



COMUNE DI CORNUDA
Provincia di Treviso

PI

PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE n.6

DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO



MAGGIO 2026

PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI CORNUDA

“Documento del Sindaco”

Sesta Variante al P.I.

Documento programmatico preliminare (LR n.11/2004 artt. 17 e 18)

1. PREMESSE

2. REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

2.1 La coerenza

2.2 La capacità di interagire con gli strumenti di governo comunali

2.3 La flessibilità ed i tempi certi

3. IL CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLA COSTRUZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

3.1 La compartecipazione alle scelte pianificatorie

4. CONTENUTI E PROCEDURE

5. GLI ELABORATI DEL P.I.

6. LA GESTIONE

6.1 Criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, della compensazione e del credito edilizio

6.2 Il monitoraggio

7. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

8. I TEMI ED I CONTENUTO DELLA SESTA VARIANTE

8.1 Riqualificazione dell'esistente:

8.2 Sostenibilità ambientale:

8.3 Nuove esigenze residenziali

8.4 Modifiche normative

8.5 Ulteriori proposte

1. PREMESSE

La Legge Urbanistica Regionale n.11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento che “delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”.

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”. Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all’ente superiore preposto all’approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT.

Ai sensi dell’articolo 17 della Legge Regionale n. 11/2004, il Piano degli Interventi prevede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell’articolo 50, comma 1, lettera b);
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l’eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all’articolo 36 e l’utilizzo di eventuali compensazioni di cui all’articolo 37;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l’inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il Comune di Cornuda ha adottato il **PAT**-Piano di Assetto del Territorio con deliberazione Consiglio Comunale n.16 del 25/09/2012, in seguito approvato in Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Treviso il giorno 25/02/2015. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n.140 del 20.04.2015 è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regionale n.48 del 15.05.2015, e conseguentemente **il PAT è entrato in vigore il giorno 29.05.2015** (15 giorni dopo la pubblicazione).

Il Comune di Cornuda è dotato di **P.I.-Piano degli Interventi** approvato con delibera di CC n° 48 del 21.11.2017 **in vigore dal giorno 06.01.2018**. Tale Piano ha avuto come obiettivo principale il recepimento nel piano stesso ai contenuti del PAT ed ha interessato l'intero territorio comunale.

Con la **1^ variante al Piano degli Interventi**, approvata con delibera di C.C. n. 16 del 10.04.2019, in vigore dal 29.05.2019, si è voluto dare risposte ai cittadini che, in seguito all'approvazione del primo Piano degli Interventi, avevano fatto richiesta di modifica.

Con la **2^ variante al Piano degli Interventi**, approvata con delibera di C.C. n. 4 del 27.02.2023, in vigore dal 11.04.2023, si è voluto affrontare il tema del settore produttivo oltre che dare risposte ad esigenze puntuali in ambito residenziale/abitativo. Con l'occasione sono anche state verificate l'effettivo interesse a mantenere indicazioni edificatorie su lotti residenziali non ancora utilizzati.

Con la **3^ variante al Piano degli Interventi**, approvata con delibera di C.C. n. 18 del 25.06.2025, in vigore dal 1.08.2025, si è voluto offrire una risposta adeguata alle richieste pervenute in merito al recesso delle aree edificabili in modo da favorire, dove possibile, la salvaguardia del consumo di suolo, la modifica puntuale di alcuni edifici oggetto di specifica schedatura (edifici non più funzionali e interventi di riordino urbanistico ed edilizio) e dare risposte concrete alle nuove esigenze edificatorie manifestate dai cittadini.

Con la **4^ variante al Piano degli Interventi**, approvata con delibera di C.C. n. 49 del 19.12.2024, in vigore dal 11.02.2025, si è provveduto a rendere conforme allo strumento urbanistico l'intervento pubblico di messa in sicurezza idraulica, da realizzarsi nel Comune di Cornuda, che ha trovato fondamento nella necessità di risolvere le frequenti criticità idrauliche che, con sempre maggiore frequenza, hanno interessato nel recente passato numerosi ambiti del territorio comunale, sia in zone densamente urbanizzate, sia in zone agricole afferenti al bacino del torrente Ru Nero.

Con la **5^ variante parziale al Piano degli Interventi**, adottata con delibera di C.C. n.35 del 19.11.2025 ed il cui iter di approvazione è ancora in corso, è stata fornita risposta a specifica richiesta formulata da società operante nel territorio di modifica dei contenuti della scheda normativa disciplinante l'ambito residenziale "ex fornace Cenacchi", classificato nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Cornuda come ZTO "C3/2 con indicazioni di dettaglio puntualmente riportate nella relativa "tabella normativa" di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche del PI.

La pianificazione comunale è stata inoltre adeguata relativamente ai seguenti tematismi:

- attuazione dell'art.4 della L.R. n.50/2012 in materia di sviluppo del sistema commerciale (rif. elaborato "Tav. 4-Centro Urbano e aree degradate ai fini commerciali" ed elaborato n. 13 "Ske. D – Schede D - aree degradate ai fini commerciali - AD");
- recepimento della normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo (L.R. n.14/2017 e DGR n.668/2018);

2. I REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli interventi dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

2.1 La coerenza

Il PI è lo strumento operativo del PAT; lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale.

2.2 La capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali

Il territorio del Comune di Cornuda è caratterizzato da "valori e criticità" che sono state oggetto di studi e piani di settore già approvati o di futura redazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Alla rilevanza delle tematiche affrontate consegue la necessità che il PI sia in grado di recepirne le indicazioni per fornire un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, etc..) e degli Interventi Edilizi Diretti e Diretti-Convenzionati (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti, etc..)

2.3 La flessibilità e i tempi certi

Il PI deve essere pensato come uno strumento attuabile nel breve periodo (5 anni) nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT. Definisce le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela delineati dal PAT; tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT avviene anche per fasi successive con ulteriori modifiche al PI.

Proprio in virtù delle sue caratteristiche operative, è uno strumento urbanistico flessibile che può interessare tutto o in parte il territorio comunale, oppure disciplinare alcuni specifici tematismi.

3. IL CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLA COSTRUZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

3.1 La compartecipazione alle scelte pianificatorie

Nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio il riconoscimento e coinvolgimento dei privati, ha oggi un ruolo decisivo, in quanto gli stessi divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla LR n.11/2004, il PI può recepire le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati, quali elementi di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale

L'attivazione di una procedura di evidenza pubblica, cui possano partecipare i proprietari degli immobili nonché i portatori di interessi diffusi sul territorio, consente all'Amministrazione di ricevere e valutare le proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini socio-economici e di sostenibilità ambientale, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. Le proposte, se di carattere generale, potranno essere fatte proprie dall'amministrazione comunale che ne valuterà l'opportunità di recepimento nel piano, mentre qualora riguardino specifiche trasformazioni che rivestano interesse sia pubblico che privato potranno essere oggetto di specifico accordo pubblico-privato la cui preventiva valutazione ed approvazione da parte dell'amministrazione sarà azione necessaria al relativo recepimento nello strumento urbanistico.

In linea generale, i requisiti che le tali proposte di Accordo devono avere, riguardano la coerenza con la legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (LR n. 14/2017), nonché la compatibilità con il dettato progettuale e normativo del PAT. Il tutto dovrà coordinarsi con il "rilevante interesse pubblico" che deve essere oggetto di ponderata valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, come enunciato dalla vigente legge urbanistica regionale.

4. CONTENUTI E PROCEDURE

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art.17 della L.R. 11/2004 ed alcune prime indicazioni operative sono elencati in diversi atti di indirizzo regionali.

Per quanto riguarda l'iter di approvazione, questo è fissato dall'art.18 della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto la presentazione da parte del Sindaco, al Consiglio Comunale, del presente documento programmatico preliminare, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel Piano degli Interventi in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Il "Documento del Sindaco" è il punto di partenza non solo per la redazione del primo piano degli interventi, ma anche, come in questo caso, per le successive revisioni del Piano degli Interventi.

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'Ufficio di Piano, nonché, attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed alle associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere.

Una volta redatta la variante, sarà successivamente adottata in Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg per il deposito e 30 gg per le osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente la variante al Piano degli Interventi.

In sintesi l'iter procedurale può essere così riassunto:

1. stesura e presentazione in Consiglio Comunale del "documento del Sindaco" e avvio dell'iter;
2. fase di partecipazione tra presentazione del Documento del Sindaco e adozione della variante
3. adozione in Consiglio Comunale della variante al Piano degli Interventi
4. deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica
5. periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni
6. nei 60 giorni successivi il Consiglio Comunale discute le osservazioni e decide sulle stesse per l'approvazione della variante n.3 al Piano degli Interventi
7. copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione
8. la variante al piano entra in vigore quindici giorni dopo l'invio del "quadro conoscitivo" in Regione e la contestuale pubblicazione nell'albo pretorio del comune di tutta la relativa documentazione.

5. GLI ELABORATI DEL PI

Anche negli elaborati il PI implementa la documentazione, allineandosi ai disposti legislativi.

Nello specifico:

- aggiornamento speditivo della CTRN per gli elementi "Fabbricati", "Viabilità" e "Idrografia" mediante ortofoto digitali e pratiche edilizie fino alla data da concordare con l'UT. L'aggiornamento avrà come base la CTR del PAT;
- adeguamento Banche Dati secondo le strutture previste dalla DGRV n.2690 del 16.11.2010 per gli elementi del PI considerati "compatibili" e alle specifiche tecniche definite dal BUR n.4/2010 (zone di piano, PUA, viabilità, fasce di rispetto e generatori di vincolo, etc...);
- aggiornamento dell'intero Quadro Conoscitivo comunale alle già specificate norme vigenti;
- restituzione cartografica mediante software GIS delle tavole di Piano alle scale 5.000 (intero territorio comunale) e 2.000 (zone significative);
- relazione programmatica con individuazione dei tempi, le priorità operative ed il quadro economico degli interventi contenuti nel Piano;
- verifica del dimensionamento;
- registro elettronico dei crediti edilizi;
- norme tecniche operative;
- prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale.

6. LA GESTIONE

6.1 Criteri per applicazione della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio

Secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale.

L'applicazione dei principi perequativi, del credito edilizio e della compensazione pongono molteplici implicazioni procedurali. Al fine di proseguire nell'utilizzo dei suddetti principi appare fondamentale determinare prioritariamente le linee guida per l'applicazione di detti strumenti.

Tale determinazione è passaggio importante per garantire equità e trasparenza nelle azioni di governo del territorio, attraverso l'attivazione della manovra attuativa, ad ampio ventaglio, che il PAT ha delineato e condiviso.

6.2 Il monitoraggio

Ciascuna variante al PI, coerentemente con i "dettami" del Piano Strutturale e dell'allegato "Rapporto Ambientale", potrà essere oggetto di valutazione di incidenza ambientale, di compatibilità idraulica nonché di eventuale valutazione ambientale strategica e approfondimento degli studi agronomici e geologici, in relazione e coerenza con le effettive modifiche che verranno proposte.

Inoltre, sarà compito del PI monitorare i molteplici indicatori prescritti dal PAT, restituendo un quadro aggiornato degli stessi.

7. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

La Legge Regionale 11/2004, ai fini della formazione del Piano degli Interventi, all'articolo 18, comma 1, dispone che "Il Sindaco predispose 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 presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale."

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'Ufficio di Piano, nonché, attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed alle associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere.

8. I TEMI ED I CONTENUTI DELLA SESTA VARIANTE

8.1 Riqualificazione dell'esistente:

L'obiettivo dell'Amministrazione è approfondire l'analisi dei diversi tessuti urbani presenti nel territorio, in una visione di sostenibilità, di riqualificazione e riuso dell'esistente e di riequilibrio tra insediamenti e servizi nel territorio, pur nella possibilità di un ampliamento dell'insediabilità attraverso le seguenti azioni:

- riqualificazione dell'esistente, con interventi di recupero e/o valorizzazione e/o ricucitura del tessuto edilizio esistente;
- riqualificazione e riconversione di aree produttive che presentano caratteri di criticità ed obsolescenza con il tessuto residenziale circostante, attraverso interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- agevolare il recupero di strutture già esistenti a carattere produttivo, artigianale e commerciale, incentivando l'insediamento delle piccole attività artigianali e commerciali;
- favorire la contrattazione tra il pubblico e il privato per finalità utili al miglioramento del territorio.

8.2 Sostenibilità ambientale:

- Recesso delle aree edificabili – Varianti Verdi: la Regione Veneto ha introdotto con la Legge n. 4/2015 la possibilità di valutare ed eventualmente accogliere le richieste di riclassificazione di aree edificabili al fine di privare tali aree della potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e renderle quindi inedificabili.

Le richieste di recesso dell'edificabilità si sposano con la filosofia della nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, che punta alla salvaguardia delle aree naturali e seminaturali. Il PI valuterà pertanto le istanze pervenute, verificando la loro coerenza con le finalità della LR 4/2015 e, in caso affermativo, riclassificherà la zona in coerenza con il contesto urbanistico in cui è inserita e garantendo il rispetto dei requisiti di inedificabilità;

- Valorizzazione del patrimonio edilizio con la politica del cleaning-urbanistico (demolizione di vecchi fabbricati e ricostruzione della medesima volumetria in nuove aree idonee);
- definizione di interventi puntuali atti a risolvere situazioni critiche dal punto di vista idrogeologico-idraulico, requisito indispensabile per definire la calibrazione delle possibilità edificatorie.

8.3 Nuove esigenze residenziali

Il PAT ha attivato una forte strategia volta al contenimento del consumo di suolo, alla quale si è data concretezza con le azioni inserite nel P.I. e nelle successive varianti. In linea con le disposizioni strategiche e nel rispetto dei vincoli, tutele e fragilità territoriali, con questa variante si intendono fornire risposte alle esigenze concrete espresse con le istanze che, a seguito di apposito avviso, saranno manifestate dalla cittadinanza e dai portatori di interessi diffusi.

8.4 Modifiche normative

Con la sesta variante al piano degli Interventi verranno sottoposti a verifica gli strumenti normativi urbanistici e edilizi comunali, al fine di renderli più coerenti con gli obiettivi della nuova pianificazione.

8.5 Ulteriori proposte

L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'avviso pubblicato, valuterà anche l'ammissibilità di altre istanze che riguarderanno tematiche di interesse generale e meritevoli di valutazione, fatta salva la coerenza con il PAT.

Cornuda, 11 / 05 / 2026

Il SINDACO
dott. Enrico GALLINA