalità di intervento PUA
Superficie territoriale mq 2.600
Volume residenziale mc 2.000 massimo di progetto
Rapporto di copertura 30% fondiario massimo
Altezza massima ml 7,50 dei fabbricati
Numero massimo n. 2 di piani fuori terra
Tipologie edilizie uni/bifamiliare
Distanza minima ml 5,00 dai confini
Distanza minima ml 10,00 tra fabbricati
Distanza minima ml 6,00 dalle strade
Prescrizioni particolari -
Perequazione Versamento di un contributo perequativo pari a 30.000 €.

Legenda

 perimetro area di intervento

Inquadramento



L'ambito oggetto di accordo è localizzato nei pressi della località San Rocco, a Sud-Ovest del storico di Cornuda. Il sito, raggiungibile da Via San Rocco, si trova a monte del parco storico di Villa Bettis, individuato dal PTCP di Treviso.

Descrizione

I contenuti dell'accordo prevedono la modifica della normativa urbanistica al fine di consentire la riclassificazione di una parte dell'area di proprietà (superficie di 1.500 mq) in residenziale per poter procedere alla realizzazione di un edificio abitativo mediante intervento diretto. La rimanente parte, di circa 2.215 mq, manterrà la sua destinazione agricola come previsto dal PRG. Nell'accordo vengono altresì definiti i parametri edilizi della nuova area da utilizzare a fini edificatori tali da consentire:

- una volumetria massima consentita di 1.400 mc;
- n. 2 piani fuori terra con altezza massima totale di 6,80 m;
- tipologia delle unità immobiliari uni/bifamiliare;
- rapporto di copertura pari al 30%.

Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del presente accordo è previsto un contributo a titolo perequativo, da riconoscere al Comune in proporzione al beneficio risultante secondo quanto concordato dalle parti, utile a perseguire gli interventi strategici previsti dall'amministrazione per il territorio comunale.

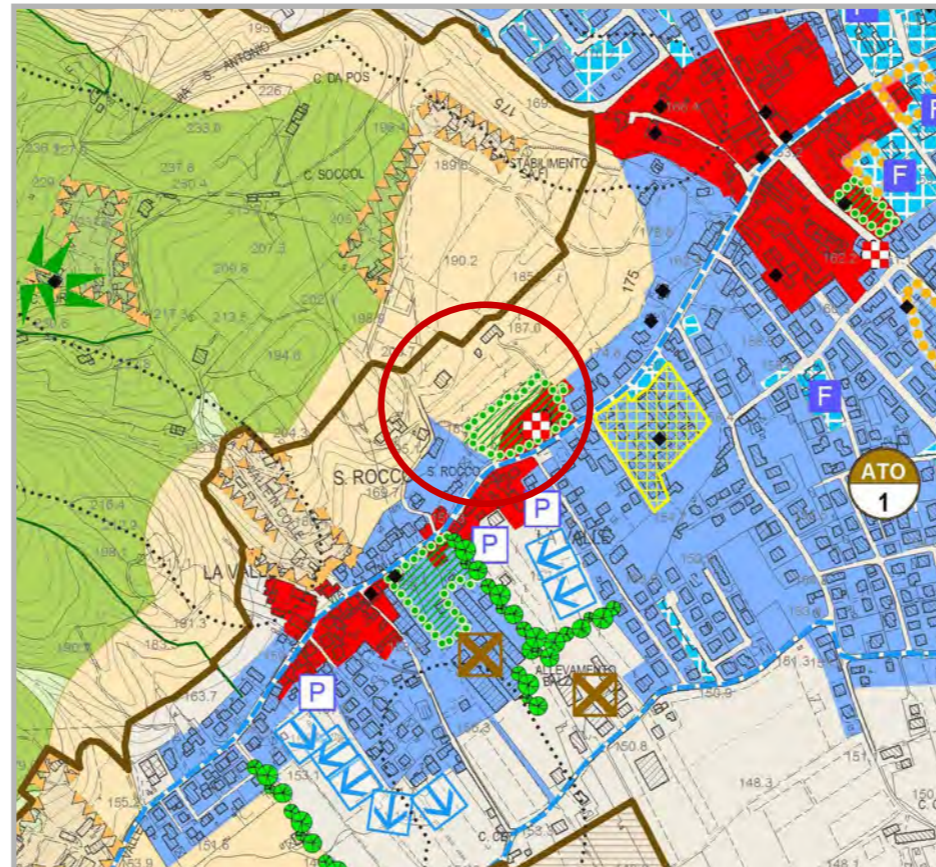
Ortofoto (scala 1:2 000)



Catasto (scala 1: 2 000)



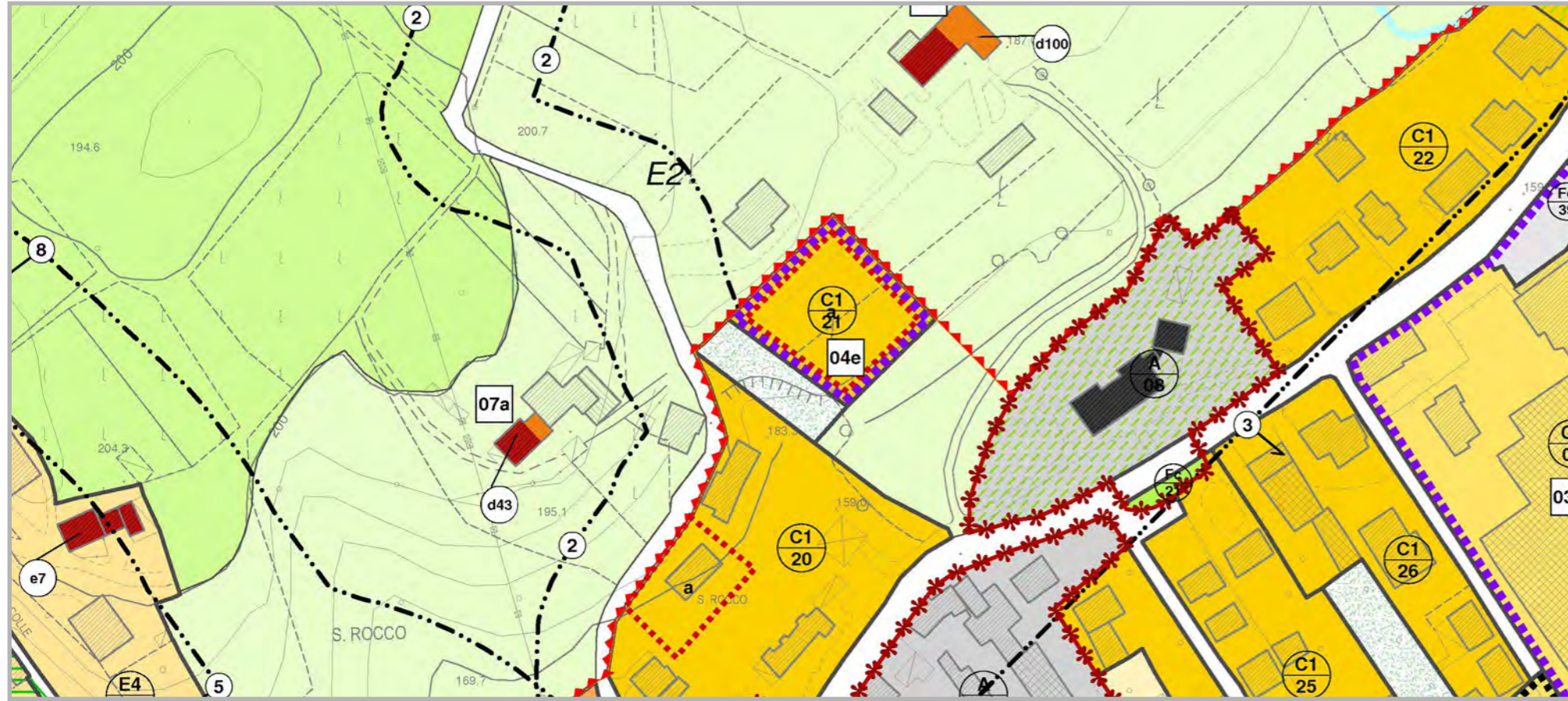
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



Legenda



Zoning PI (scala 1:2 000)





Scheda normativa (scala 1:1 000)



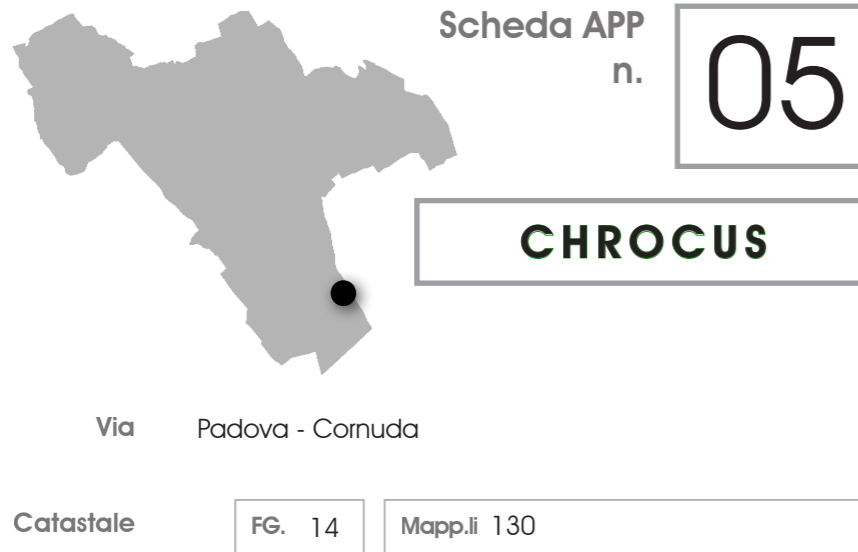
Parametri urbanistici

- ZTO C1/21
- Via San Rocco
- Modalità di intervento IED
- Superficie fondiaria mq 1.500
- Volume residenziale mc 1.400 massimo di progetto
- Rapporto di copertura 30% fondiario massimo
- Altezza massima ml 6,80 dei fabbricati
- Numero massimo n. 2 di piani fuori terra
- Tipologie edilizie uni/bifamiliare
- Distanza minima ml 5,00 dai confini
- Distanza minima ml 10,00 tra fabbricati
- Distanza minima ml 6,00 dalle strade
- Prescrizioni particolari -
- Perequazione Versamento di un contributo perequativo pari a 40.000 €.

Legenda

-  perimetro area di intervento
-  Area verde privato

Inquadramento



L'ambito oggetto di accordo è situato nella porzione Sud del territorio comunale di Cornuda, nei pressi dell'area occupata dalla zona industriale. L'area, su cui è insediata l'attività commerciale "Pizzeria Montello", è delimitata da Via Padova sul lato Ovest, che funge da punto di accesso alla proprietà. A Est, il PI individua un'area a destinazione agricola su cui insiste un autolavaggio adiacente alla strada regionale n. 348, mentre sul lato Sud, la proprietà confina con un piccolo complesso residenziale.

Descrizione

La proposta di intervento prevede la possibilità di procedere all'ampliamento del sedime dell'attività commerciale subordinato alla demolizione, al recupero e alla riorganizzazione dei volumi esistenti per individuare gli interventi ammissibili finalizzati al conseguimento degli obiettivi concordati dalle parti.

La variazione comporta la variazione della superficie coperta dagli attuali 290 mq ai definitivi 490 mq con un incremento di 200 mq.

Si conferma la zonizzazione prevista dalla normativa vigente e la possibilità di procedere alla realizzazione delle opere con intervento edilizio diretto previo asservimento all'uso pubblico dell'area a parcheggio di proprietà.

Viene inoltre confermata l'altezza massima consentita di 6,80 ml mentre, solo in fase di definizione degli spazi commerciali sarà dichiarata la superficie netta destinata alla somministrazione.

È prevista una somma a titolo perequativo, da riconoscere al Comune, in proporzione al beneficio risultante dalla nuova configurazione dell'attività.

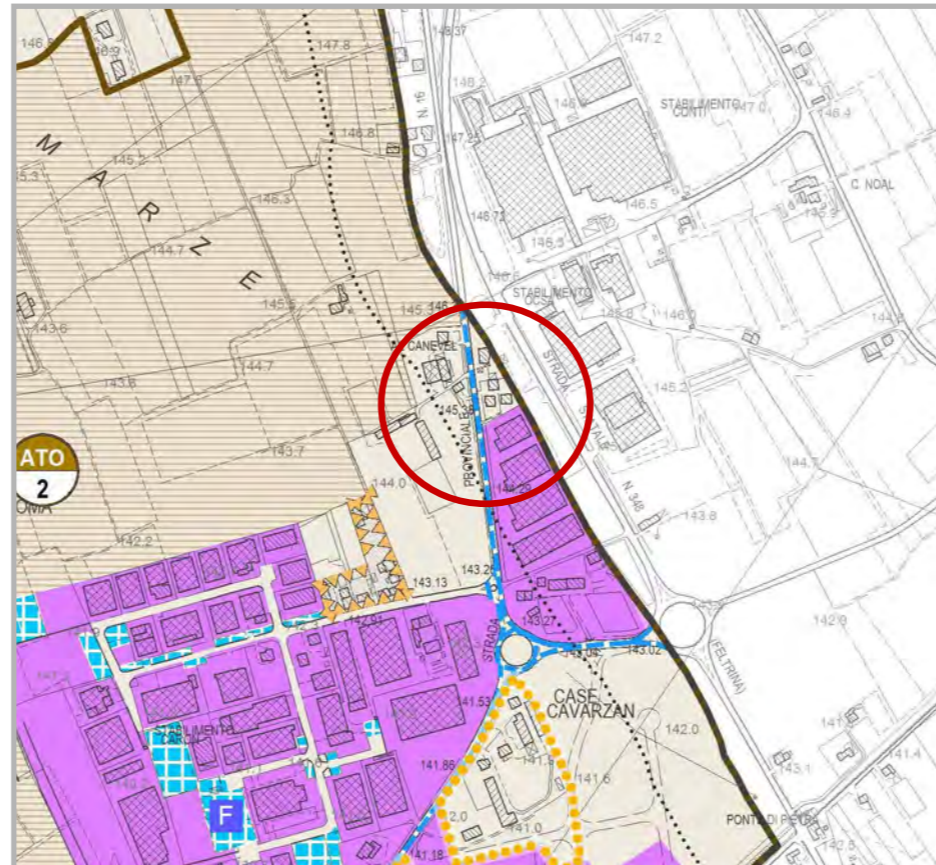
Ortofoto (scala 1:2 000)



Catasto (scala 1: 2 000)



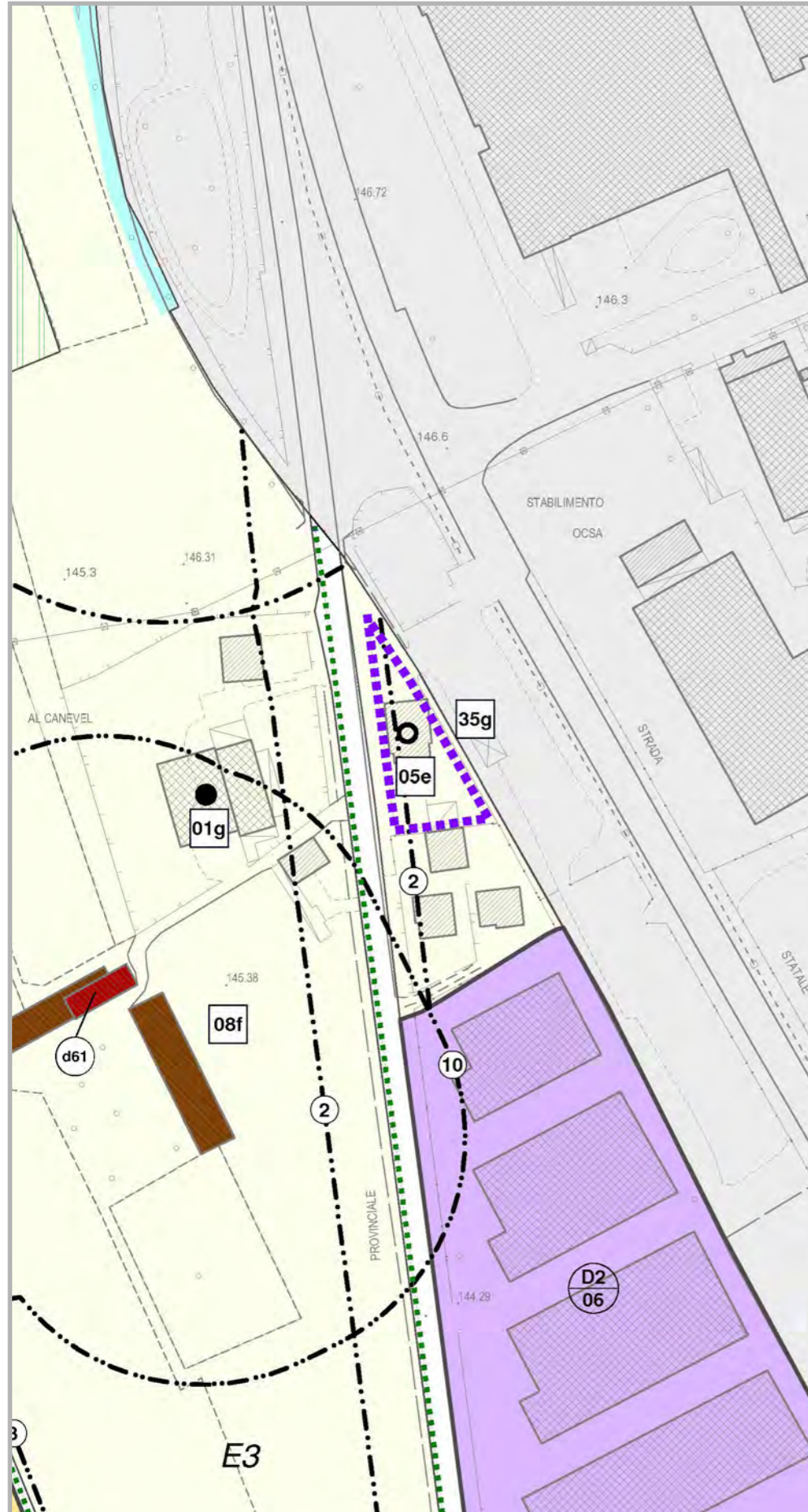
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



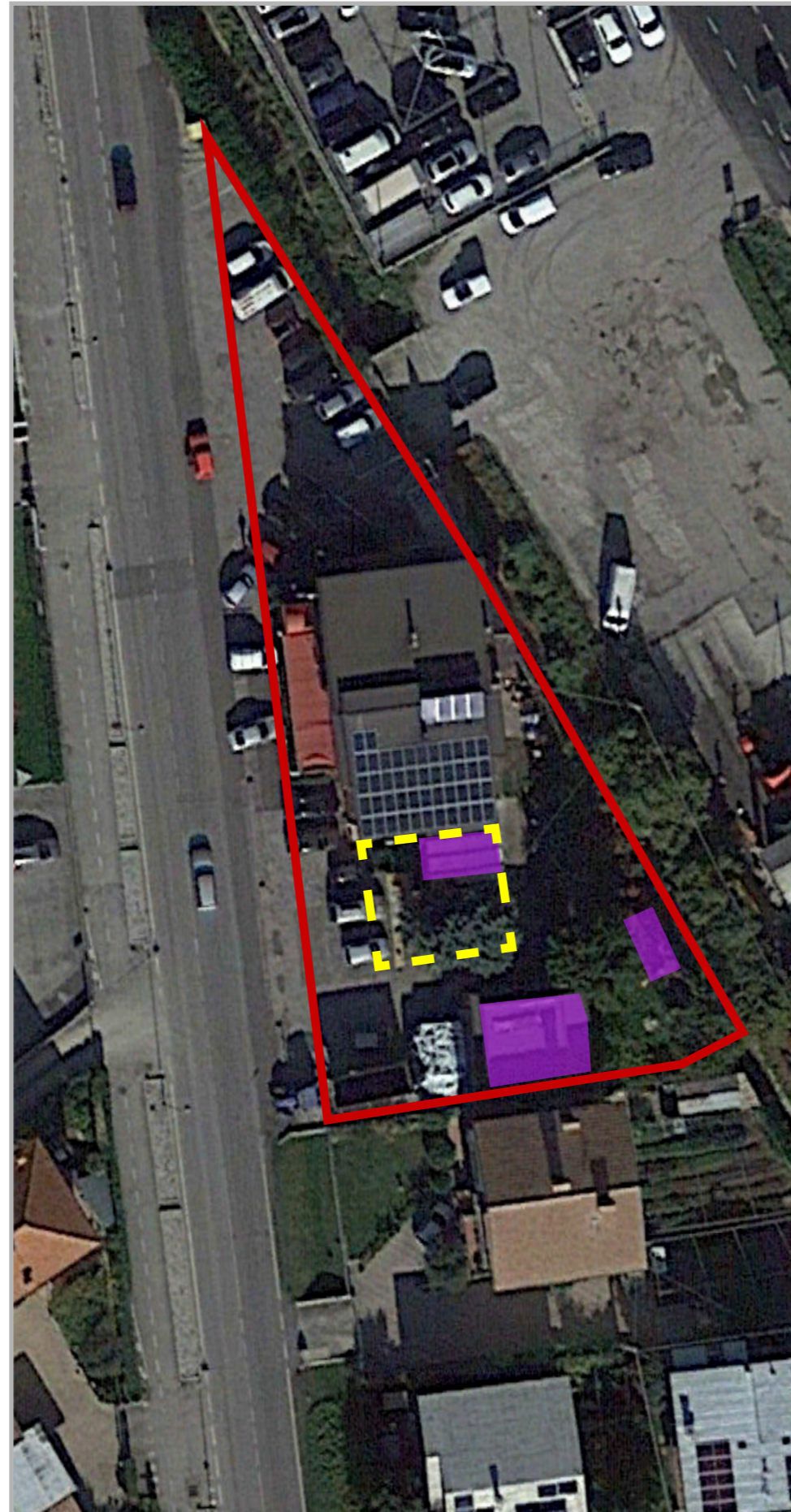
Legenda

AZIONI STRATEGICHE		VALORI E TUTELE	
	Area di urbanizzazione consolidata		Centro storico (Zio A1, PRG vigente)
	Area di urbanizzazione diffusa		Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
	Area di riqualificazione e riconversione		Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
	Area destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati		Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
	Ambiti in cui applicare il credito edilizio		Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
	Area produttive amplabili		Coni visuali
	Area produttive non amplabili		Ambiti integri (PRG vigente)
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	RETE ECOLOGICA	
	Limiti fisici alla nuova edificazione		Area nucleo - Bosco del Fagani
	Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica		Isole ad elevata naturalità - stepping stone
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza		Area di completamento
	Parcheggi di progetto		Buffer zone - fascia tampona
	Infrastrutture viarie di maggior rilevanza		Corridoio ecologico principale
	Viabilità in programmazione - Strada della Ghiaia		
	Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali		
	Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)		
	Ambito agricolo		

Zoning PI (scala 1:2 000)






Scheda normativa (scala 1: 500)



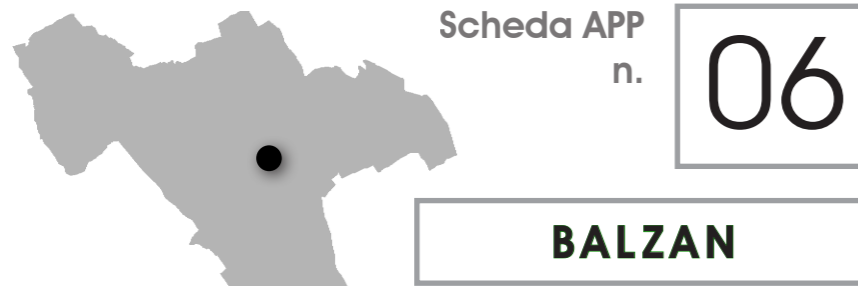
Parametri urbanistici

ZTO E3
Via Padova, 1
Tipologia attività Attività in zona impropria da confermare
Modalità di intervento IED
Superficie fondiaria mq 1.280
Superficie coperta mq 290, compresi locali da demolire esistente
Superficie coperta mq 200 terziaria di ampliamento
Superficie coperta totale mq 490, al lordo dei locali da demolire e/o (esistente + ampliamento) riorganizzare
Altezza massima ml 6,80 dei fabbricati
Distanza minima ml 5,00 dai confini
Distanza minima ml 10,00 tra fabbricati
Distanza minima ml 10,00 dalle strade È consentito il mantenimento dell'allineamento esistente sul fronte stradale
Prescrizioni particolari L'ampliamento è subordinato alla demolizione e riorganizzazione dei volumi pertinenziali esistenti. Si prescrive l'asservimento ad uso pubblico dei parcheggi pertinenziali all'attività (Art. 53 delle NTO).
Perequazione Versamento di un contributo perequativo pari a 17.000 €.

Legenda

-  perimetro area di intervento
-  edificio da demolire/riordinare
-  sedime indicativo di ampliamento

Inquadramento



Via XXX Aprile 1945 - Cornuda

Catastale FG. 12 Mapp.li 13, 141, 114

L'ambito oggetto di accordo è localizzato nei pressi del centro storico La Valle, a Sud della provinciale Via XXX Aprile, che dal centro di Cornuda porta all'abitato di Maser. La zona è raggiungibile da un accesso privato che sbocca a valle della chiesetta di San Rocco.

Descrizione

L'accordo prevede due ambiti di intervento, illustrati in schede separate. La prima scheda, contiene le informazioni relative all'ambito residenziale.

La proposta prevede il riconoscimento di una volumetria di 2.000 mc e una superficie coperta di 330 mq da realizzare all'interno dell'area di proprietà con un incremento rispettivamente di 1.350 mc e 200 mq rispetto lo stato di fatto, da attuare con intervento edilizio diretto convenzionato.

Nell'accordo vengono altresì definiti i parametri edilizi della nuova area da utilizzare a fini edificatori tali da consentire:

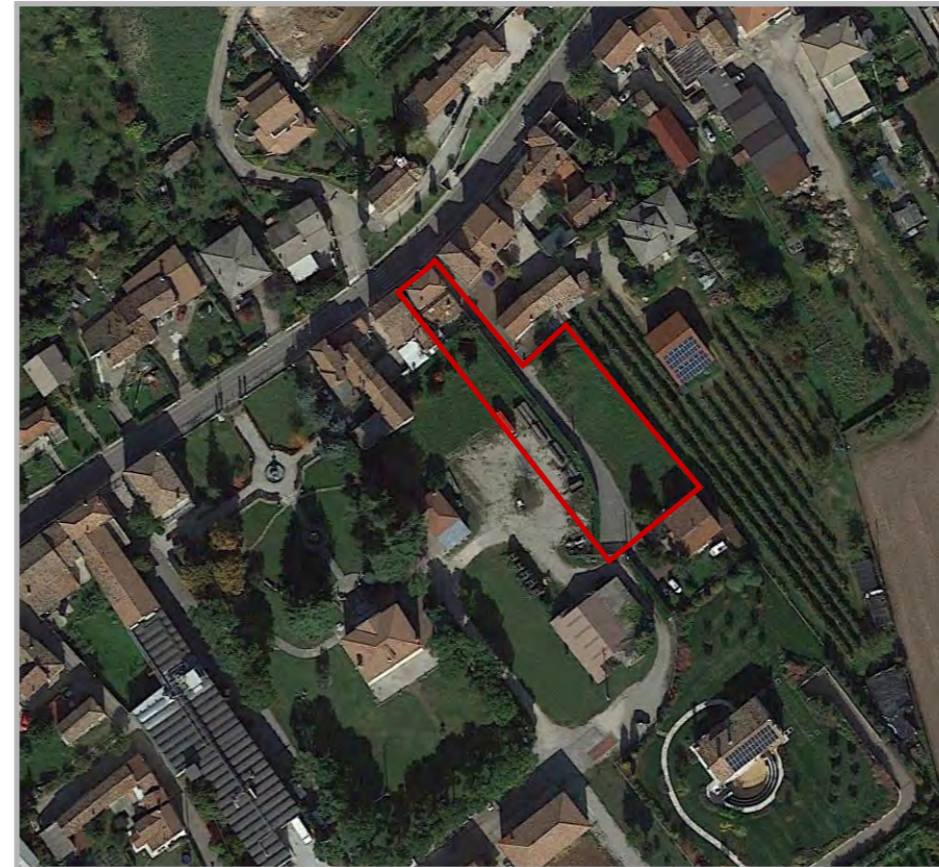
- n. 2 piani fuori terra con altezza max totale di 6,80 ml;
- tipologia delle unità immobiliari uni/bi/trifamiliare.

L'intervento è subordinato alla demolizione degli edifici fronte strada (Via XXX Aprile, n. 115) a spese del proprietario e la cessione a titolo gratuito in favore dell'Amministrazione Comunale dell'area risultante. L'area verrà destinata alla creazione di un parcheggio pubblico che verrà realizzato a spese del comune. Gli atti necessari alla cessione e all'eventuale asservimento all'uso pubblico dei parcheggi saranno invece a spese del proprietario.

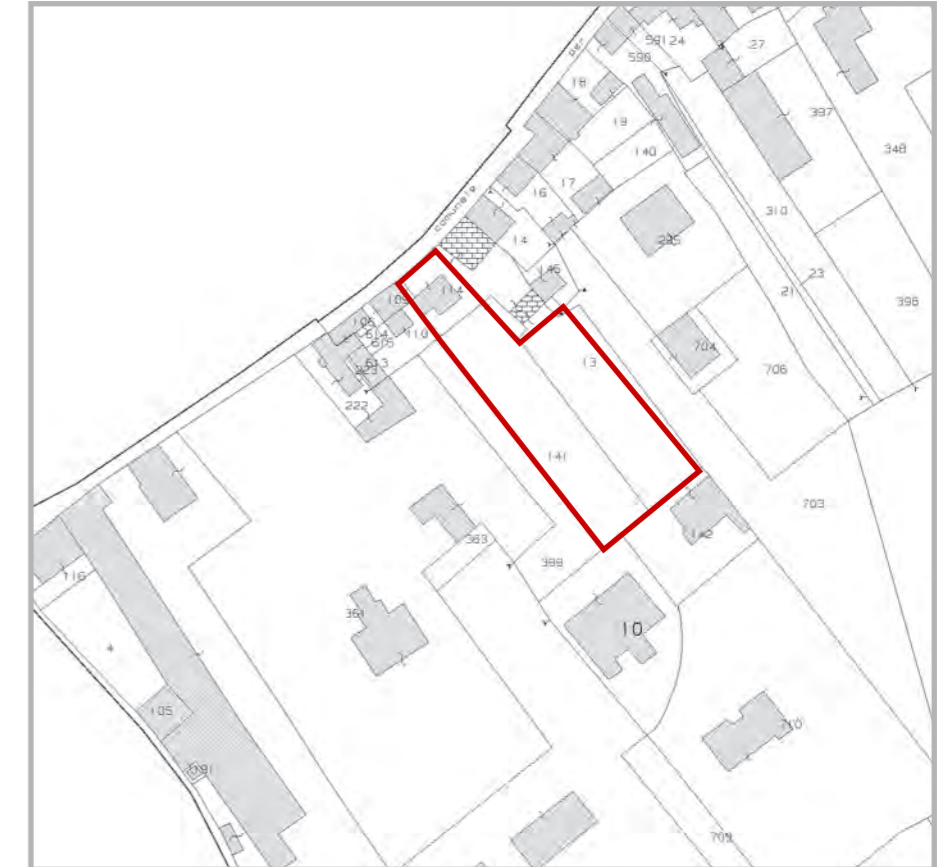
Si prevede inoltre la ridefinizione a verde privato di una superficie di 12.000 mq attorno alla villa di proprietà.

Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del presente accordo è previsto un contributo a titolo perequativo, da riconoscere al Comune in proporzione al beneficio risultante.

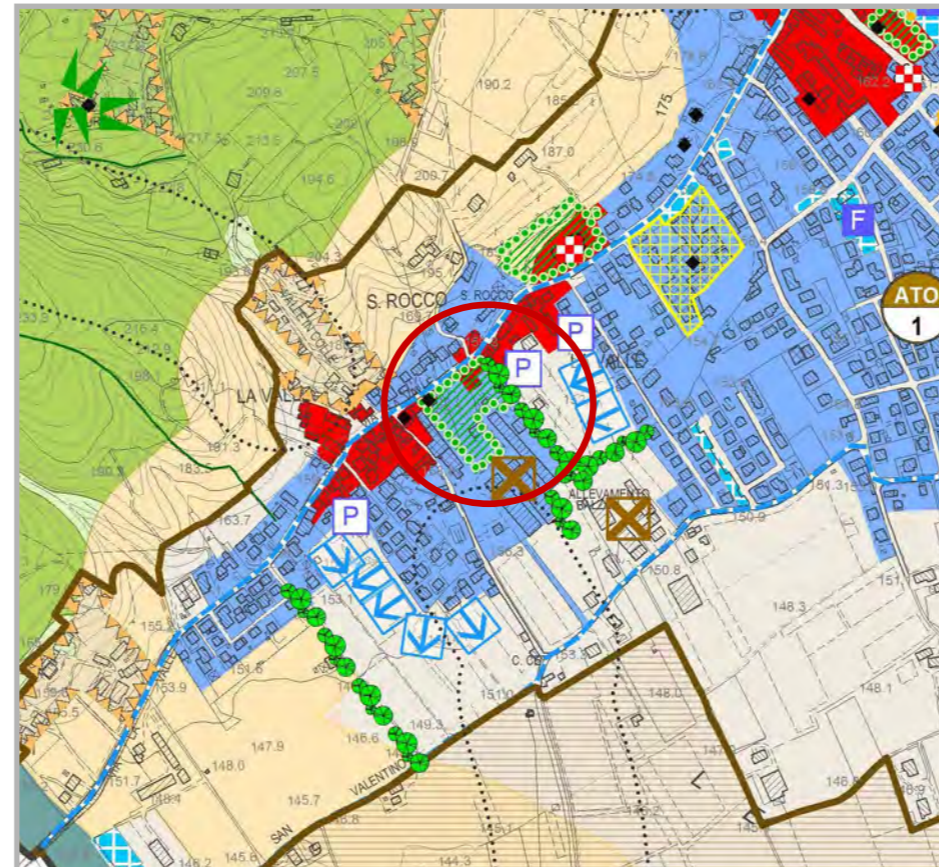
Ortofoto (scala 1:2 000)



Catasto (scala 1: 2 000)



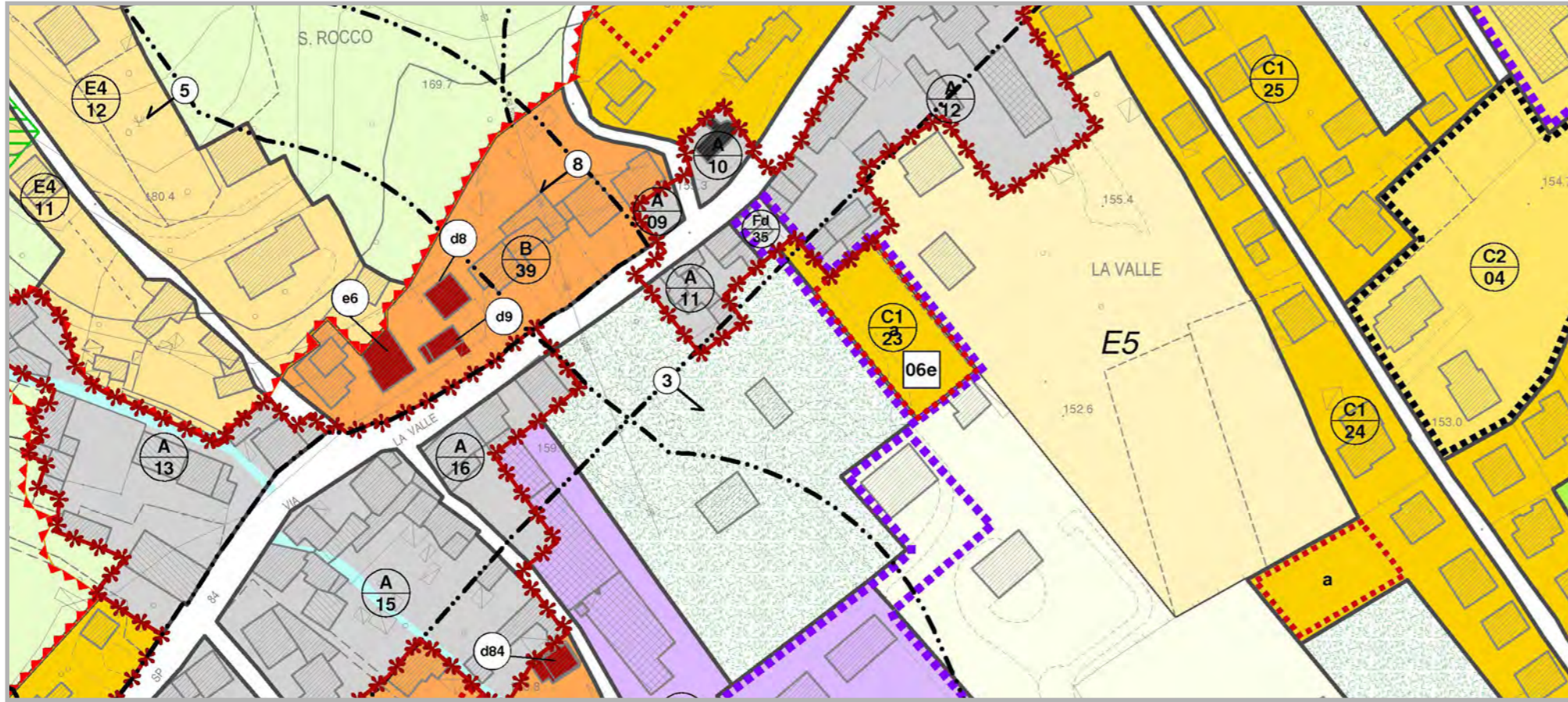
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



Legenda

AZIONI STRATEGICHE	VALORI E TUTELE
Aree di urbanizzazione consolidata	Centro storico (Zio A1, PRG vigente)
Aree di urbanizzazione diffusa	Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
Aree di riqualificazione e riconversione	Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati	Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Ambiti in cui applicare il credito edilizio	Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Aree produttive amplabili	Coni visuali
Aree produttive non amplabili	Ambiti integri (PRG vigente)
Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	RETE ECOLOGICA
Limiti fisici alla nuova edificazione	Area nucleo - Bosco del Fagare
Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica	Isole ad elevata naturalità - stepping stone
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Aree di completamento
Parcheggi di progetto	Buffer zone - fascia tampona
Infrastrutture viarie di maggior rilevanza	Corridoio ecologico principale
Viabilità in programmazione - Strada della Ghiaia	
Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali	
Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)	
Ambito agricolo	

Zoning PI (scala 1:2 000)



Scheda normativa (scala 1:1 000)



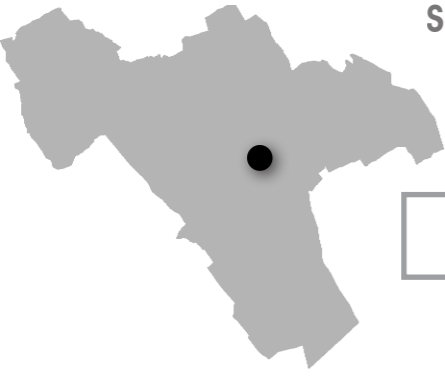
Parametri urbanistici

- ZTO C1/23
- Via XXX Aprile 1945
- Modalità di intervento IED convenzionato
- Superficie fondiaria mq 2.600
- Volume residenziale mc 2.000 massimo di progetto
- Rapporto di copertura 30% fondiario massimo
- Altezza massima ml 6,80 dei fabbricati
- Numero massimo n. 2 di piani fuori terra
- Tipologie edilizie uni/bi/trifamiliare
- Distanza minima ml 5,00 dai confini
- Distanza minima ml 10,00 tra fabbricati
- Distanza minima ml 6,00 dalle strade
- Prescrizioni particolari La nuova edificazione residenziale è subordinata alla demolizione dei volumi residenziali esistenti in Via XXX Aprile 1945
- Perequazione Cessione gratuita dell'area risultante dalla demolizione dei volumi su Via XXX Aprile 1945 e versamento di un contributo perequativo pari a 35.000 €, comprensivo anche della scheda APP/07.

Legenda

- perimetro area di intervento
- nuovo lotto edificabile
- viabilità di accesso al nuovo lotto
- demolizione volumi esistenti e cessione gratuita dell'area all'AC
- Area a verde privato

Inquadramento



Scheda APP n. **07**

BALZAN

Via XXX Aprile - Cornuda

Catastale FG. 12 Mapp.li 689, 567 e parte del 563, 260

L'ambito oggetto di accordo è localizzato nei pressi del centro storico La Valle, a Sud della provinciale Via XXX Aprile, che dal centro di Cornuda porta all'abitato di Maser. Il sito oggetto di intervento comprende i mappali più a Sud dell'intera proprietà che raggiungono in estensione Via San Valentino.

Descrizione

La presente scheda, dedicata all'area a destinazione produttiva, insieme alla scheda APP/06 va a completare l'accordo "Balzan".

La proposta di intervento prevede la modifica della normativa urbanistica al fine di consentire la ridefinizione della zona a destinazione commerciale-direzionale riducendo la superficie dai 32.239 mq attuali a soli 24.000 mq e procedere alla riorganizzazione dei volumi esistenti con la realizzazione di un unico edificio a destinazione commerciale-direzionale e/o agricola (con esclusione di ambienti destinati allo stoccaggio insilati e/o alla conduzione di animali), previa demolizione dei due capannoni esistenti (superficie coperta totale di 3.000 mq).

L'intervento richiesto comporta una sensibile riduzione dei volumi esistenti e la stipula di prescrizioni da rispettare:

- superficie coperta max di 1.500 mq;
 - superficie di vendita a destinazione commerciale-direzionale max di 300 mq;
 - superficie dell'immobile a destinazione agricola utilizzabile ai soli fini di ricovero attrezzi;
 - incremento ZTO a destinazione agricola di 3.000 mq.
- È consentita l'attuazione con intervento diretto convenzionato.

È prevista infine una somma a titolo perequativo, da riconoscere al Comune, in proporzione al beneficio risultante nel rispetto di quanto concordato dalle parti.

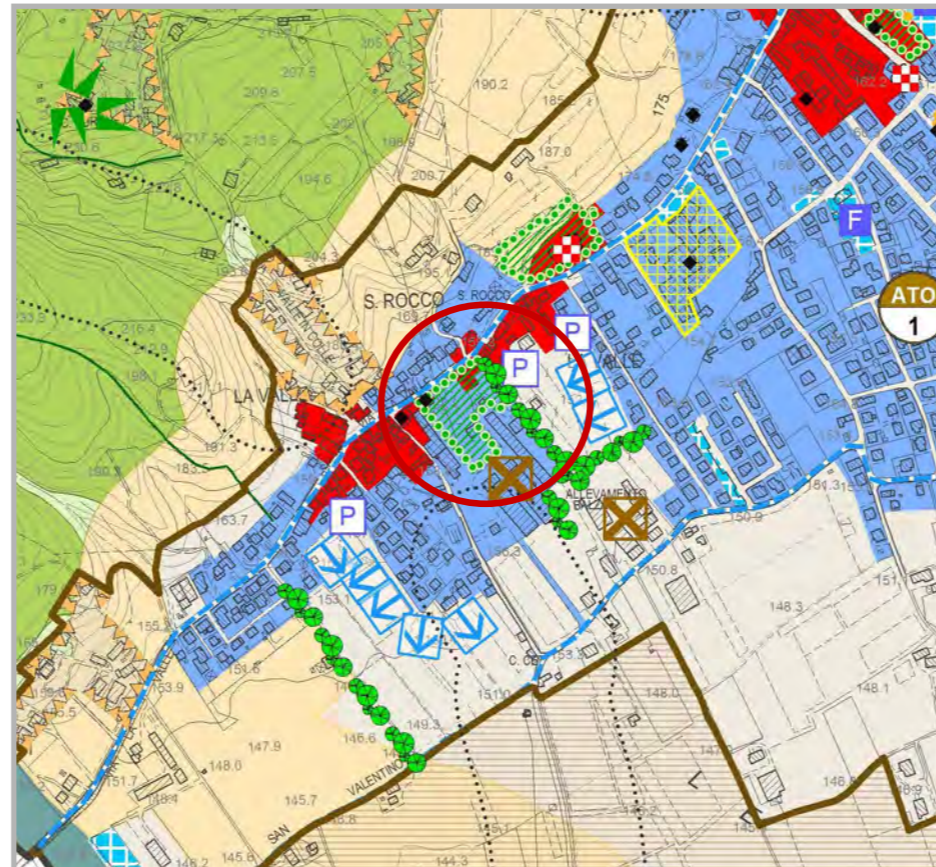
Ortofoto (scala 1:2 000)



Catasto (scala 1: 2 000)



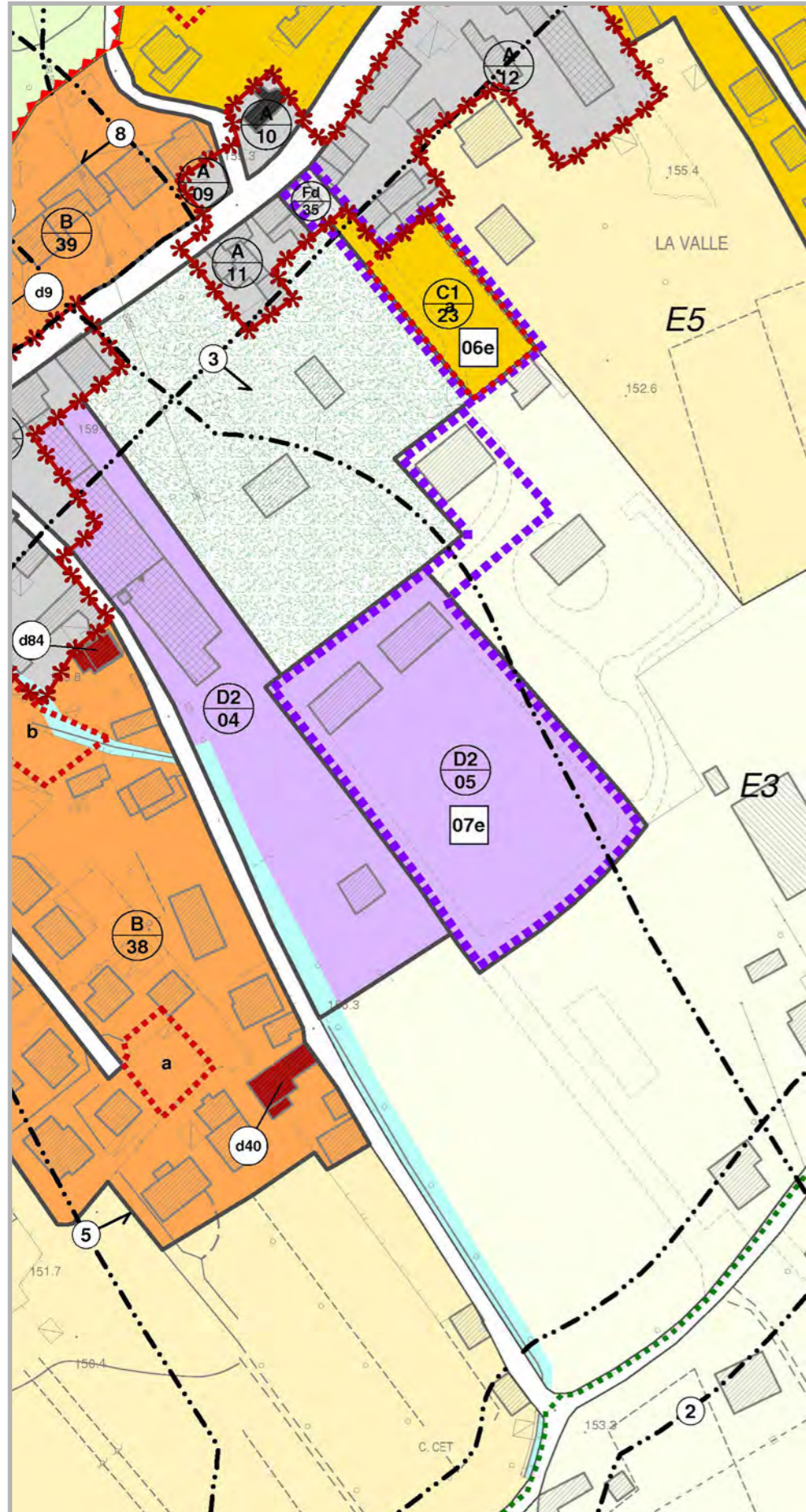
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



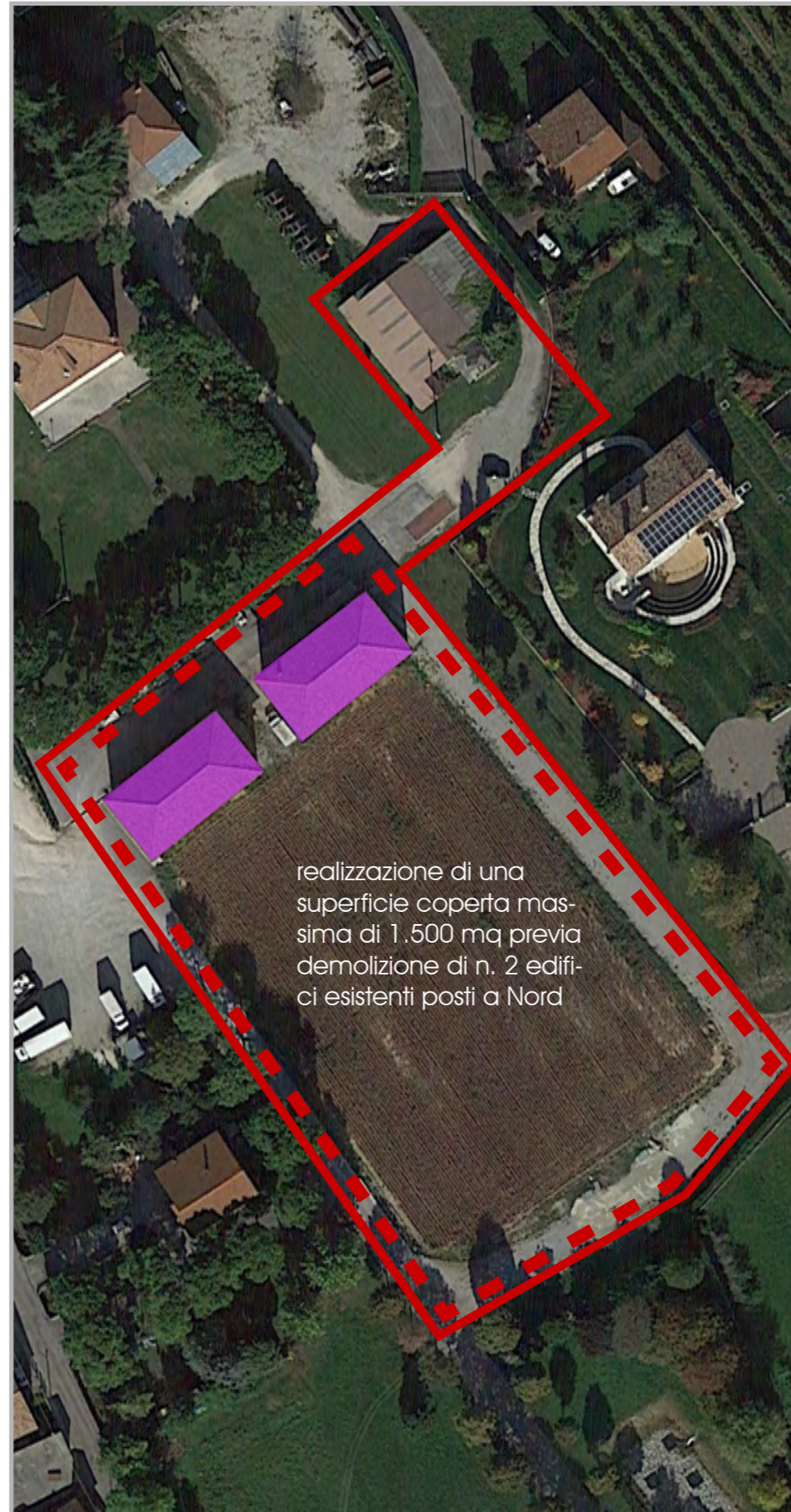
Legenda

<p>AZIONI STRATEGICHE</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree di urbanizzazione consolidata Aree di urbanizzazione diffusa Aree di riqualificazione e riconversione Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati Ambienti in cui applicare il credito edilizio Aree produttive amplabili Aree produttive non amplabili Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale Limiti fisici alla nuova edificazione Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica Servizi di interesse comune di maggior rilevanza Parcheggi di progetto Infrastrutture viarie di maggior rilevanza Viabilità in programmazione - Strada della Ghiaia Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004) Ambito agricolo 	<p>VALORI E TUTELE</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro storico (Zio A1, PRG vigente) Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete) Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso) Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso) Coni visuali Ambienti integri (PRG vigente) <p>RETE ECOLOGICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Area nucleo - Bosco del Fagare Isole ad elevata naturalità - stepping stone Aree di completamento Buffer zone - fascia tampone Corridoio ecologico principale
--	---

Zoning PI (scala 1:2 000)






Scheda normativa (scala 1:1 000)




Parametri urbanistici

- ZTO D2/05, E3
Via San Valentino
- Modalità di intervento IED convenzionato
- Superficie territoriale mq 9.500
- Destinazioni d'uso - commerciali (massimo 300 mq di superficie di vendita)
- direzionali
- agricole (solo locali di ricovero attrezzi, ad esclusione di stoccaggio insilati e/o conduzione di animali)
- Superficie coperta mq 1.500 (compresi edifici da demolire) massima di progetto
- Altezza massima ml 8,00 dei fabbricati
- Distanza minima ml 5,00 dai confini
- Distanza minima ml 10,00 tra fabbricati
- Distanza minima ml 10,00 dalle strade
- Prescrizioni particolari - La nuova edificazione è subordinata alla demolizione di n. 2 edifici esistenti posti sul lato Nord dell'area di intervento
- Si prescrive l'asservimento ad uso pubblico dei parcheggi pertinenziali all'attività (Art. 53 delle NTO).
- Perequazione Versamento di un contributo perequativo pari a 35.000 €, comprensivo anche della scheda APP/06.

Legenda

-  perimetro area di intervento
-  edificio da demolire
-  perimetro di massimo inviluppo della nuova edificazione

Inquadramento



Scheda APP
n. **08**

IMM. TOMMASO

Via Padova - Cornuda

Catastale FG. 14 Mapp.li 910 (sub. 3)

L'ambito oggetto di accordo è situato nella porzione Sud del territorio comunale di Cornuda, nei pressi dell'area occupata dalla zona industriale. L'area è direttamente servita da Via Cadore, che collega il capoluogo comunale con il centro urbano di Caerano di San Marco, e confina sul lato Ovest con l'area a servizi (Fb) interna alla zona industriale.

Descrizione

La proposta di intervento prevede la possibilità di procedere all'ampliamento della sola superficie commerciale di vendita complessiva, da realizzare con la riorganizzazione degli spazi interni all'insediamento artigianale/commerciale, senza dover ricorrere all'aumento della superficie coperta.

Il comune provvederà alla modifica della normativa e lo svincolo dai limiti fissati dall'Art. 19 delle NtA del PRG, al fine di rendere compatibile l'intervento con gli strumenti urbanistici.

In cambio è riconosciuta all'amministrazione una somma a titolo perequativo, da rendere disponibile nei tempi e nei modi previsti dall'accordo.

Nello specifico caso si chiede di poter variare l'attuale destinazione dell'immobile per poter aumentare la superficie destinata alla vendita e raggiungere i 500 mq, con un incremento di 200 mq rispetto alla situazione attuale.

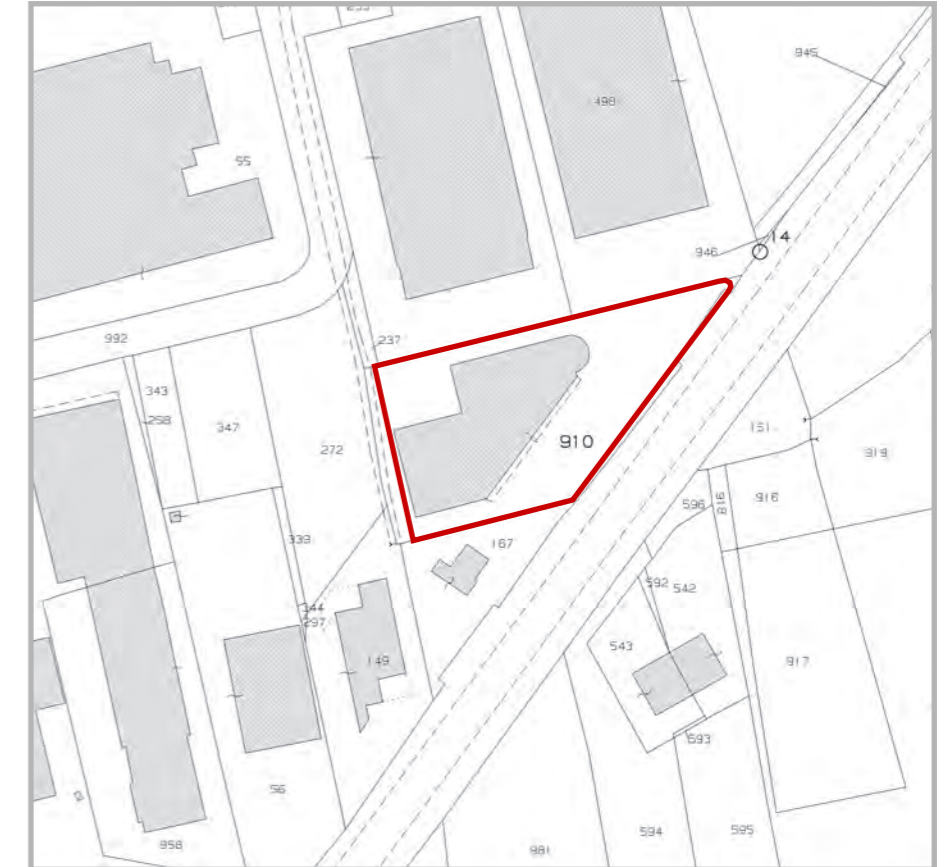
Tutte le opere potranno essere compiute con intervento diretto previa:

- segnalazione certificata per riorganizzazione interna;
- verifica degli standard a parcheggio e relativo asservimento all'uso pubblico delle aree di sosta.

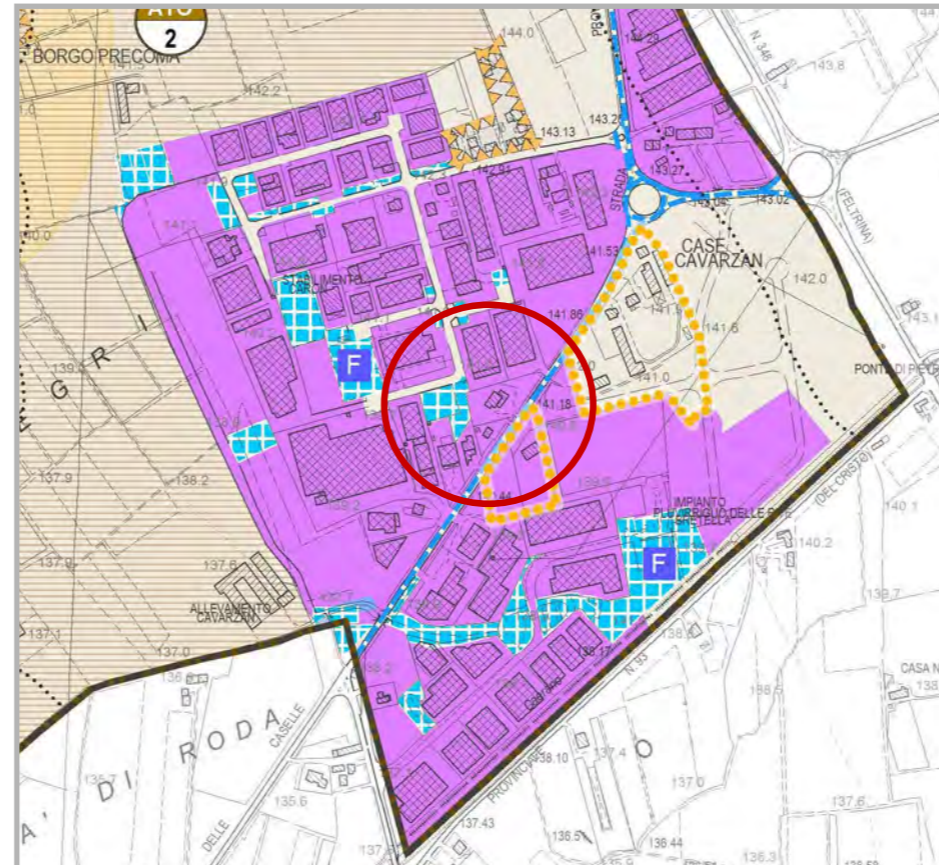
Ortofoto (scala 1:2 000)



Catasto (scala 1: 2 000)



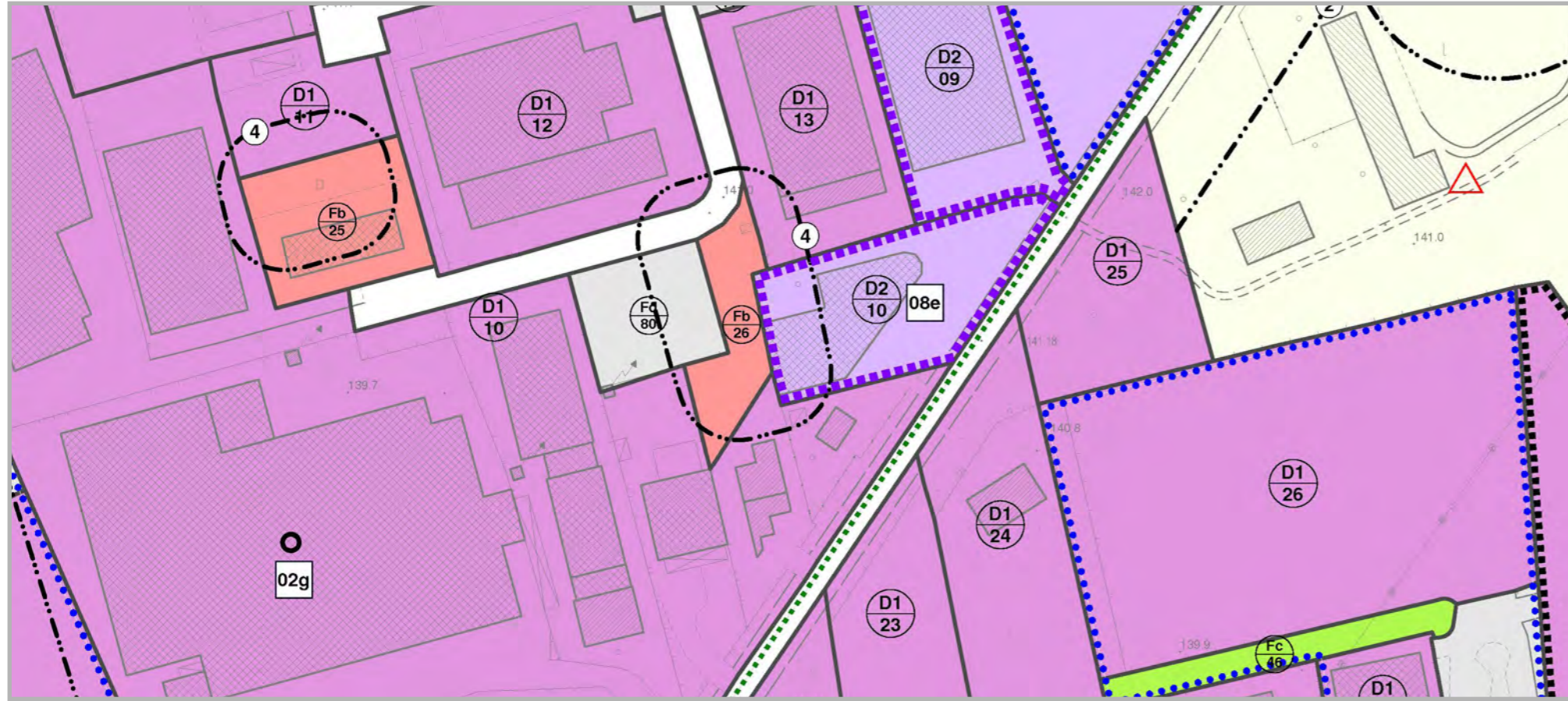
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



Legenda

<p>AZIONI STRATEGICHE</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree di urbanizzazione consolidata Aree di urbanizzazione diffusa Aree di riqualificazione e riconversione Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati Ambiti in cui applicare il credito edilizio Aree produttive amplabili Aree produttive non amplabili Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale Limiti fisici alla nuova edificazione Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica Servizi di interesse comune di maggior rilevanza Parcheggi di progetto Infrastrutture viarie di maggior rilevanza Viabilità in programmazione - Strada della Ghiaia Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004) Ambito agricolo 	<p>VALORI E TUTELE</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro storico (Zio A1, PRG vigente) Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete) Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso) Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso) Coni visuali Ambiti integri (PRG vigente) <p>RETE ECOLOGICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Area nucleo - Bosco del Fagani Isole ad elevata naturalità - stepping stone Aree di completamento Buffer zone - fascia tampona Corridoio ecologico principale
--	---

Zoning PI (scala 1:2 000)



Scheda normativa (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

ZTO D2/10

Via Padova, 44

Modalità di intervento IED, previa segnalazione certificata per riorganizzazione interna e previa verifica disponibilità di standard a parcheggio (e relativo asservimento all'uso pubblico delle aree di sosta)

Superficie fondiaria mq 3.360

Rapporto di copertura fondiario massimo 50%

Superficie di vendita commerciale massima È consentito l'ampliamento della superficie di vendita commerciale complessiva fino ad un massimo di mq 500, da ricavarsi all'interno dell'edificio artigianale/commerciale esistente

Altezza massima dei fabbricati ml 8,00
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata

Distanza minima dai confini ml 5,00





Distanza minima tra fabbricati ml 10,00

Distanza minima dalle strade ml 20,00 da Via Padova

Prescrizioni particolari Si prescrive l'asservimento ad uso pubblico dei parcheggi pertinenti all'attività (Art. 53 delle NTO).

Perequazione Versamento di un contributo perequativo pari a 75.000 €

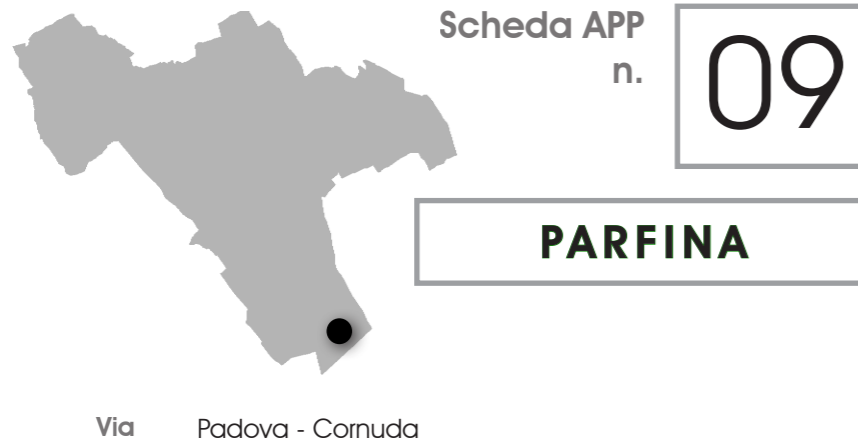
Legenda

-  perimetro area di intervento
-  perimetro edificio artigianale / commerciale oggetto di intervento
-  superficie di vendita commerciale autorizzata
-  sedime indicativo di possibile ampliamento della superficie di vendita

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Dott. Marco Pilan



Inquadramento



Catastale FG. 14 Mapp.li 830 (sub. 4)

L'ambito oggetto di accordo è situato nella porzione Sud del territorio comunale di Cornuda, nei pressi dell'area occupata dalla zona industriale. L'area, corrispondente al sedime occupato dallo stabilimento del supermercato "Cadore" è situata lungo Via Cadore, che collega il capoluogo comunale con il centro urbano di Caerano di San Marco. L'accesso alla struttura commerciale è garantito da Via dell'Industria.

Descrizione

La proposta di intervento prevede la possibilità di procedere all'ampliamento della sola superficie commerciale di vendita complessiva, da realizzare con la riorganizzazione degli spazi interni all'attività di media-grande struttura commerciale, senza dover ricorrere all'aumento della superficie coperta.

Si chiede la modifica della normativa e lo svincolo dai limiti fissati dall'Art. 20 delle NtA del PRG, che fissa in 3.500 mq il limite massimo di superficie di vendita, al fine di rendere compatibile l'intervento con gli strumenti urbanistici.

L'intervento prevede l'aumento dell'area da dedicare alla vendita e raggiungere i 3.800 mq, con un incremento di 300 mq rispetto alla situazione attuale.

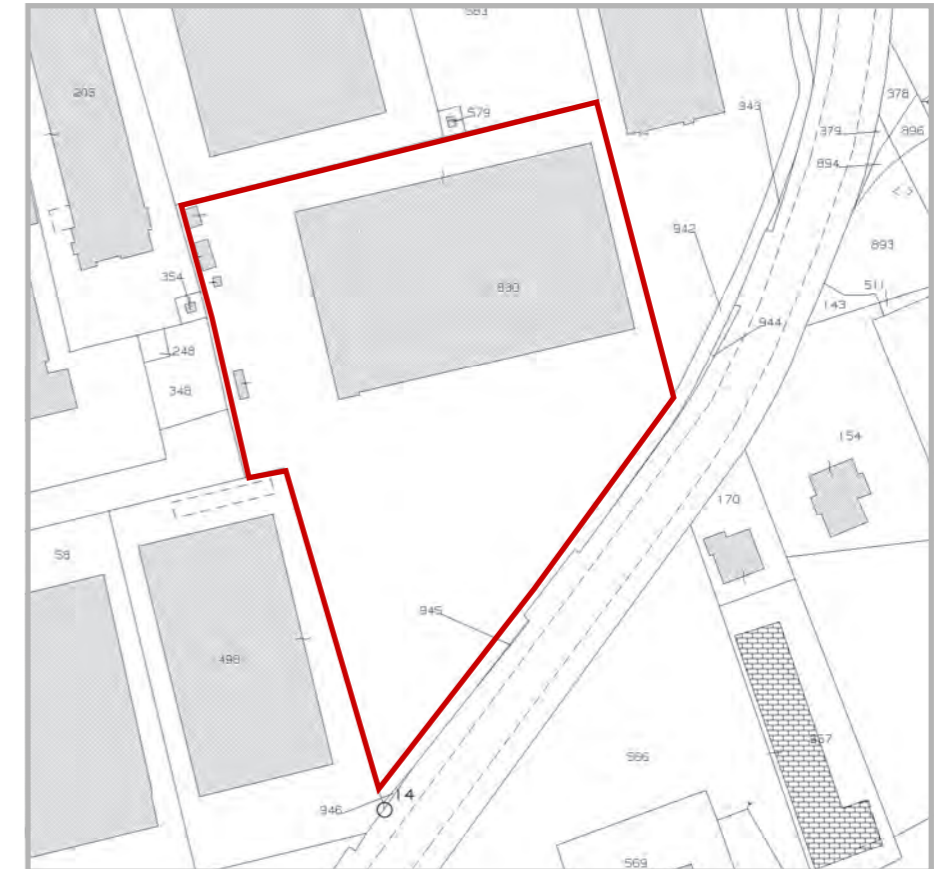
Tutte le opere potranno essere compiute con intervento diretto previa:

- segnalazione certificata per riorganizzazione interna;
 - verifica degli standard a parcheggio e relativo asservimento all'uso pubblico delle aree di sosta nel caso risultino in misura minore alla dotazione minima richiesta.
- È prevista una somma a titolo perequativo, da riconoscere al Comune, in proporzione al beneficio risultante secondo quanto concordato dalle parti.

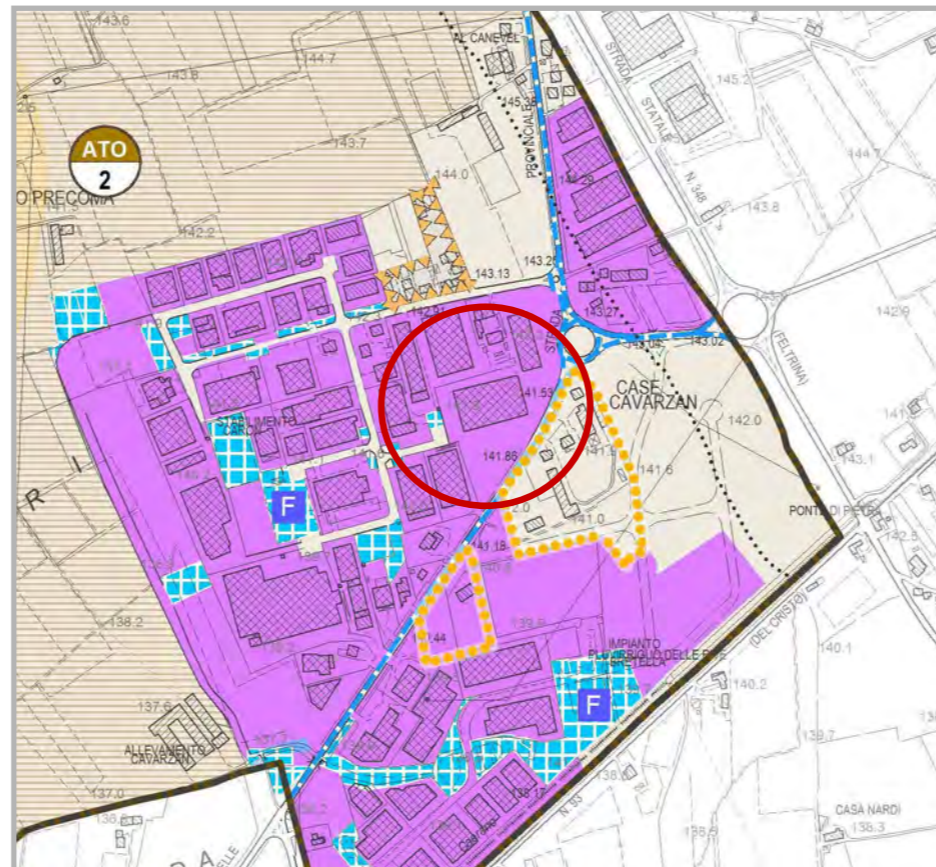
Ortofoto (scala 1:4 000)



Catasto (scala 1: 4 000)



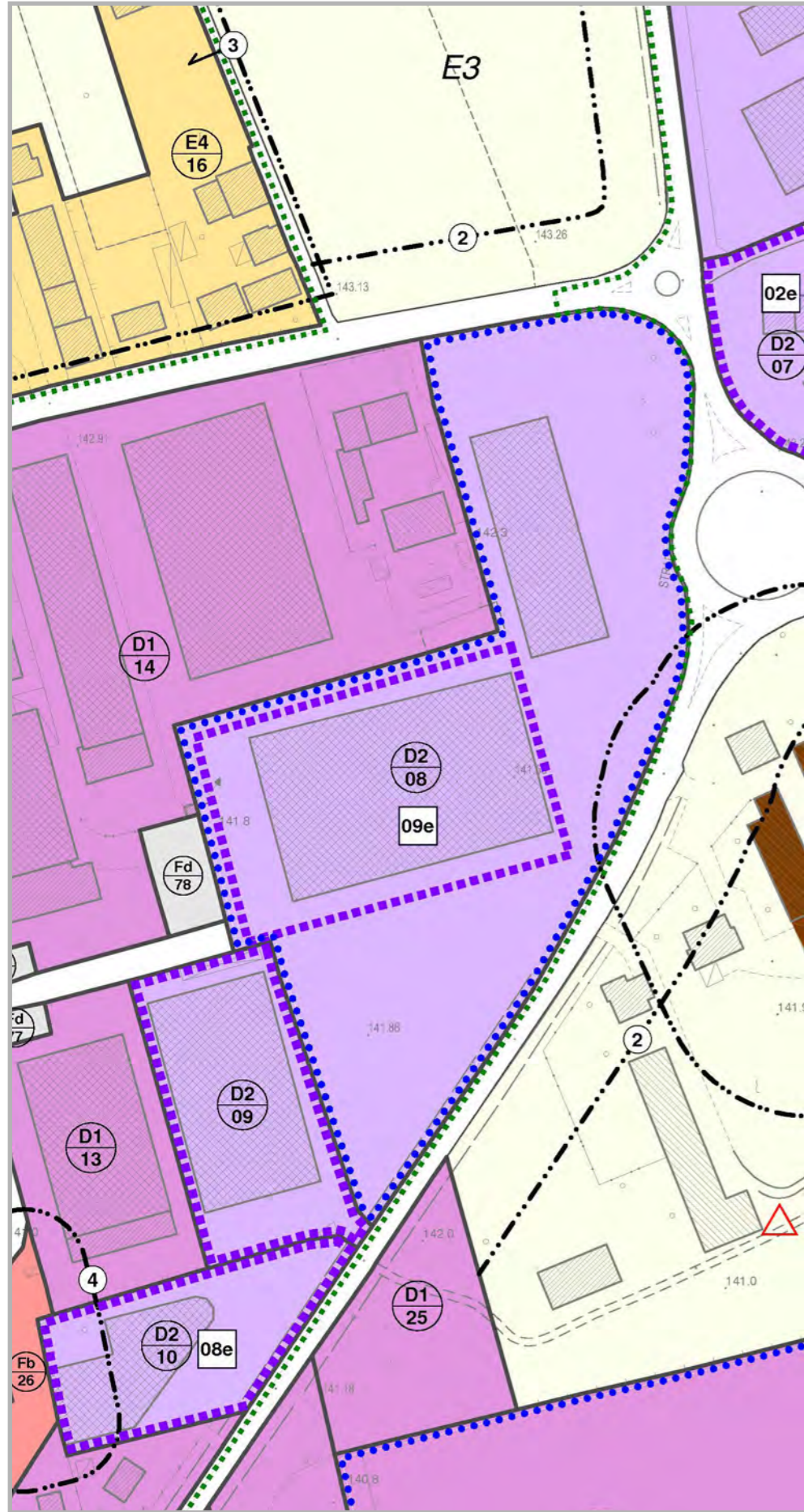
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



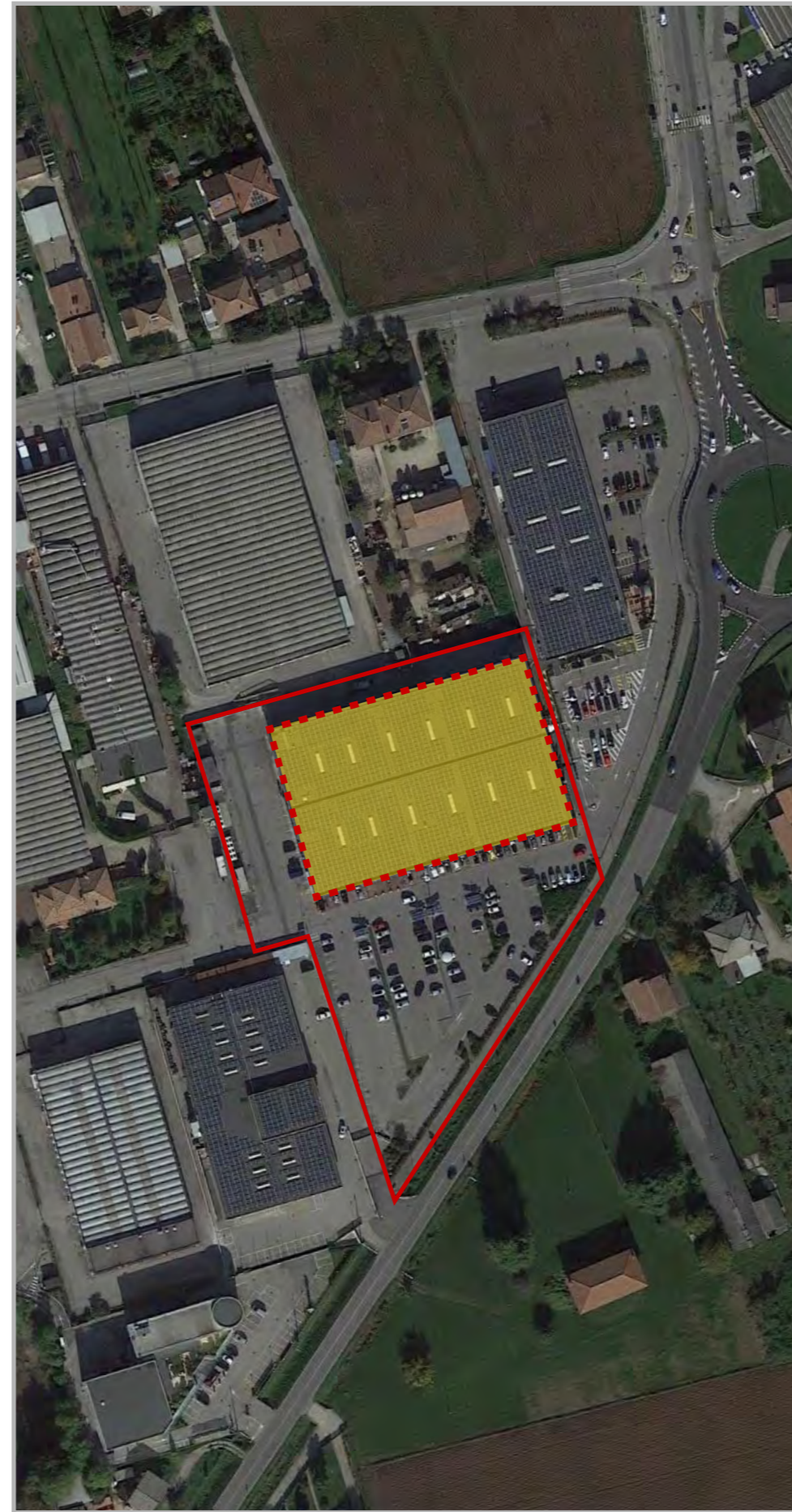
Legenda

AZIONI STRATEGICHE		VALORI E TUTELE	
	Area di urbanizzazione consolidata		Centro storico (Zio A1, PRG vigente)
	Area di urbanizzazione diffusa		Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
	Area di riqualificazione e riconversione		Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
	Area destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati		Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
	Ambiti in cui applicare il credito edilizio		Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
	Area produttive ampliabili		Coni visuali
	Area produttive non ampliabili		Ambiti integri (PRG vigente)
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	RETE ECOLOGICA	
	Limiti fisici alla nuova edificazione		Area nucleo - Bosco del Fagani
	Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica		Isole ad elevata naturalità - stepping stone
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza		Area di completamento
	Parcheggi di progetto		Buffer zone - fascia tampona
	Infrastrutture viarie di maggior rilevanza		Corridoio ecologico principale
	Viabilità in programmazione - Strada della Ghiaia		
	Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali		
	Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)		
	Ambito agricolo		

Zoning PI (scala 1:2 000)



Scheda normativa (scala 1:2 000)



Parametri urbanistici

ZTO D2/08

Via dell'Industria, 23, 25

Modalità di intervento IED, previa segnalazione certificata per riorganizzazione interna e previa verifica disponibilità di standard a parcheggio (e relativo asservimento all'uso pubblico delle aree di sosta)

Superficie fondiaria mq 15.000

Rapporto di copertura fondiario massimo pari a quello assentito dallo strumento urbanistico preventivo convenzionato (ex scheda PRG REU/10c)

Superficie di vendita commerciale massima È consentito l'ampliamento della superficie di vendita commerciale complessiva fino ad un massimo di mq 3.800, da ricavarsi all'interno dell'edificio commerciale esistente

Altezza massima ml 10,50 dei fabbricati

Distanza minima ml 5,00 dai confini

Distanza minima ml 10,00 tra fabbricati


Distanza minima ml 10,00 da Via dell'Industria dalle strade ml 20,00 da Via Padova

Prescrizioni particolari Si prescrive l'asservimento ad uso pubblico dei parcheggi pertinenti all'attività (Art. 53 delle NTO).

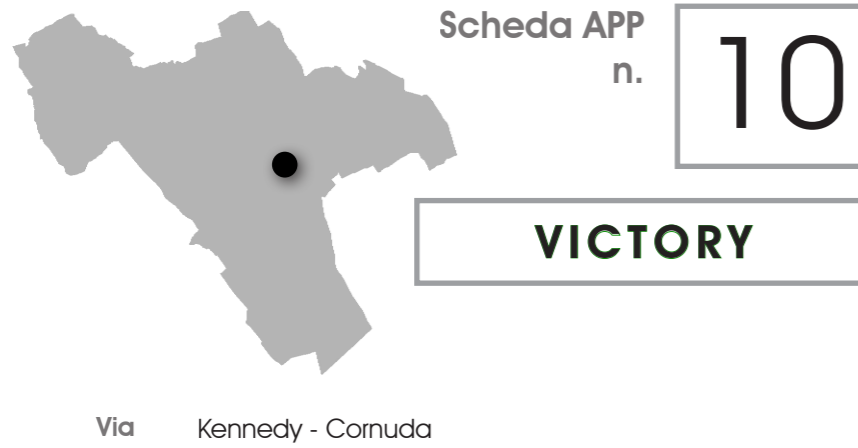
Perequazione Versamento di un contributo perequativo pari a 100.000 €

Legenda

 perimetro area di intervento

 perimetro edificio commerciale oggetto di intervento

Inquadramento



Catastale FG. 8 Mapp.li 1617

La proprietà è situata al confine Sud-Ovest del centro storico di Cornuda, nei pressi del "Parco Europa". Trattasi di un'area di circa 1.680 mq su cui insiste un fabbricato destinato ad annesso agricolo di 450 mc, inutilizzato al momento attuale. Il sito è accessibile da Via Kennedy, attraverso una strada pubblica su cui grava una servitù di passaggio a favore di due proprietà, una delle quali è oggetto del presente accordo.

Descrizione

L'accordo prevede di destinare al Comune una somma a titolo perequativo in proporzione al beneficio risultante in cambio delle modifiche alla normativa urbanistica per permettere gli interventi previsti dall'accordi all'interno della proprietà individuate dal mappale indicato. In dettaglio la proposta prevede la riclassificazione in residenziale di 1.480 mq per consentire la realizzazione di un volume tale da avere:

- volumetria max di 1.700 mc;
- n. 2 piani fuori terra con altezza max totale di 6,80 m;
- max n.2 unità immobiliari abbinata o unifamiliari.

La parte privata si impegna di cedere una superficie di circa 200 mq per il completamento del "Parco Europa" e si assume l'onere della verifica della "salute" delle piante oltre alle opere di sistemazione, adeguamento e manutenzione del viale alberato secondo le prescrizioni presenti nell'accordo, compresa la posa dei sottoservizi funzionali anche al parco comunale. Viene concessa inoltre una deroga della distanza (4,00 m) dal solo confine Nord dell'area oggetto di cessione per la realizzazione del nuovo edificato. Viene mantenuta valida la servitù esistente, ridefinendo la posizione e la consistenza della stessa.

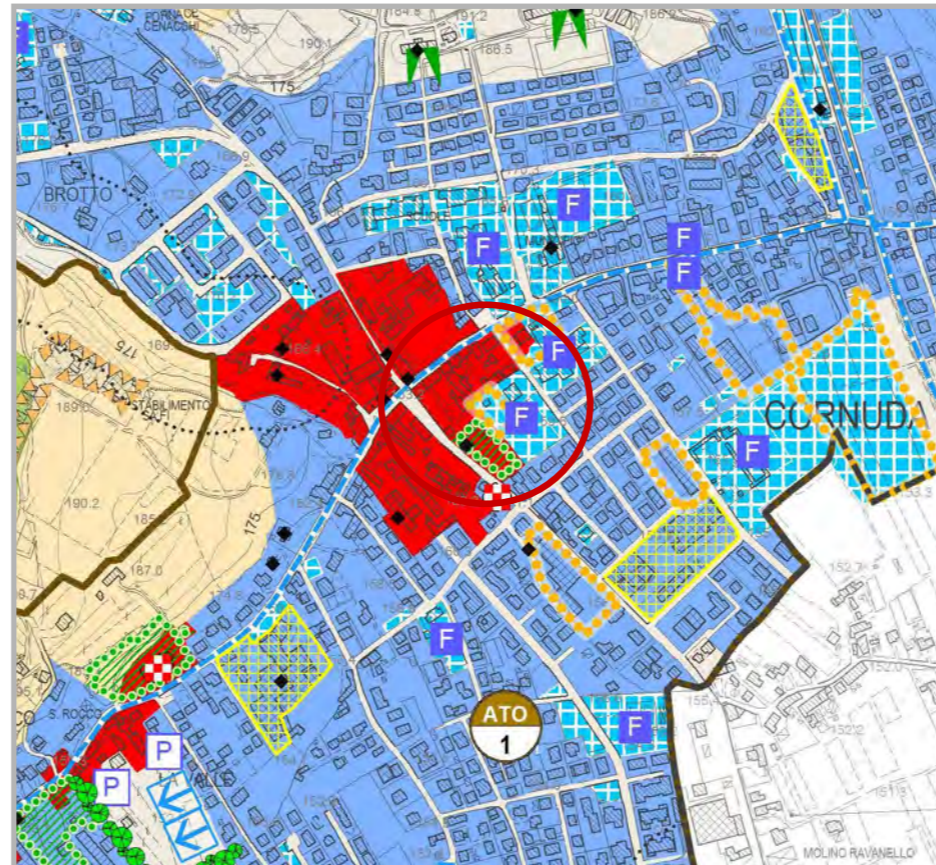
Ortofoto (scala 1:2 000)



Catasto (scala 1: 2 000)



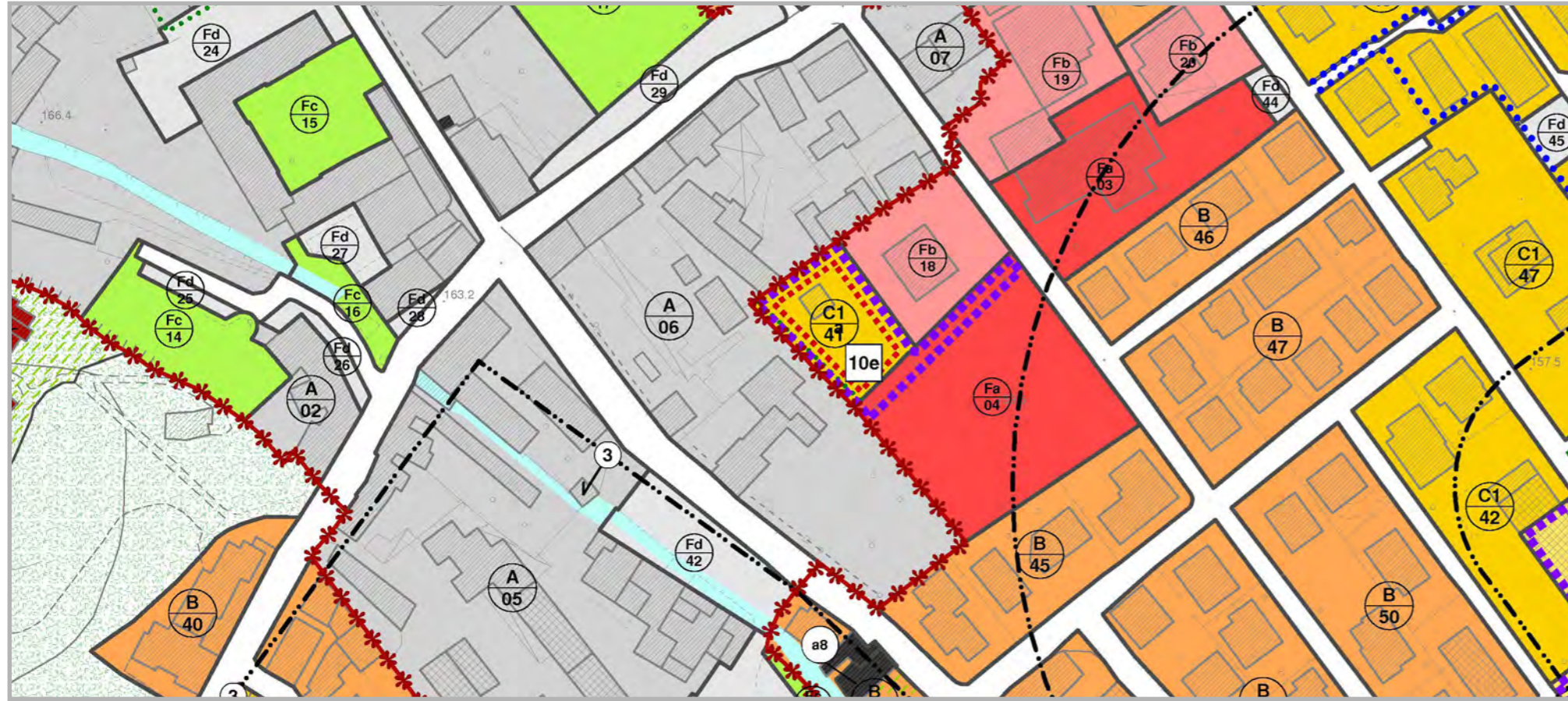
Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)



Legenda

AZIONI STRATEGICHE	VALORI E TUTELE
Aree di urbanizzazione consolidata	Centro storico (Zio A1, PRG vigente)
Aree di urbanizzazione diffusa	Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
Aree di riqualificazione e riconversione	Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati	Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Ambiti in cui applicare il credito edilizio	Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Aree produttive amplabili	Coni visuali
Aree produttive non amplabili	Ambiti integri (PRG vigente)
Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	RETE ECOLOGICA
Limiti fisici alla nuova edificazione	Area nucleo - Bosco del Faganè
Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica	Isole ad elevata naturalità - stepping stone
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Aree di completamento
Parcheggi di progetto	Buffer zone - fascia tampone
Infrastrutture viarie di maggior rilevanza	Corridoio ecologico principale
Viabilità in programmazione - Strada della Ghiaia	
Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali	
Fasce di tutela idrografia principale (art.41 LR. 11/2004)	
Ambito agricolo	

Zoning PI (scala 1:2 000)



Scheda normativa (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

- ZTO C1/41
Via Kennedy
- Modalità di intervento IED convenzionato
- Superficie fondiaria mq 1.680
- Volume residenziale mc 1.700 massimo di progetto
- Rapporto di copertura 30% fondiario massimo
- Altezza massima ml 6,80 dei fabbricati
- Numero massimo n. 2 di piani fuori terra
- Tipologie edilizie uni/bifamiliare
- Distanza minima ml 5,00 dai confini
ml 4,00 dalla proprietà oggetto di cessione previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto
- Distanza minima ml 10,00 tra fabbricati
- Distanza minima ml 6,00 dalle strade
- Prescrizioni particolari Si prescrive la costituzione di servitù, a favore proprio e dei terzi proprietari del lotto ad Ovest, per il passaggio e la realizzazione dei sottoservizi
- Perequazione - Cessione gratuita all'AC di una porzione della proprietà di mq 200 per il completamento del "Parco Europa"
- Riqualificazione e modifica del viale alberato di cipressi
- Versamento di un contributo perequativo pari a 30.000 €

Legenda

- perimetro area di intervento
- fascia assoggettata a servitù di passaggio
- viale alberato da riqualificare
- sedime indicativo nuovo edificio residenziale
- cessione gratuita all'AC di area a verde pubblico (mq 200)