



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

PI 2017 **COMUNE DI CORNUDA**



Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Relazione Programmatica

DOC

4

Elaborato 22

Piano degli Interventi (PI) di Cornuda

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATICA



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

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



1. INTRODUZIONE.....	6
1.1 Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI).....	6
1.2 Le fasi amministrative.....	9
2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	10
2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) del Veneto.....	10
2.1.1 Paesaggio.....	12
2.1.2 Città.....	14
2.1.3 Uso del suolo.....	15
2.1.4 Energia e altre risorse naturali.....	18
2.1.5 Mobilità.....	19
2.1.6 Sviluppo economico.....	20
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso.....	21
2.2.1 Le aree produttive.....	22
2.2.2 Edificazione diffusa e borghi rurali.....	23
2.2.3 La rete ecologica.....	23
3. IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.....	25
3.1 I principali condizionamenti del PAT.....	25
3.1.1 Ambiente e paesaggio.....	26
3.1.2 Storia e cultura.....	26
3.1.3 Residenza e servizi.....	26
3.1.4 Assetto socio-economico.....	28
3.1.5 Mobilità.....	28
3.2 Sintesi del dimensionamento del PAT.....	29
3.2.1 ATO 1. Cornuda, La Valle, Sant'Anna.....	30
3.2.2 ATO 2. Zona agricolo-produttiva.....	31
3.2.3 ATO 3. Bosco del Fagaré e Colli Asolani.....	32
4. COMUNE “REGISTA” VS PRIVATO “ATTORE”.....	33
4.1 Il nuovo vocabolario dell’urbanistica.....	33
4.2 Gli accordi procedimentali.....	35
4.3 L’urbanistica con gli accordi.....	36
4.4 Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004.....	37
4.5 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio.....	38
4.6 La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi.....	40
4.7 La perequazione.....	42
4.8 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e rendita fondiaria.....	43
4.9 Gli avvisi pubblici e le modalità per l’applicazione della perequazione urbanistica.....	45
5. IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	48
5.1 Gli obiettivi generali del piano.....	49

5.1.1	La qualificazione del centro di Cornuda e il riordino dei nuclei rurali.....	49
5.1.2	La valorizzazione e la ricucitura del tessuto edilizio.....	49
5.1.3	La riconversione delle aree dismesse o degradate.....	49
5.1.4	Le linee di sviluppo residenziale.....	50
5.1.5	Il miglioramento dei servizi.....	50
5.1.6	La valorizzazione dell'area produttiva.....	50
5.1.7	La valorizzazione del territorio rurale e la tutela delle aree naturali.....	51
5.2	Le linee guida.....	52
5.2.1	Il territorio costruito residenziale.....	52
5.2.2	Il territorio costruito produttivo e terziario.....	52
5.2.3	Il territorio rurale e forestale.....	53
5.2.4	I servizi e le infrastrutture.....	53
5.2.5	Le regole.....	54
6.	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO.....	55
6.1	Sintesi programma OO.PP. 2017 / 2019.....	56
7.	LO ZONING DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	58
7.1	Gli elaborati del piano.....	59
7.2	Il dimensionamento, le grafie di zoning e vincoli.....	62
7.3	Zone A centro storico.....	66
7.4	Zone B parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.....	71
7.5	Zone C1 residenziali di completamento parzialmente edificate.....	77
7.6	Zone C2 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate.....	82
7.7	Zone C3 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, da riconvertire.....	86
7.8	Zone D produttive.....	93
7.9	Zone E agricole.....	99
7.10	Zone F a servizi.....	104
8.	LE SCHEDE.....	107
8.1	Schede A. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF).....	108
8.2	Schede B. Recupero Volumi Abbandonati (RVA).....	111
8.3	Schede C. Riordino Edilizio Urbanistico (REU).....	114
8.4	Schede D. Aree degradate ai fini commerciali (AD).....	117
8.5	Schede E. Accordi Pubblico Privato (APP).....	119
8.6	Schede F. Allevamenti zootecnici (ALL).....	126
8.7	Schede G. Attività produttive in Zona Impropria (AZI).....	130
8.8	Schede H e I. Edifici con Grado di Protezione (EGP) esterni (H) e interni (I) ai centri storici.....	134
9.	LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (SAT).....	138
10.	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).....	144

1. INTRODUZIONE

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

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

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

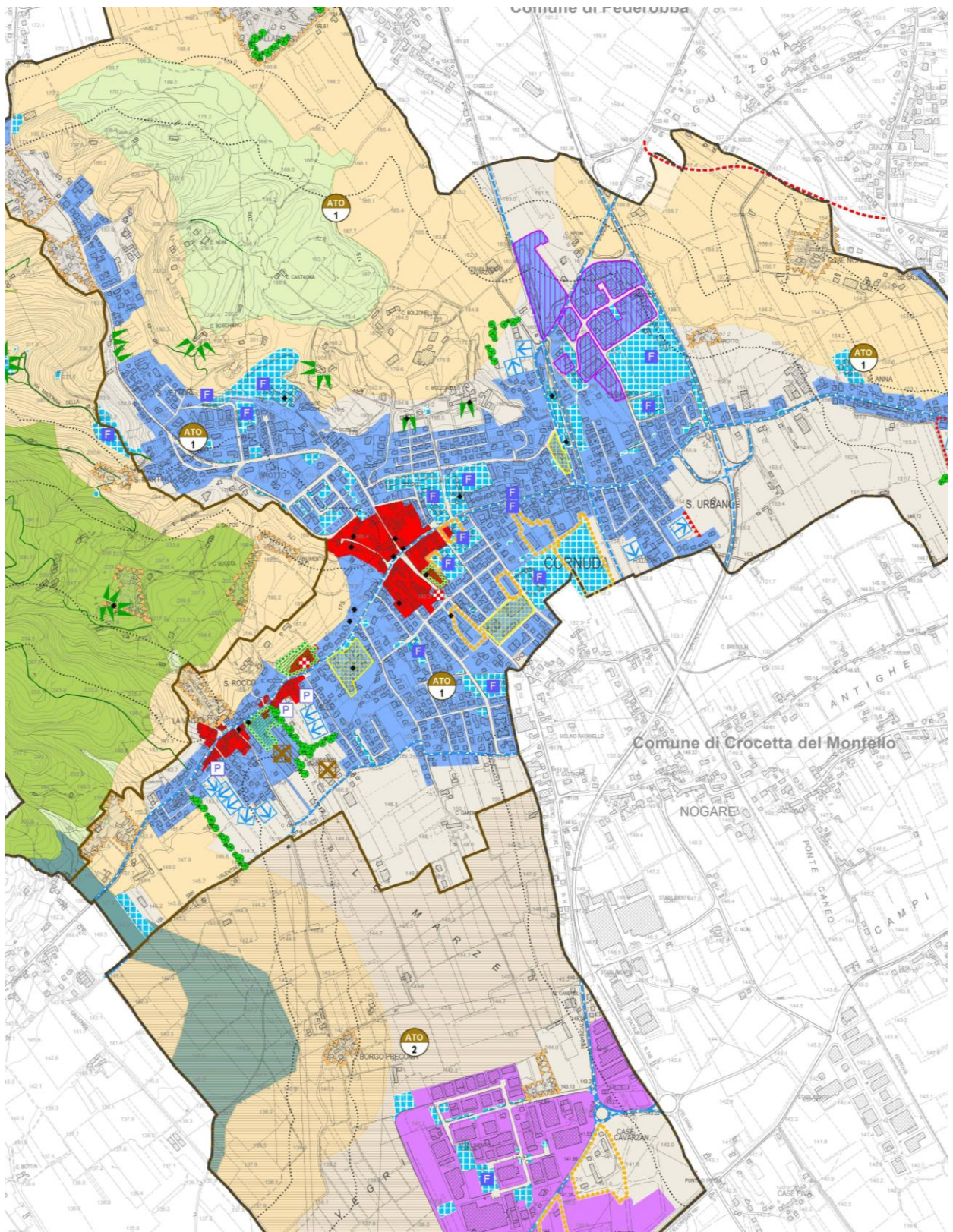
In altri termini il Piano degli Interventi:

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

Il Comune di Cornuda, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale di Cornuda con deliberazione n. 16 del 25/09/2012.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi del 25/02/2015. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale (n. 140 del 20/04/2015) è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione, e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace (29/05/2015).


















A seguito dell'approvazione del PAT l'Amministrazione Comunale di Cornuda ha provveduto a redigere la prima variante al Piano degli Interventi (PI) riguardante l'attuazione dell'Accordo Pubblico Privato con la ditta "Victory" (DCC n. 45 del 16/11/2015) relativo alla trasformazione residenziale dell'area ubicata nella porzione retrostante l'ufficio postale, in Via Kennedy. La Variante è stata adottata con DCC n. 24 del 28/04/2016 e approvata con DCC n. 40 del 20/07/2016.



Estratto Tav. 04 del PAT – Carta delle trasformabilità

	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	Art. 54
	ATO 1 - Cornuda	
	ATO 2 - Zona agricolo - produttiva	
	ATO 3 - Bosco del Fagare e Colli Asolani	
AZIONI STRATEGICHE		
	Area di urbanizzazione consolidata	Art. 36
	Area di urbanizzazione diffusa	Art. 37
	Area di riqualificazione e riconversione	Art. 38
	Area destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati	Art. 8
	Ambiti in cui applicare il credito edilizio	Art. 5
	Area produttive ampliabili	Art. 39
	Area produttive non ampliabili	Art. 40
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	Art. 41
	Limiti fisici alla nuova edificazione	Art. 42
	Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica	Art. 43
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Art. 44
	Parcheggi di progetto	Art. 44

Estratto legenda Carta delle trasformabilità – ATO

	Infrastrutture viarie di maggior rilevanza	Art. 45		
	Viabilità in programmazione - Strada della Ghiacciaia	Art. 45		
	Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali	Art. 46		
	Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)	Art. 47		
	Ambito agricolo	Art. 49		
VALORI E TUTELE				
	Centro storico (Zio A1, PRG vigente)	Art. 15		
	Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)	Art. 10		
	Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale	Art. 31		
	Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)	Art. 31		
	Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)	Art. 31		
	Coni visuali	Art. 48		
	Ambiti integri (PRG vigente)	Art. 50		
			RETE ECOLOGICA	Art. 51
				Area nucleo - Bosco del Fagare
				Isole ad elevata naturalità - stepping stone
				Area di completamento
				Buffer zone - fascia tampone
				Corridoio ecologico principale

Estratto legenda Carta delle trasformabilità – Azioni strategiche, valori e tutele

Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il “Piano del Sindaco” e può comprendere l’intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest’ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi. La scelta dell’Amministrazione Comunale è stata quella di procedere alla stesura del primo Piano degli Interventi riguardante l’intero territorio comunale, in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio. È stato infatti riformulato l’impianto del Piano Regolatore Comunale (PRC), articolando il territorio per temi (o sistemi): sistema residenziale, sistema produttivo, sistema ambientale, sistema dei servizi e sistema della mobilità.

1.2 Le fasi amministrative

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

- 1) nella seduta del 03/12/2015, giusta deliberazione consiliare n. 55/2015, il documento programmatico preliminare al Piano degli Interventi (PI) meglio noto come "Piano del Sindaco" è stato illustrato al Consiglio Comunale;
- 2) sono attivate forme di partecipazione con i cittadini e i portatori di interesse per rendere trasparente e pubblicizzare il Piano degli Interventi.

Inoltre, parallelamente all'illustrazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale, sono stati pubblicati due avvisi per la presentazione di proposte per la formazione del Piano degli Interventi. Il primo avviso riguardante gli "interessi puntuali" è stato pubblicato il 12 novembre 2015. Il secondo avviso riguardante "iniziative commerciali" è stato pubblicato il 12 novembre 2015.

- 3) il Piano degli Interventi è quindi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale;
- 4) entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- 6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- 7) il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

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

1. Il sindaco 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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.

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

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

4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

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

5. [...]

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

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

8 e 9. [...]

Estratto Art. 18 della LR 11/2004

2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

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

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

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

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

In sintesi la variante parziale al PTRC riguarda:

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

Gli approfondimenti territoriali sono relativi a:

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

Gli elaborati oggetto di variante sono:

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

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

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

2.1.1 Paesaggio

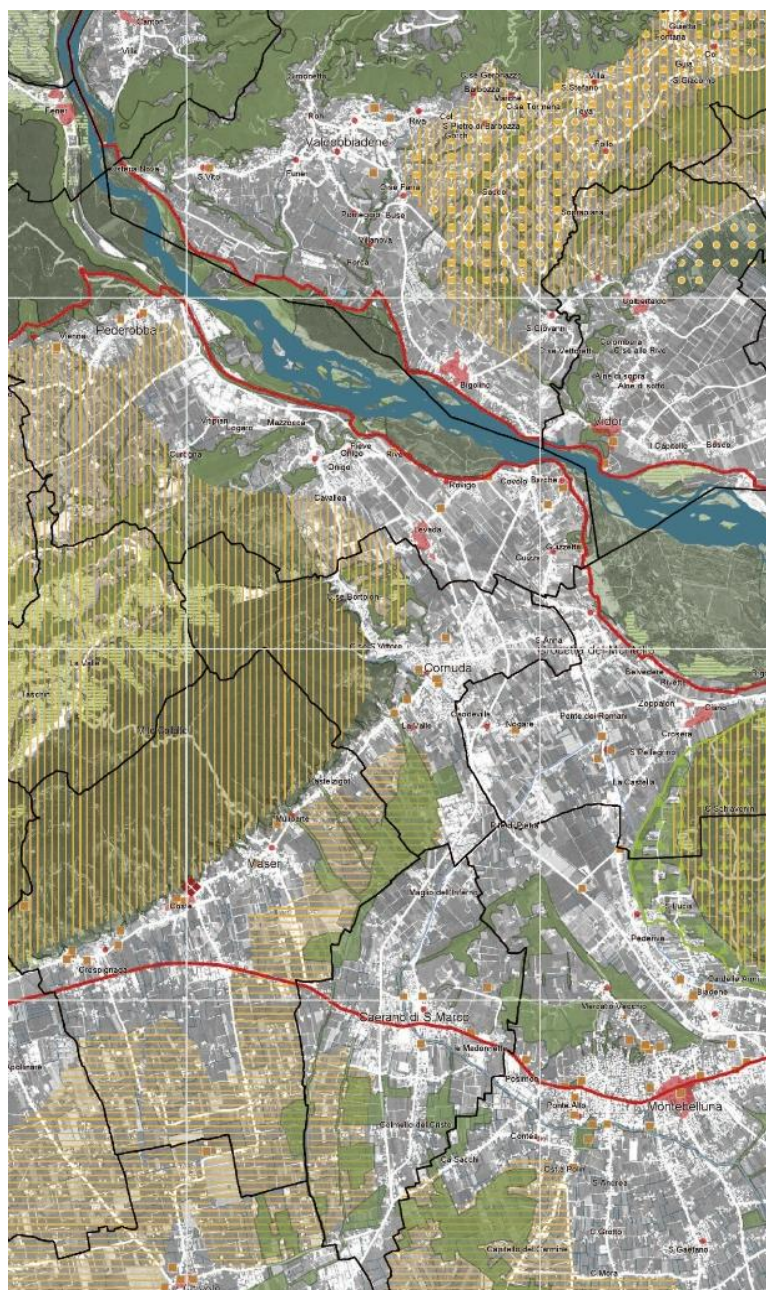
La valenza paesaggistica attribuita al PTRC contribuisce ad esplicitare lo stretto legame esistente tra paesaggio e territorio, e fa comprendere come sia oggi impensabile scindere la pianificazione territoriale da quella paesaggistica.

Il territorio di Cornuda, ricadente all'interno dell'Ambito di paesaggio n. 16 "Prealpi Colline Trevigiane", localizzato poco più a Sud rispetto l'attuale corso del Piave, è caratterizzato dai seguenti valori:

- la zona boscata del Fagaré, individuata come area nucleo della rete ecologica;
- i territori compresi tra le aree nucleo e i nuclei urbani, definiti come corridoi ecologici, in particolare il lembo di territorio a vocazione agricola a Sud della località La Valle che consente di mitigare la presenza della zona industriale;
- le aree agricole miste a naturalità diffusa;
- la zona a Ovest, direttamente adiacente al comune di Monfumo, in cui si estendono notevoli estensioni mantenute a prato;
- le aree agropolitane di pianura in cui si trovano i centri storici del Capoluogo, La Valle e Sant'Anna e le numerose Ville Venete.

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

- la tutela della rete ecologica e delle valenze ambientali del territorio;
- la rigenerazione dei paesaggi agricoli abbandonati;
- la rivitalizzazione dei centri storici;
- la riconversione delle attività fuori zona e dei volumi abbandonati.



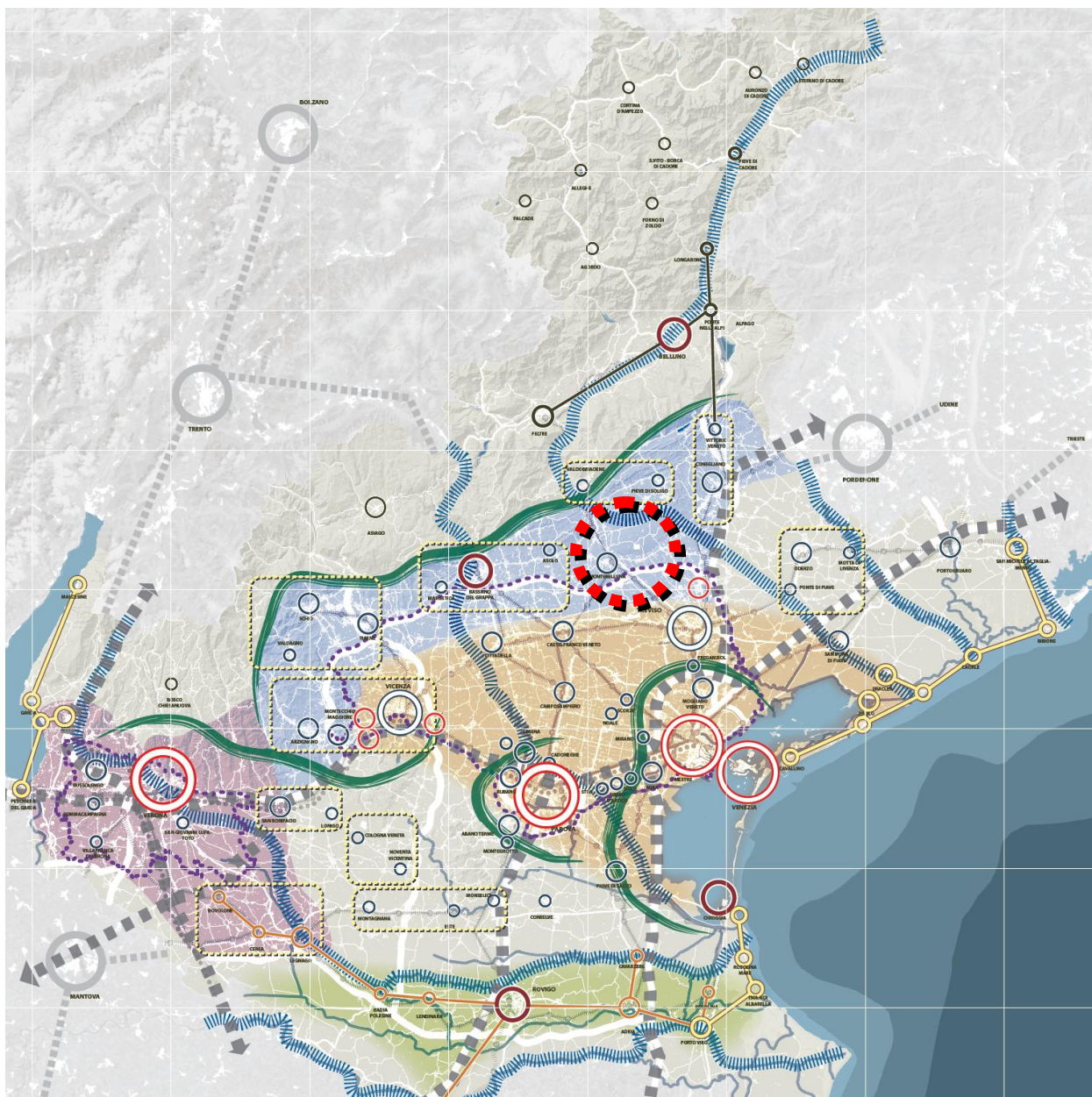
Estratto Tav. 09 del PTRC – Sistema del territorio rurale e della rete ecologica – variante 2013

2.1.2 Città

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

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

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



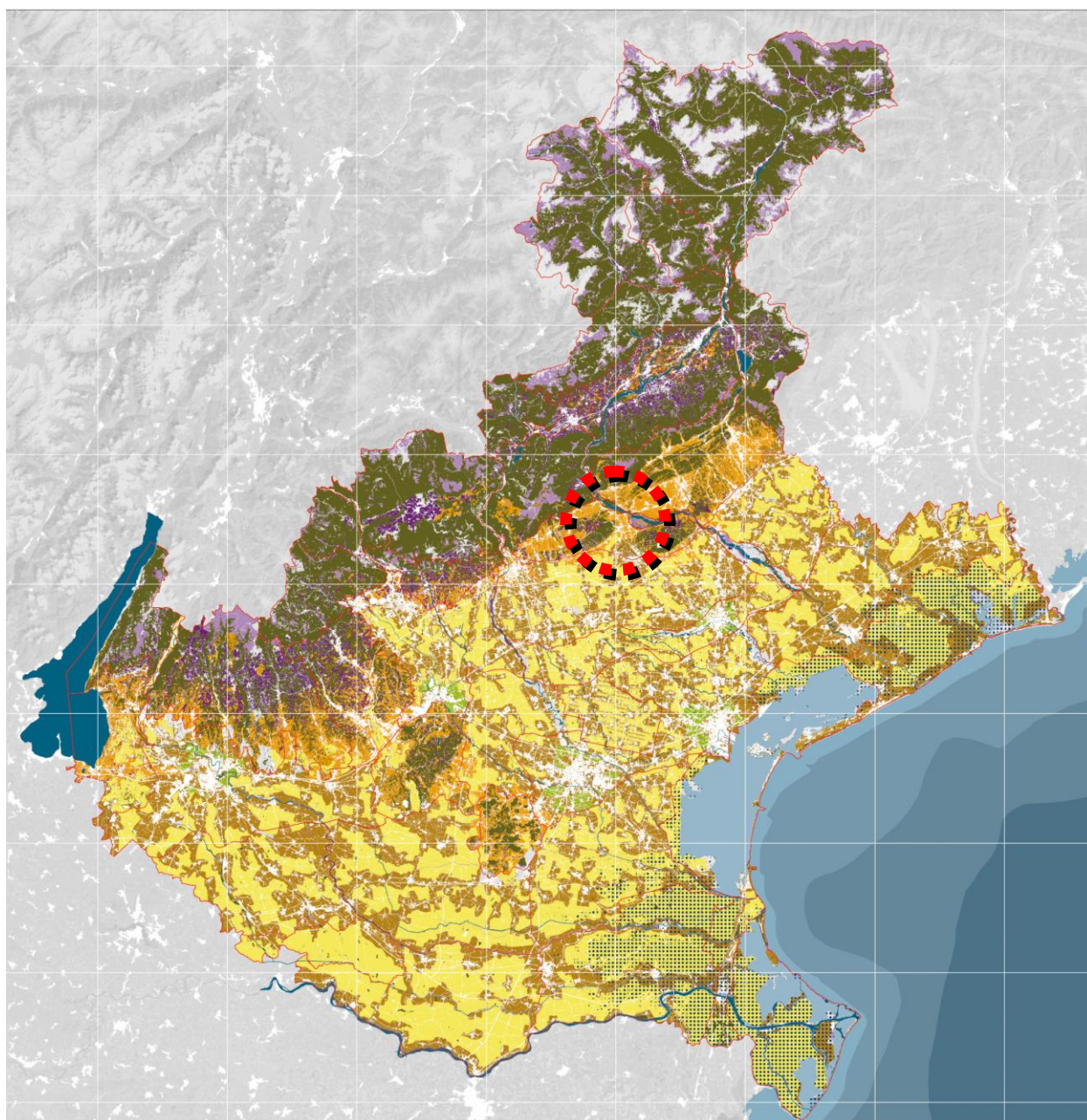
Estratto Tav. 08 del PTRC – Città, motore del futuro – variante 2013

2.1.3 Uso del suolo

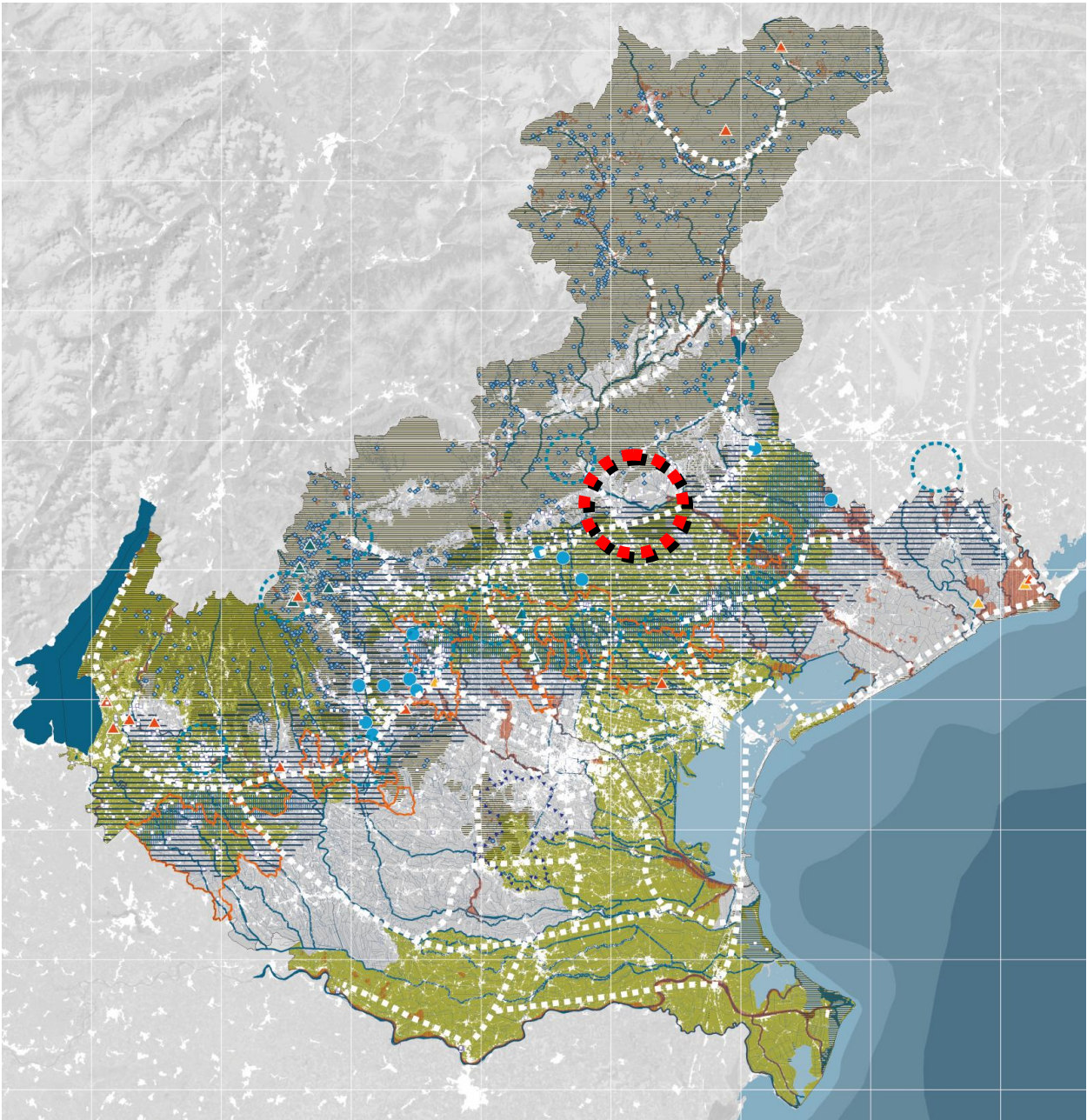
Il Piano mira a gestire il processo di urbanizzazione attraverso misure specifiche per proteggere gli spazi aperti, la buona terra e la matrice agricola del territorio, azioni volte alla salvaguardia dei varchi liberi da edificazione ed un'estesa opera di riordino territoriale e di insediamento sostenibile.

In questo contesto il PI di Cornuda:

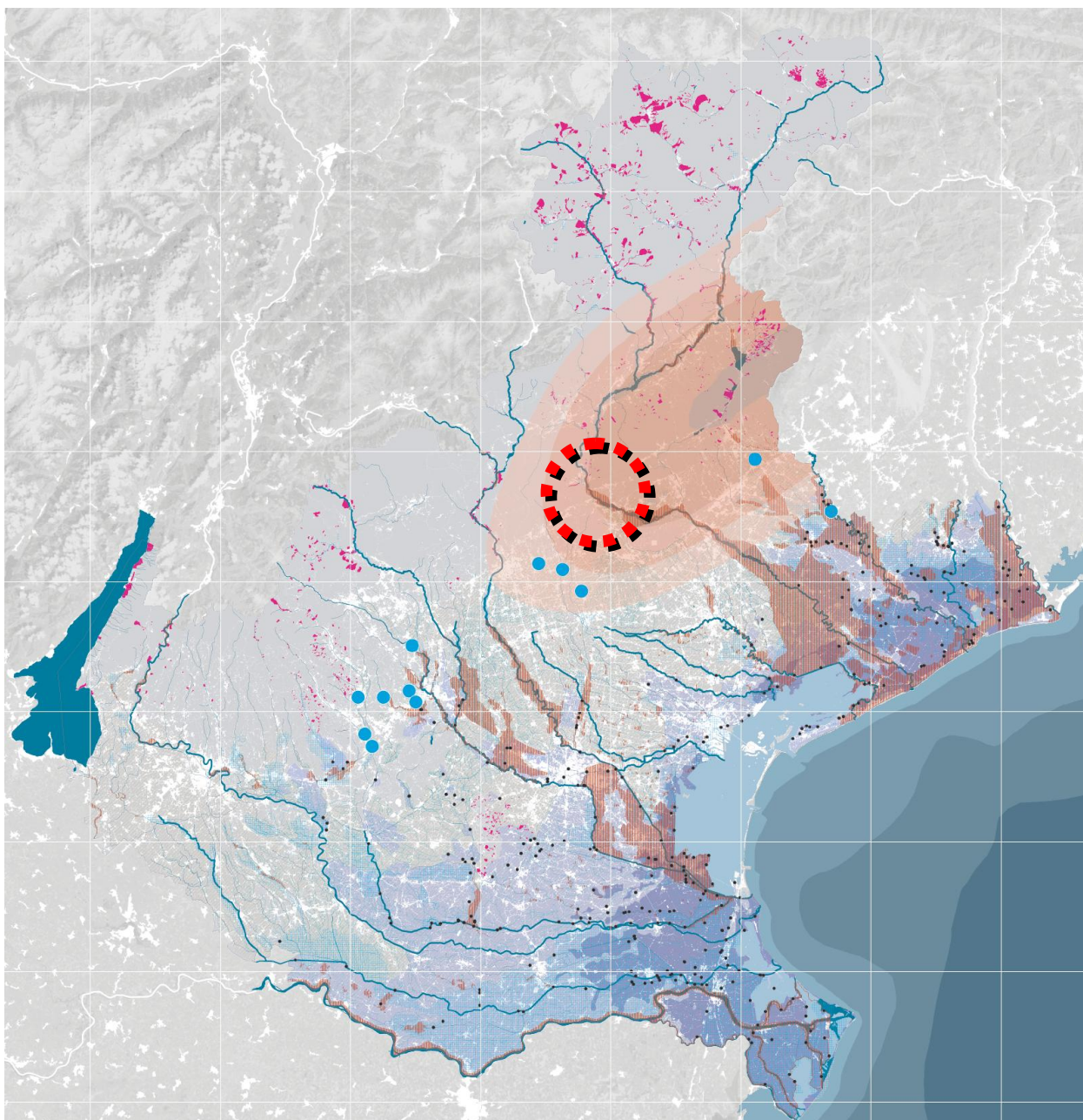
- promuove la difesa delle invarianti di natura ambientale (struttura ecologica di versante, etc.);
- valorizza le aziende agricole compatibili con le finalità di salvaguardia dei caratteri di integrità dello spazio rurale;
- incentiva il recupero degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo;
- promuove la valorizzazione dei borghi rurali e la riorganizzazione degli accessi agli insediamenti.



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



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



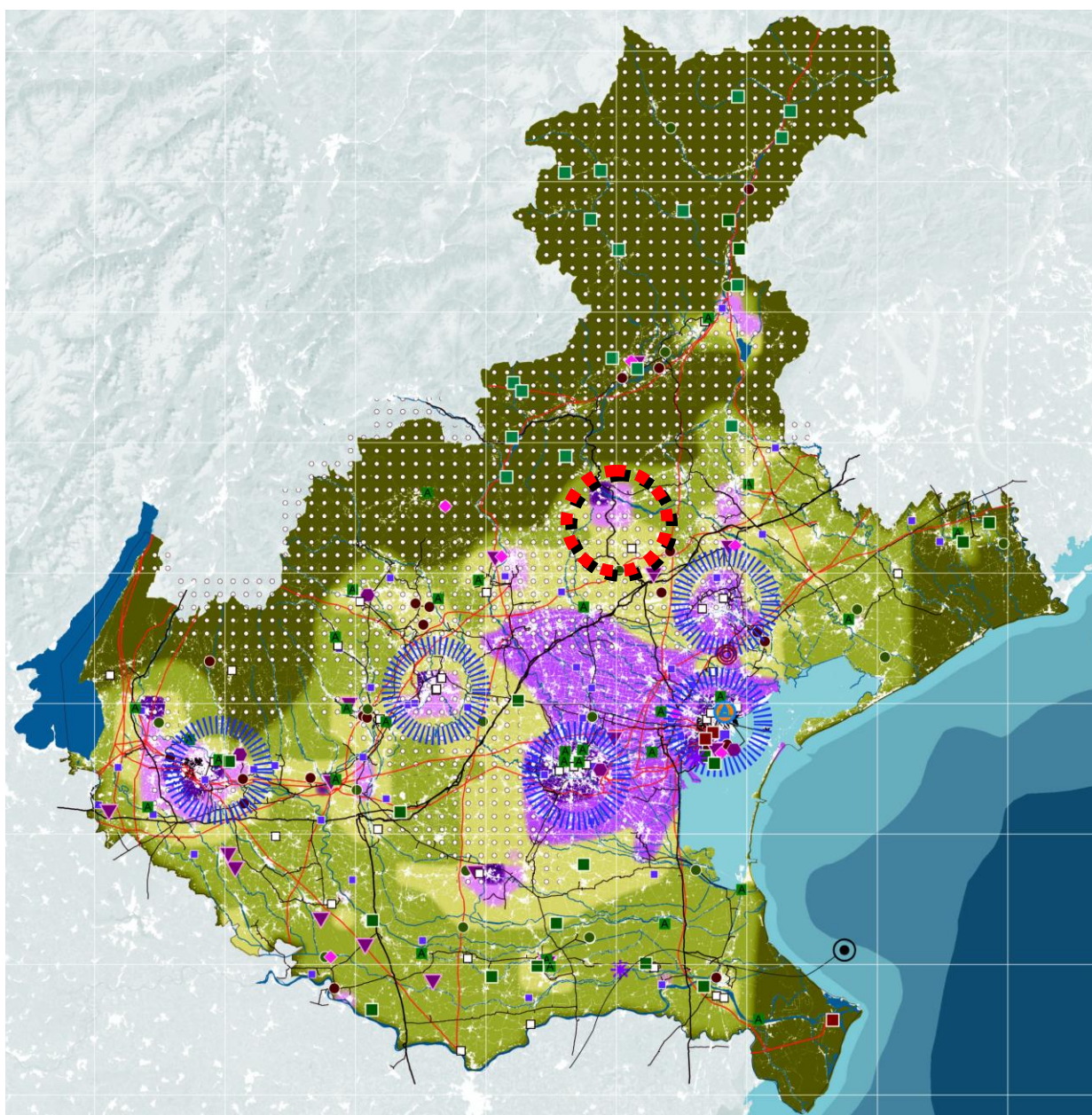
Estratto Tav. 01c del PTRC – Uso del suolo (Idrogeologia e rischio sismico) – variante 2013

2.1.4 Energia e altre risorse naturali

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

Le parole chiave sono:

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



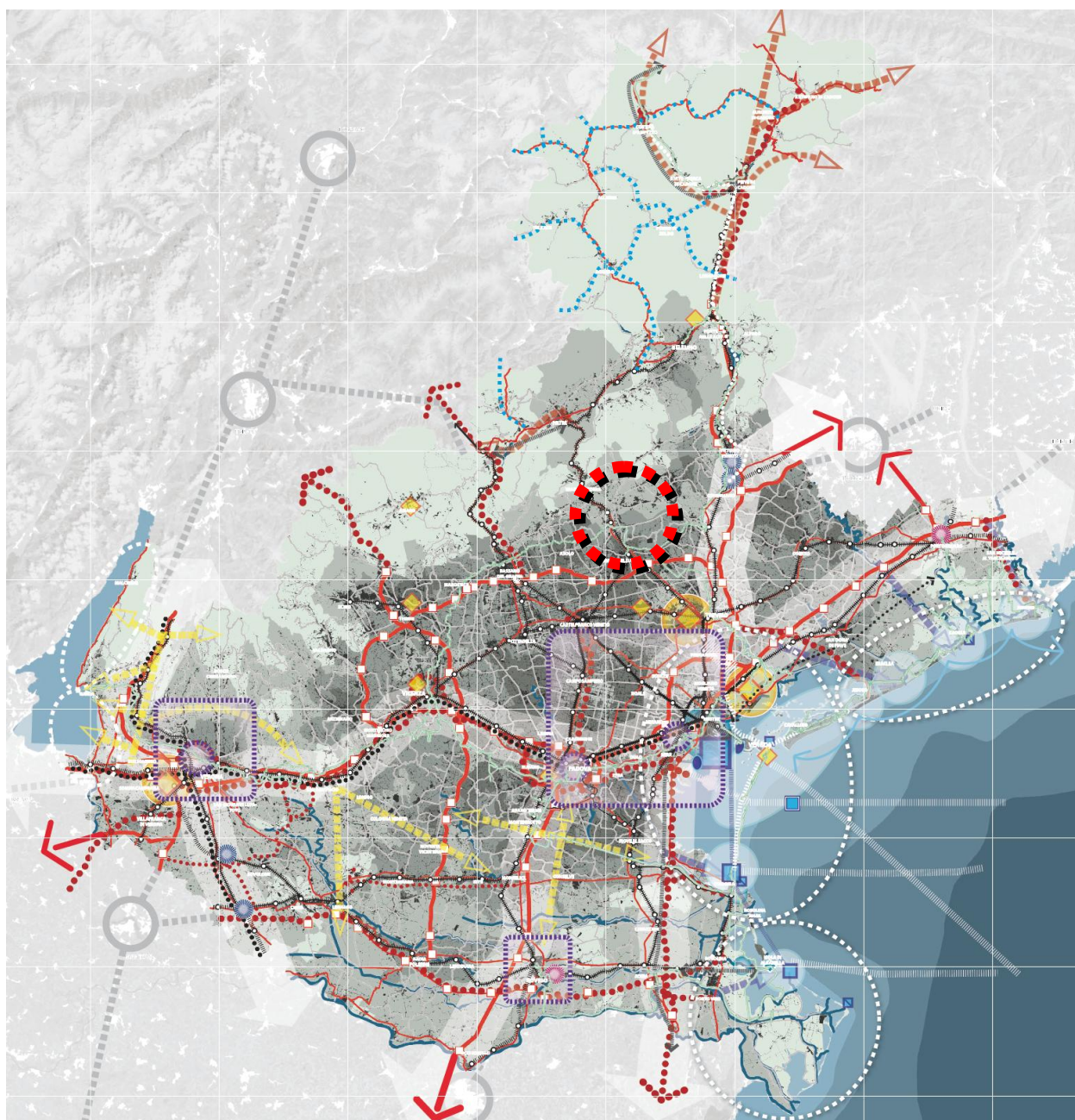
Estratto Tav. 03 del PTRC – Energia e ambiente – 2009

2.1.5 Mobilità

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

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

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

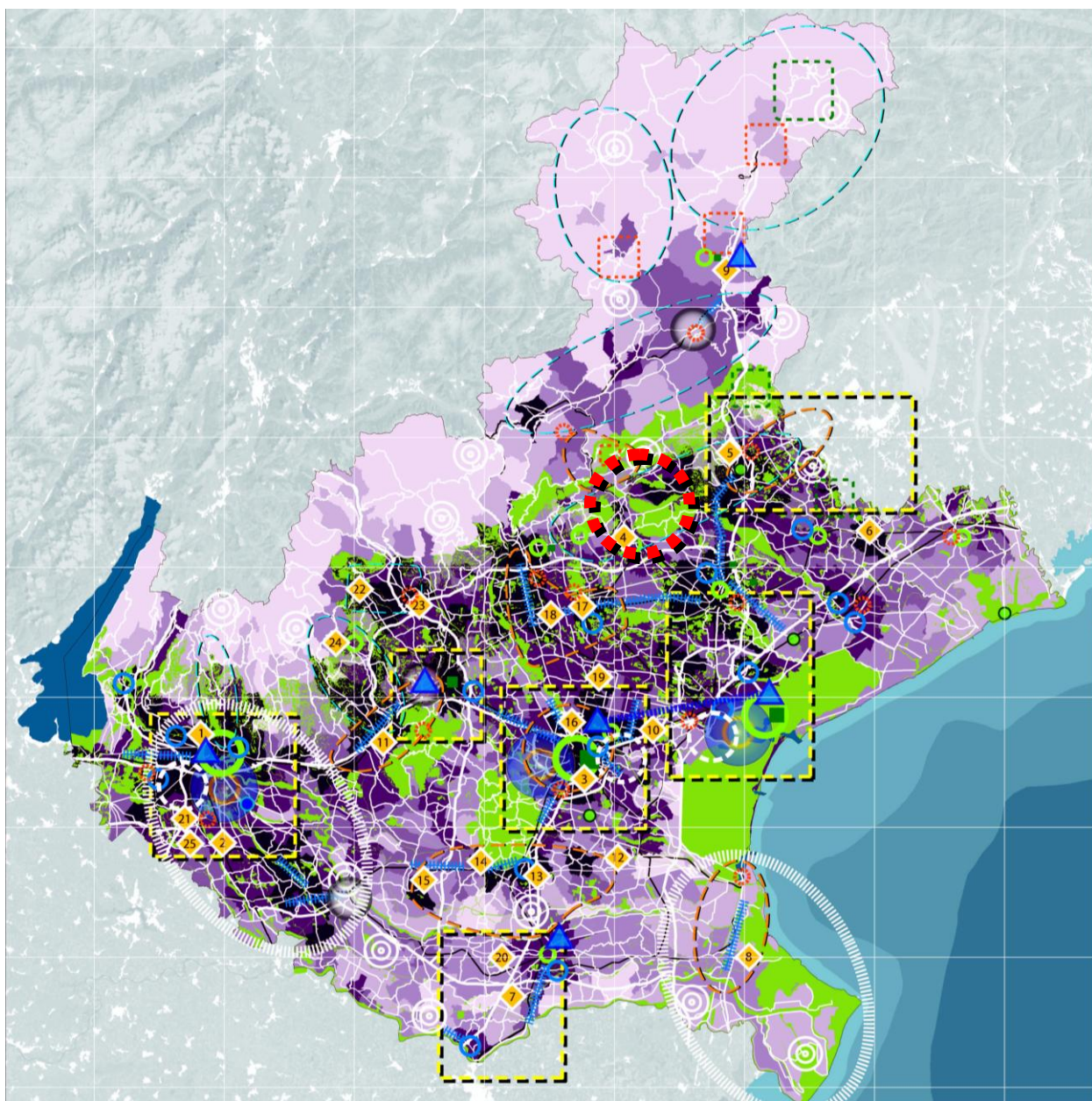


Estratto Tav. 04 del PTRC – Mobilità – variante 2013

2.1.6 Sviluppo economico

La grande diffusione di aree industriali necessita continui spostamenti di automezzi e mezzi pesanti per il trasporto delle merci. Il PTRC individua lo scalo ferroviario di Cornuda quale Terminal Intermodale Secondario necessario alla valorizzazione del trasporto di lunga distanza delle merci che transitano all'interno della Regione.

Il territorio di Cornuda fa parte dei comuni del distretto montebellunese "Sportsystem", specializzato nella progettazione, produzione e commercializzazione di articoli sportivi, un sistema ben sviluppato e consolidato lungo la strada regionale n. 348 "Feltrina".



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

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

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

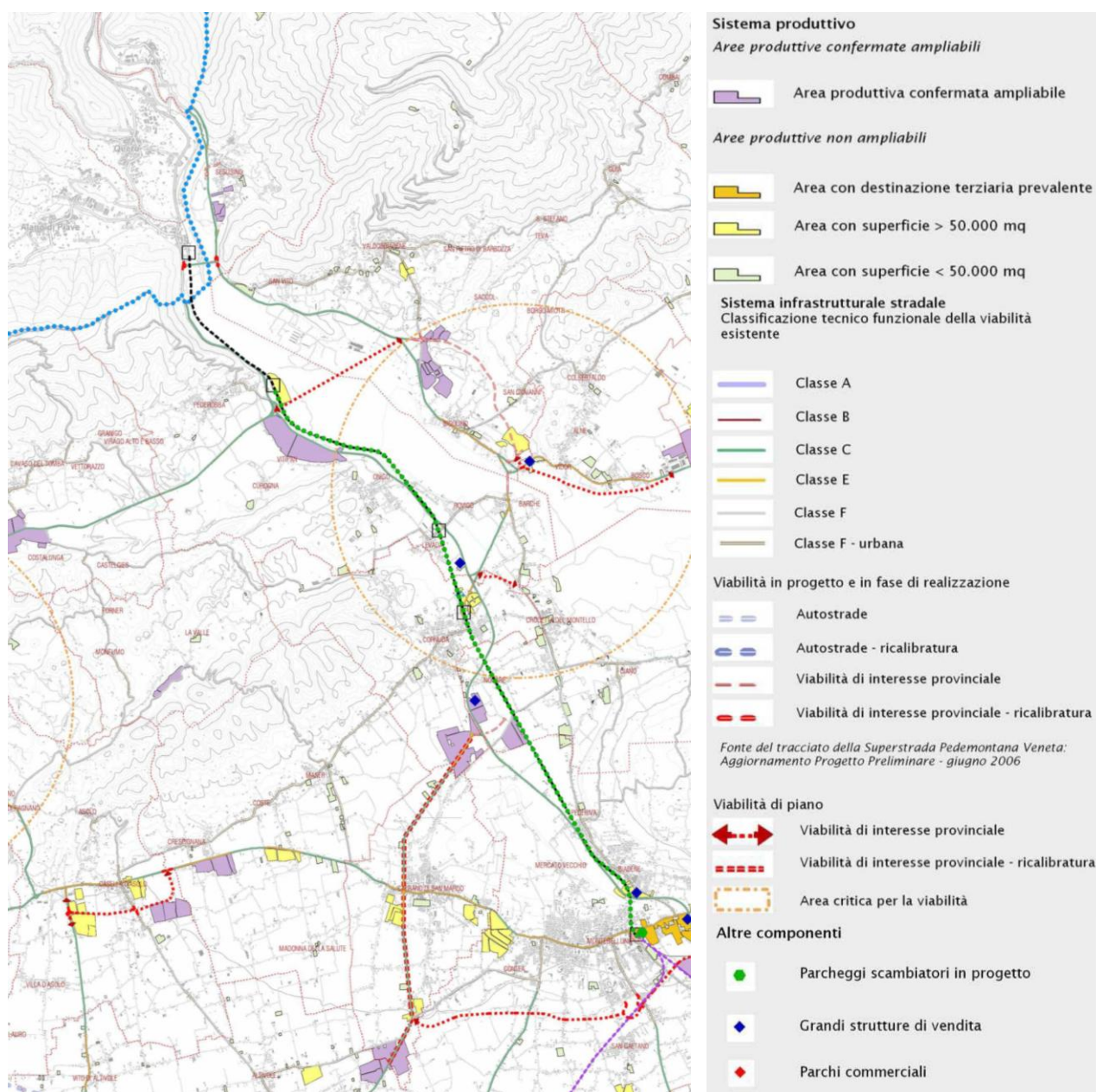
- salvaguardia e valorizzazione delle valenze naturalistiche del territorio nel più ampio quadro di rete ecologica di livello provinciale;
- riordino e riqualificazione delle aree degradate e dei margini della città costruita;
- riconversione delle attività dismesse o in via di dismissione, disseminate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

Di seguito si riassumono brevemente le principali ricadute del PTCP per il territorio di Cornuda. I temi principali riguardano l'assetto insediativo infrastrutturale (Tav. 4.1 Assetto insediativo – infrastrutturale) e quello ambientale (Tav. 3.1 Sistema ambientale naturale).

2.2.1 Le aree produttive

Il PTCP disciplina le aree produttive del territorio comunale, articolandole in due livelli:

- Area produttiva TV Sud ampliabile: il PTCP individua un'area in cui ammette grandi strutture di vendita e altre funzioni esclusivamente produttive secondarie, fatte salve eventuali attività terziarie a servizio delle attività insediate.
- Aree produttive non ampliabili. Gli ambiti destinati ad attività produttive non ampliabili, che nel Comune di Cornuda hanno dimensioni minime, sono rappresentati prevalentemente dalle attività fuori zona. L'obiettivo è il trasferimento di queste attività in zona idonea e/o la riqualificazione e riconversione delle aree dismesse o in via di dismissione.



Estratto Tav. 4.1 del PTCP – Sviluppo insediativo infrastrutturale

2.2.2 Edificazione diffusa e borghi rurali

Gli obiettivi principali del PTCP per gli ambiti di edificazione diffusa e i borghi rurali riguardano:

- le forme per favorire l'attribuzione di capacità edificatoria all'utilizzo di crediti edilizi;
- il riordino delle consistenze edilizie e la localizzare dei servizi in maniera razionale;
- gli elementi per garantire il miglioramento ambientale del territorio e la qualità ambientale delle emergenze naturalistiche.

2.2.3 La rete ecologica

La Rete ecologica definita nel PTCP comprende quali elementi costitutivi:

- l'area nucleo (o core area principale), che comprende il Bosco del Fagaré, con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni (comprende l'ambito SIC e ZPS Colli Asolani e Campazzi di Onigo);
- il corridoio ecologico principale, che collega l'area del Bosco di Fagaré con il sistema degli spazi aperti del limitrofo Comune di Maser e che in sinergia con le aree di connessione naturalistica, svolgono una funzione di protezione ecologica limitando gli effetti dell'antropizzazione;
- le isole ad elevata naturalità, ovvero aree ad elevata naturalità che hanno forma isolata puntiforme e interessano i parchi delle ville che hanno la funzione di completare gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici;
- le aree di completamento dell'area nucleo e le fasce tampone, che fungono da "cuscinetto" o "filtro" per il centro di Cornuda, individuate prevalentemente sulle aree a bassa idoneità e sono più o meno ampie per garantire una maggiore salvaguardia degli elementi della rete ecologica di I (area nucleo) e di II (aree di connessione) livello;
- i due biotopi, "Col de Spin" e "Bosco di Fagaré" che interessano, insieme al comune di Cornuda, anche i comuni di Maser e Pederobba, serviti da numerosi sentieri e percorsi.

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

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

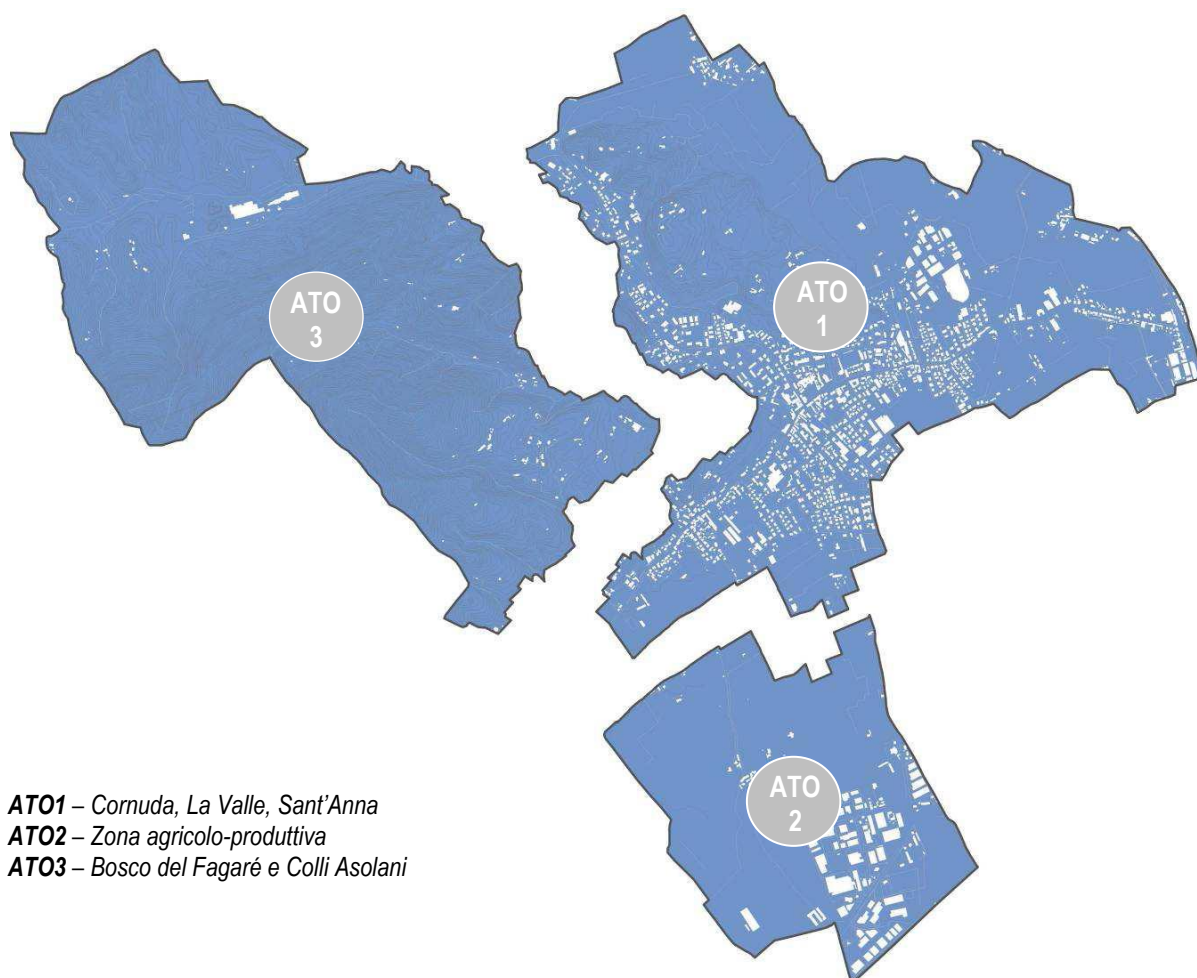
3. IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

3.1 I principali condizionamenti del PAT

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

- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- il limite quantitativo massimo di superficie agricola utilizzata (SAU) massima trasformabile definito per ATO;
- gli elementi “vincolanti” della Carta delle Trasformabilità:
 - a) Le aree di urbanizzazione consolidata residenziale e produttiva (Art. 36 delle Norme Tecniche del PAT);
 - b) L’edificazione diffusa (Art. 37 delle Norme Tecniche del PAT);
 - c) Le aree di riqualificazione e riconversione (Art. 38 delle Norme Tecniche del PAT);
 - d) Le linee preferenziali di sviluppo insediativo (Art. 41 delle Norme Tecniche del PAT).

La SAU massima trasformabile con il Piano degli Interventi è pari a 38.100 metri quadri, calcolati secondo i criteri forniti dalla Regione e tradotti nel PAT (vedi tavola 4.2 “Ambiti territoriali omogenei e dimensionamento”).



ATO1 – Cornuda, La Valle, Sant’Anna
ATO2 – Zona agricolo-produttiva
ATO3 – Bosco del Fagaré e Colli Asolani

Estratto individuazione Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) – PAT

3.1.1 Ambiente e paesaggio

Il PAT riconosce differenti livelli di naturalità a cui associa differenti azioni di tutela del territorio, anche mediante la ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica.

I suoi elementi principali sono:

- l'area nucleo (o core area principale), che comprende il Bosco del Fagaré, con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni (comprende l'ambito SIC e ZPS Colli Asolani e Campazzi di Onigo);
- il corridoio ecologico principale, che collega l'area del Bosco di Fagaré con il sistema degli spazi aperti del limitrofo Comune di Maser;
- le isole ad elevata naturalità (o stepping stone), ovvero aree ad elevata naturalità che hanno forma isolata puntiforme e interessano i parchi delle ville che hanno la funzione di completare gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici;
- le aree di completamento dell'area nucleo e le fasce tampone, che fungono da "cuscinetto" o "filtro" per il centro di Cornuda;
- i coni visuali, al fine di preservare la visuale verso i valori storici e ambientali;
- gli ambiti integri, che rappresentano le aree agricole non ancora compromesse da preesistenze edificatorie, già individuate nel PRG, e il sistema dei campi chiusi di Villaraspa.

3.1.2 Storia e cultura

I principali elementi storici sono:

- il patrimonio edilizio dei centri storici di Cornuda e La Valle, individuati come zone A1 nel PRG. La perimetrazione del PRG è stata aggiornata e precisata sulla base dell'Atlante regionale dei centri storici;
- le Ville Venete vincolate, ossia la Casa Noal-Cavarzan e la Villa De Bettis. Il PAT riprende le tutele previste dalla disciplina normativa vigente;
- le altre Ville Venete, gli edifici di pregio architettonico e i manufatti di archeologia industriale;
- La pertinenza del Canapificio Veneto, riconosciuta dal PTCP come testimonianza storico-testimoniale ed elemento di archeologia industriale.

3.1.3 Residenza e servizi

Il territorio comunale è riconosciuto dal PAT secondo differenti livelli di trasformabilità, definiti per il centro di Cornuda e per gli altri centri minori di prevalente matrice rurale (Borgo Precoma, Villaraspa, Safi, etc.).

In sintesi, i principali temi per Cornuda sono:

- le aree di urbanizzazione consolidata: corrispondono alle aree già zonizzate nella pianificazione urbanistica vigente e nel governo del territorio definito dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cornuda;
- i nuclei di edificazione diffusa, di natura urbano-rurale, ubicati lungo la viabilità principale, da consolidare e riordinare: comprendono degli ambiti localizzati fondamentalmente in zona agricola, che sono riconoscibili e perimetrabili come piccoli nuclei insediativi;
- le aree di riqualificazione e riconversione, che rappresentano 5 ambiti consolidati che presentano caratteri di criticità dovuti fondamentalmente a processi di dismissione di attività produttive o di progressiva loro incompatibilità con il contesto urbano circostante. Il PAT per essi ha sviluppato delle Schede Guida per il PI, col fine di orientarne la trasformazione, recupero e riqualificazione. Si tratta dell'ex area salumificio (Via XXX Aprile), dell'ambito ad ovest del cimitero (Via Dante Alighieri, Via Zilio, Via Pascoli, Via Zanini), dell'ambito fronte stazione FS (Via Matteotti, P.zza Martiri della Libertà, Vicolo dei Colli), dell'ex Canapificio (Via Canapificio), dell'ambito della fornace (Via Fagarè);
- le aree destinate allo sottoscrizione di accordi pubblico-privati, che rappresentano 8 ambiti, sia consolidati che altre aree per le quali i privati hanno presentato alcune proposte di accordo pubblico-privato in sede di PAT e che potranno trovare un riscontro nel PI, finalizzando gli interventi a garantire un rilevante interesse pubblico;
- gli ambiti in cui applicare il credito edilizio, ossia gli edifici o le strutture edilizie, vetuste, in disuso o luogo di attività produttive poco compatibili con il contesto circostante in cui sono localizzate e per le quali è previsto il riconoscimento di quota parte della volumetria esistente, da realizzare in loco o in altro ambito, attraverso il cambio di destinazione d'uso. Il PAT individua anche alcuni allevamenti e strutture produttive localizzate a ridosso della zona residenziale;
- le linee preferenziali di sviluppo residenziale, ovvero le possibili aree di espansione del centro urbano che, per esser tali, dovranno essere confermate in sede di PI. Gli ambiti di sviluppo residenziale sono tutti collocati a ridosso del centro urbano, in adiacenza alle aree di urbanizzazione consolidata;
- i limiti fisici alla nuova edificazione, che rappresentano un confine oltre il quale non è ammessa l'espansione. L'unico limite individuato riguarda la potenziale espansione prevista dal PAT in prossimità della SR Feltrina, al fine di mantenere la fascia di rispetto prevista dalla legislazione vigente;
- gli interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica, che costituiscono una sorta di "cuscinetto verde" complementare alle potenziali trasformazioni individuate dal PAT; sono finalizzati alla mitigazione visuale e ambientale di alcuni ambiti di trasformazione.
- i servizi di interesse comune di maggior rilevanza, ossia gli ambiti a servizi previsti dal PRG vigente, sia esistenti che di progetto. Tra i servizi di progetto sono individuati alcuni ambiti a parcheggio, funzionali al miglioramento della funzionalità del centro urbano e delle aree produttive.

3.1.4 Assetto socio-economico

Il sistema delle attività economiche trova riscontro nel PAT, che recepisce i contenuti del PTCP e li declina nei seguenti elementi e ambiti:

- l'area produttiva ampliabile, che comprende la zona produttiva di Via Padova, la maggiore per dimensioni, ben servita dalla SP n. 667 di Caerano, e unico ambito industriale ampliabile secondo il PTCP di Treviso. Tra gli obiettivi principali si evidenzia: la rilocalizzazione e/o dismissione di attività produttive oggi localizzate in altre Zto D, la rilocalizzazione e/o dismissione di attività produttive localizzate in zona impropria o l'ampliamento di altre unità locali già presenti nel Comune;
- le aree produttive non ampliabili, ossia tutte le altre zone produttive (Zto D) individuate dal PRG in prossimità della SS n. 348 Feltrina e della SP n. 84 di Villa Barbaro, che il PTCP non individua come strategiche e quindi non ampliabili, ma finalizzate all'organizzazione dell'attività in essere o alla riconversione funzionale secondo quanto previsto dal PTCP.

3.1.5 Mobilità

Il PAT individua il sistema relazionale, rappresentato dalla mobilità di livello territoriale (esistente e di progetto) e da quella di tipo ciclopedonale o sentieristica:

- le infrastrutture viarie di maggior rilevanza (SR n. 348 Feltrina, SP n. 150 dei Colli Asolani, SP n. 84 di Villa Barbaro, SP n. 667 di Caerano), per le quali il PAT promuove il miglioramento complessivo in termini di standard di sicurezza, moderazione del traffico nei tratti urbani, riorganizzazione dei flussi di traffico e salvaguardia degli insediamenti;
- la strada della Ghiaia (viabilità in programmazione), collocata a confine con il comune di Pederobba e destinata a raccogliere il traffico di mezzi pesanti, generato dagli impianti di lavorazione di inerti presenti a Crocetta del Montello, lungo il Piave.
- percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali, finalizzati a favorire un'accessibilità di tipo sostenibile all'ecosistema del Fagaré e dei Colli Asolani, promuovere la conoscenza delle valenze storico-ambientali e religiose (Madonna della Rocca) e a mantenere la percorribilità dei sentieri forestali esistenti.

3.2 Sintesi del dimensionamento del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio articola e declina le scelte di trasformazione in specifici areali territoriali, individuati sulla base di comuni caratteri insediativi, funzionali, morfologici e ambientali. Per ognuno di questi ambiti territoriali omogenei, detti ATO, sono individuate le azioni strategiche, le opere e gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale e sono fissati i parametri teorici di dimensionamento e i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti, da quelli residenziali a quelli produttivi e commerciali. Gli Ambiti Territoriali Omogenei in cui è suddiviso il territorio comunale di Cornuda sono tre: i due principali (dal punto di vista urbanistico) sono quello che comprende il capoluogo e quello a destinazione prevalentemente produttiva sviluppato lungo la principale rete infrastrutturale.

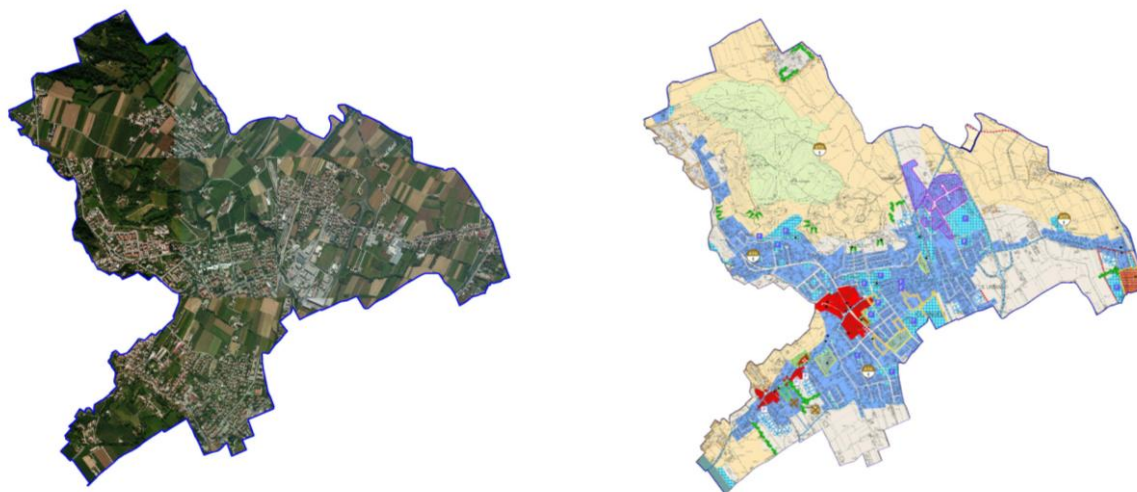
Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e di standard urbanistici da soddisfare vengono indicate dal PAT per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle destinazioni d'uso residenziali e produttive.

Secondo il dimensionamento del PAT, per la residenza il carico insediativo aggiuntivo è pari a **mc 227.340**, dei quali **mc 184.840** risultano essere già previsti dal PRG vigente e non ancora realizzati (si tratta degli interventi ricompresi nelle aree di urbanizzazione consolidata) e **mc 42.500** previsti ex novo dal PAT. Per le destinazioni produttive il PAT prevede una superficie territoriale aggiuntiva di **1 ettaro** (ATO 2).

3.2.1 ATO 1. Cornuda, La Valle, Sant'Anna

Questo ambito territoriale, denominato n. 1 "Cornuda" ha una superficie pari a ha 550,99 e rappresenta il centro urbano residenziale e le cortine edilizie sino alle frazioni di Sant'Anna ad est e La Valle ad ovest.

Il limite sud è per buona parte individuato su Via San Valentino, mentre a nord-ovest le pendici dei Colli Asolani e del Fagaré.



ATO 1 - Cornuda, La Valle, Sant'Anna

Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
Residenziale	mc	42.500	30 mq / ab	
Commerciale	mq	0	1 mq / mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq / mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	284	150 mc/abitante	
S.A.U. trasformata	mq	28.100		
Aree di riqualificazione	mq	109.700		

Sintesi del dimensionamento del PAT. ATO 1 "Cornuda, La Valle, Sant'Anna"

3.2.2 ATO 2. Zona agricolo-produttiva

L'ambito, di estensione complessiva pari a 216,58 ha, comprende il territorio agricolo e l'ambito produttivo posto a sud del territorio comunale, quest'ultimo riconosciuto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso come l'unica area produttiva ampliabile del territorio comunale.

È caratterizzata da una buona infrastrutturazione (strada regionale n. 348 Feltrina) ed da un ambito produttivo di tipo artigianale e commerciale.



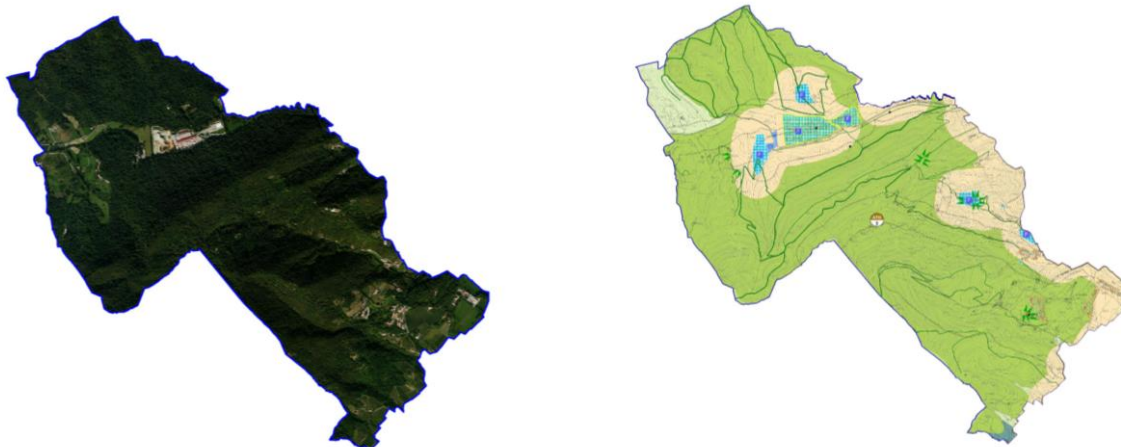
ATO 2 - La zona agricolo-produttiva

Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
Residenziale	mc	0	30 mq / ab	
Commerciale	mq	0	1 mq / mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq / mq	
Produttivo	mq	10.000	10%	
Turistico	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	0	0 mc/abitante	
S.A.U. trasformata	mq	10.000		
Aree di riqualificazione	mq	19.690		

Sintesi del dimensionamento del PAT. ATO 2 "Zona agricolo-produttiva"

3.2.3 ATO 3. Bosco del Fagaré e Colli Asolani

Rappresenta l'ambito territoriale a valenza ambientale e per il quale non si prevedono trasformazioni ma azioni di conservazione e riqualificazione delle poche aree urbanizzate presenti. Tra gli altri aspetti che lo caratterizzano è la presenza leggibile di numerosi siti e manufatti legati alla Grande Guerra, oltre al polo storico-religioso della Madonna della Rocca. Ha un'estensione di ha 470,60 ed è identificabile dall'ambito di pregio ambientale del Fagaré.



ATO 3 - Bosco del Fagaré e Colli Asolani

Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici	
			<i>mq</i>	
<i>Residenziale</i>	mc	0	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0	10%	
<i>Turistico</i>	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	0	0 mc/abitante	
<i>S.A.U. trasformata</i>	mq	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	0		
Note				

Sintesi del dimensionamento del PAT. ATO 3 "Bosco del Fagaré e Colli Asolani"

4. COMUNE “REGISTA” VS PRIVATO “ATTORE”

4.1 Il nuovo vocabolario dell'urbanistica

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

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

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

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

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

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

Il nuovo piano urbanistico di Cornuda cerca di consolidare questo nuovo percorso, non ancora ben delineato che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “cassetta degli attrezzi” da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell’errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguano esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l’interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

4.2 Gli accordi procedurali

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

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

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

4.3 L'urbanistica con gli accordi

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

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

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

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

4.4 Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004

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

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

4.5 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio

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

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

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'articolo 4 delle Norme Tecniche del PAT che traduce il "verbo perequativo" nella:

1. *realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale (componente qualitativa e prestazionale delle proposte progettuali);*
2. *trasferimento / realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune in proporzione al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento (componente quantitativa delle proposte progettuali). Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.*

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

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

La norma del Piano di Assetto del Territorio richiama, a titolo esemplificativo, quali possono essere gli utilizzi delle aree cedute:

- realizzazione di opere pubbliche;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
- trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la possibilità di concedere la monetizzazione delle aree cedute ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi all'Edilizia Residenziale Pubblica e/o alla realizzazione di opere pubbliche.

4.6 La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi

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

L'articolazione dei tempi e delle modalità per la conclusione degli accordi sono fissati dall'articolo 9 delle Norme tecniche del PAT con la seguente progressione:

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

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

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

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

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

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

Il PAT prevede inoltre che per ogni ambito di perequazione urbanistica, precisamente individuato dal PI, sia predisposta una Scheda Progettuale, come definita nelle stesse Norme Tecniche del PAT all'articolo 7, “[...] che definisca:

- a) *la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;*
- b) *gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;*
- c) *i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;*
- d) *lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica”.*

4.7 La perequazione

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

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

Strumenti della pianificazione urbanistica sono:

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

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

4.8 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e rendita fondiaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le nuove istanze attengono non solo alla componente operativa del nuovo Piano, ma anche dalla componente strutturale e in particolare al dimensionamento. Forse i criteri di dimensionamento usati per il Piano tradizionale (previsioni demografiche, andamento dell'attività edilizia, etc.) non sono più sufficienti. Questo ragionamento non si esaurisce in sé. L'accettazione di un'impostazione di questo tipo richiede necessariamente che sia enfatizzato il ruolo delle valutazioni di sostenibilità (VAS) nella definizione dei carichi urbanistici ammissibili nelle aree di trasformazione.

4.9 Gli avvisi pubblici e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

Con l'avvio dei lavori per la revisione del vecchio piano regolatore generale e la redazione del nuovo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato due avvisi per raccogliere istanze, segnalazioni e manifestazioni di interesse da parte dei cittadini e, in generale, dei portatori di interessi diffusi sul territorio.

Il primo avviso riguardante gli "interessi puntuali", pubblicato il 12 novembre 2015 (e prorogato al 6 febbraio 2015 con avviso ripubblicato il 19 gennaio 2015), è stato rivolto a raccogliere proposte di progetti ed iniziative di interesse puntuale, come ad esempio:

- ridefinizione perimetri zone edificabili (residenziali, produttive);
- eliminazione zone edificabili;
- individuazione nuove zone edificabili;
- modifica normativa (parametri urbanistici, destinazioni d'uso, etc.);
- regolamentazione attività produttive in zona impropria;
- definizione interventi puntuali su fabbricati e gradi di protezione;
- regolamentazione attività in zona impropria;
- individuazione annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo da recuperare;
- altre richieste e/o suggerimenti per la formazione del Piano.

Il secondo avviso riguardante "iniziative commerciali", pubblicato il 12 novembre 2015 (e prorogato al 6 febbraio 2015 con avviso ripubblicato il 19 gennaio 2015), è stato rivolto a raccogliere proposte di progetti per la riqualificazione di aree dismesse o degradate ai sensi della legge regionale sul commercio n. 50 del 2012.

Tali avvisi hanno generato una molteplicità di proposte da parte dei privati (circa una cinquantina) che l'Amministrazione Comunale ha raccolto e valutato considerando la presenza dei requisiti minimi già evidenziati negli avvisi e la valutazione degli equilibri tra interessi pubblici e privati presenti nei progetti di trasformazione.

Poiché l'inserimento nel Piano degli Interventi sia di interventi puntuali che di accordi complessi rappresenta uno strumento per raggiungere obiettivi d'interesse pubblico, i progetti presentati sono stati esaminati considerando molteplici aspetti. Le trasformazioni territoriali devono rappresentare l'esito di un percorso di co-evoluzione dei contenuti pubblici e privati finalizzati, tra l'altro, al soddisfacimento di bisogni espressi dalla collettività attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali.

Tutte le proposte presentate sono state quindi esaminate considerando in termini comparativi:

1. la compatibilità dell'intervento con gli strumenti di pianificazione:
 - il Piano di Assetto del Territorio e la relativa Valutazione Ambientale Strategica;
 - il Documento del Sindaco del nuovo Piano degli Interventi.
2. la qualità urbanistica, architettonica e socio-economica, valutata in termini di:
 - riqualificazione, recupero e riuso del patrimonio edilizio;
 - aumento di qualità ambientale o sociale e di benessere;
 - risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie;

- promozione di interventi di qualità edilizia/architettonica.
3. la qualità ecologico ambientale, valutata in termini di:
- eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
 - promozione di interventi di qualità idrogeologica (sicurezza idraulica, etc);
 - promozione di interventi edilizia sostenibile (risparmio energetico);
 - contenimento del consumo di suolo agricolo.
4. coerenza urbanistica con lo stato di fatto, valutata in termini di:
- criteri di concentrazione;
 - criteri di dotazioni infrastrutturali;
 - criteri di compatibilità ambientale;
 - criteri di funzionalità interna;
 - criteri di accessibilità.

Con riferimento alla coerenza urbanistica con lo stato di fatto, di seguito si elencano i principali criteri di valutazione delle proposte presentate:

- a) criteri di concentrazione geografica areale e lineare degli insediamenti:
- preferenza di localizzazione lungo i fronti stradali principali;
 - continuità spaziale dell'area individuata;
- b) criteri di dotazioni infrastrutturali (servizi e sottoservizi):
- presenza di allacciamento dell'area alla rete acquedottistica;
 - presenza di allacciamento alla rete gas e rete elettrica;
 - presenza di fognatura separata (acque bianche e acque nere);
 - presenza di allacciamento all'impianto di depurazione;
- c) criteri di compatibilità ambientale:
- utilizzo di aree non comprese all'interno delle reti ecologiche;
 - utilizzo di aree non comprese all'interno di coni visuali, quinte paesaggistiche, contesti figurativi;
 - utilizzo di aree non comprese all'interno del sistema di invarianti;
 - realizzazione di una fascia arborata con piante autoctone di mascheratura nei lati contigui ad attività produttive esistenti;
 - utilizzo di aree non contigue con attività artigianali, industriali che comportano emissione di polvere, rumore e fonti di inquinamento;
- d) criteri di funzionalità interna (condizioni minime per l'insediamento funzionale):
- presenza di standard minimi di parcheggio;
 - presenza di standard minimi di aree a verde;
 - mantenimento di superficie permeabile congrua;
 - mantenimento di allineamento del fronte stradale;
- e) criteri di accessibilità:
- presenza di accessibilità esistente;

- connessione alla rete della mobilità lenta;
- controllo e unitarietà degli accessi e/o loro separazione da zone con altre destinazioni funzionali.

Al fine di non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, si è proceduto inoltre a definire i criteri e le modalità applicative per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, in attuazione della perequazione urbanistica.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica calcolato sulla base dei valori agricoli medi (VAM) della provincia di Treviso e/o in riferimento a specifiche perizie di stima;
2. una quantificazione parametrica degli oneri e delle spese necessarie per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc. variabile a seconda delle circostanze);
3. una quantificazione parametrica delle aree a servizi da cedere per la realizzazione di opere ed interventi di interesse pubblico;
4. il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica basato sulle tabelle ICI/IMU vigente nel Comune.

Detti riferimenti hanno, quindi, permesso di determinare:

- a) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato degli oneri richiamati, ovvero il plus-valore;
- b) la quota di tale plus-valore che viene ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

In linea teorica, per la determinazione di detto valore si dovrebbe tener conto di ulteriori diversi fattori quali, ad esempio, la localizzazione territoriale, la vicinanza al centro abitato, la dotazione e la vicinanza dei servizi, l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità, le caratteristiche stesse degli immobili, eventuali vincoli, ecc. In questa prima fase di applicazione, quindi, determinato che la perequazione urbanistica diventa inevitabilmente un terreno sperimentale tutto da praticare e da valutare, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dovere renderne quanto più semplice l'approccio, anche al fine che non si determinino delle "sperequazioni" tra le varie situazioni che potrebbero presentarsi.

5. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (articolo 18 legge regionale n. 11 del 2004). Il Documento del Sindaco è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Cornuda in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 3 dicembre 2015.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento del Sindaco che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT approvato.

Il Documento del Sindaco è stato il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la concertazione con i cittadini e con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

5.1 Gli obiettivi generali del piano

Di seguito si descrivono gli obiettivi generali indicati nel Documento del Sindaco illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 3 dicembre 2015. Tali obiettivi sono raggruppati in grandi tematiche, da quelle riguardanti la riqualificazione del centro e il riordino dei borghi rurali a quelle afferenti il sistema socio-economico e quello naturale del Bosco del Fagarè.

5.1.1 La qualificazione del centro di Cornuda e il riordino dei nuclei rurali

La qualità del centro urbano di Cornuda e dei borghi rurali (Borgo Precoma, Case Adami, Case Ravanello, Case Turchetto, Croce del Gallo, Madonna della Rocca, Safi, Villaraspà, La Valle, S. Rocco, S. Urbano, S. Vettore, Canapificio) è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e al disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si persegue il recupero di un migliore assetto del centro urbano con particolare attenzione agli spazi di relazione. Il capoluogo è caratterizzato inoltre dalla presenza di aree strategiche, degradate o abbandonate, alcune connotate dalla prevalenza di attività artigianali che con lo sviluppo del paese si sono trovate "incastrate" nel tessuto edilizio: per queste aree il PI definisce le azioni per la riqualificazione e riconversione, migliorando la dotazione di opere di urbanizzazione, anche attraverso il contributo dei privati. I borghi rurali (La Valle, S. Rocco, S. Urbano, S. Vettore, Canapificio, Ponte S. Anna) sono per lo più caratterizzati dalla presenza di edificazione sparsa che necessita di interventi di riordino degli insediamenti, di miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché di potenziamento della qualità ambientale, anche attraverso il mantenimento di coni visuali e la realizzazione di interventi di mascheramento paesaggistico.

5.1.2 La valorizzazione e la ricucitura del tessuto edilizio

Il PI punta a valorizzare il tessuto costruito, mediante l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, il completamento e la ricucitura dei perimetri delle aree, favorendo nel contempo il mantenimento degli spazi liberi e permeabili, funzionale a garantire la rigenerazione ecologica della città consolidata. Ciò potrà avvenire anche attraverso gli istituti della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, codificati nella legge urbanistica regionale e tradotti nel PAT. L'azione di ricucitura del tessuto urbano passa attraverso una lettura dell'edificato che ne protegga le caratteristiche storiche (si pensi a luoghi quali La Valle).

5.1.3 La riconversione delle aree dismesse o degradate

Il territorio comunale di Cornuda ospita delle attività e/o delle funzioni non più compatibili sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale con il tessuto insediativo e/o la rete infrastrutturale esistente. Si tratta in particolare di aree degradate

e caratterizzate dalla presenza di attività conflittuali, da eliminare anche mediante gli istituti del credito edilizio e della perequazione urbanistica. Alcune di queste sono state schedate dal PAT, che ha definito indirizzi e criteri da adottare in sede di redazione del PI: si fa riferimento particolare alle aree di Via G. Matteotti (scheda n. 2), Via Pascoli e Via Zilio (scheda n. 3), Via Zanini (scheda n. 6), Via XXX Aprile (scheda n. 9), Via Zanini (scheda n. 10), Via Matteotti (scheda n. 11), Via Canapificio (scheda n. 12). Considerato che la dismissione di tali aree, ed in particolare quelle industriali, rappresenta ovunque un problema di difficile soluzione, il PI stabilisce le azioni e le condizioni per la riqualificazione e riconversione e per l'eventuale trasferimento dei siti. Qualora ciò non fosse possibile, si dovrà favorire un recupero dell'area coerente con il contesto e compatibile con l'obiettivo di qualificare il centro urbano e di migliorare la dotazione di servizi per la comunità locale, limitando il consumo di suolo agricolo e orientando l'operatività dello strumento urbanistico alla riqualificazione delle aree degradate e compromesse.

5.1.4 Le linee di sviluppo residenziale

In coerenza con gli obiettivi espressi dal PAT, il PI cerca di rispondere ed indirizzare la domanda di alloggi residenziali privilegiando la riconversione di alcune aree/attività e la trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello territoriale o frazionale. Il PAT prevede delle direttrici di espansione, che il PI non va a intaccare, in adiacenza alle aree di urbanizzazione consolidata, a completamento del disegno del centro urbano.

5.1.5 Il miglioramento dei servizi

La crescita demografica che ha interessato il Comune nell'ultimo ventennio ha determinato la necessità di valutare la domanda di servizi della popolazione, sia in termini quantitativi (abitanti e famiglie) che in termini qualitativi (struttura della popolazione). Nel territorio del Comune di Cornuda, oltre alla crescita demografica dell'ultimo ventennio si registra un fenomeno analogo ad altri territori, ossia l'evoluzione della società e quindi il cambiamento dei fabbisogni che provengono dalla comunità locale (alloggi per anziani, parcheggi, verde urbano, percorsi, sentieri, piste ciclabili, etc.). Occorre quindi una programmazione degli interventi sui servizi pubblici sia di competenza comunale che sovramunicipale.

5.1.6 La valorizzazione dell'area produttiva

Il PAT riconosce l'ambito circoscritto dalla strada regionale n. 348 "Feltrina" e dalla strada provinciale n. 667 "di Caerano" come ambito prevalentemente industriale e artigianale, caratterizzato altresì dalla compresenza di aree degradate e compromesse sotto il profilo agricolo-produttivo. Il PI punta al potenziamento e alla qualificazione dell'area produttiva, che risente e gode dei benefici legati all'ottima accessibilità con la strada provinciale n. 667 di Caerano, anche incentivando l'individuazione di ambiti specifici a vocazione commerciale.

A partire da una verifica dello stato di attuazione dell'area industriale (vedi in particolare PIP), il PI definisce e aggiusta i perimetri delle zone territoriali omogenee al fine di attribuire un migliore e più razionale disegno urbanistico dell'area, ridefinendola in termini di consistenza, funzioni e accessi. Tali elementi sono fattori imprescindibili per il mantenimento e lo sviluppo dell'occupazione all'interno del territorio comunale, consolidando l'area ampliabile e riorganizzando le attività puntuali isolate. I livelli di compatibilità di queste attività sono diversi e presuppongono scelte nel PI che oscillano tra il trasferimento delle aziende (anche mediante il credito edilizio) e la loro conferma a condizione che vengano effettuati interventi di mitigazione e adeguamento degli impatti.

5.1.7 La valorizzazione del territorio rurale e la tutela delle aree naturali

Il PI valorizza il territorio rurale attraverso una disciplina delle aree agricole costruita sulla base della diversa vocazione del territorio comunale. L'aspetto produttivo del settore primario più tradizionale (produzione agricola e zootecnica) è strettamente connesso da una parte alla rete di attività complementari (agriturismi, punti vendita diretti, punti ristoro legati anche alla viabilità ciclo-pedonale) volte alla valorizzazione delle specificità e produzioni tipiche locali e dall'altra alla tutela degli elementi di naturalità residua (fasce boscate lungo la rete fluviale, siepi e macchie boscate) e delle tradizionali sistemazioni ed assetti agrari (campi chiusi fra Rizzelle e Villaraspa, paesaggio vitato basso-collinare). Parallelamente è integrata su tale sistema rurale la rete ecologica comunale, individuata dal PAT e ridefinita dal PI; tale rete rappresenta l'occasione per valorizzare e tutelare le aree di maggior pregio ecologico del comune, definendo un sistema di regole volte a salvaguardare/implementare le componenti naturalistiche e a tutelare gli ambienti integri. Il PI, inoltre, individua gli elementi di pregio dell'Ambito Collinare (percorsi, emergenze naturalistiche, ambiti di pregio) ed i nuovi valori e connessioni ecologiche individuate dal PAT (aree nucleo, aree di completamento ecologico, buffer zone, etc.), fornendo una lettura organica e semplice delle possibilità di gestione sostenibile di tale sistema ambientale.

5.2 Le linee guida

A partire dagli obiettivi generali, il Documento del Sindaco prefigura alcune azioni e linee guida raggruppate per ambiti, temi o sistemi, dal territorio costruito al sistema degli spazi aperti, dai servizi alle infrastrutture.

5.2.1 Il territorio costruito residenziale

Per il centro urbano di Cornuda e i nuclei rurali e per il sistema delle attività economiche, un primo elenco di attività riguarda:

- la ridefinizione dei perimetri delle aree edificabili, in coerenza con lo stato di fatto;
- il riordino dei nuclei rurali e la qualificazione degli insediamenti (Borgo Precoma, Villaraspa, etc.), anche mediante interventi di miglioramento della sicurezza della viabilità, di mitigazione e qualificazione paesaggistica;
- la riqualificazione e riconversione delle aree strategiche (vedi "Schede guida per il PI", predisposte dal PAT), ovvero delle aree che presentano caratteri di criticità dovuti a processi di dismissione di attività produttive o di progressiva loro incompatibilità con il contesto urbano circostante, anche mediante la definizione di accordi pubblico-privato;
- la definizione della quota di edificabilità nelle aree di trasformazione, verificando il rapporto tra densità edilizia e dotazione di servizi;
- l'individuazione delle aree e interventi da assoggettare a perequazione urbanistica;
- la definizione dei criteri e delle modalità per l'applicazione del credito edilizio;
- la verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e nei borghi rurali;
- la salvaguardia delle Ville Venete vincolate (Casa Noal-Cavarzan e Villa De Bettis), dei beni vincolati e delle altre Ville Venete, nonché degli altri elementi di interesse storico-architettonico e dei manufatti di archeologia industriale;
- la verifica dei gradi di tutela del patrimonio edilizio in centro storico e nelle altre zone territoriali omogenee, e delle corrispondenti modalità di intervento sui fabbricati storici;
- la revisione di alcune schedature di attività produttive in zona impropria e di edifici rurali non più funzionali alla conduzione agricola del fondo.

5.2.2 Il territorio costruito produttivo e terziario

Per il sistema delle attività economiche, articolato prevalentemente nei settori produttivo, commerciale e turistico, un primo elenco di attività riguarda:

- definizione delle misure per incentivare il trasferimento delle attività produttive e agro-industriali non più compatibili con il contesto urbanistico, ambientale e infrastrutturale;

- potenziamento, qualificazione e riordino dell'area produttiva ampliabile sita a cavallo con il Comune di Crocetta del Montello;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità e razionalizzazione dell'accessibilità sulla viabilità territoriale;
- recupero degli insediamenti dismessi o abbandonati, anche mediante il trasferimento dei volumi in aree idonee sotto il profilo urbanistico;
- miglioramento della funzionalità degli ambiti produttivi, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, e soprattutto opere ed infrastrutture per far sì che gli spostamenti "da" e "per" questi ambiti, non vadano a gravare sulla rete viaria minore.

5.2.3 Il territorio rurale e forestale

Rispetto al territorio agricolo, sia di valenza ambientale che agronomica e paesaggistica, si individuano le attività di:

- implementazione/traduzione della rete ecologica definita dal PAT/PTCP all'interno della zonizzazione del territorio agricolo e forestale;
- traduzione e disciplina degli ambiti agricoli integri e dei campi chiusi, da preservare in quanto privi di edificazioni, e la disciplina delle aree agricole a differente vocazione;
- promozione del turismo rurale e degli interventi nel campo dell'attività ricettiva, agrituristica e legata alle produzioni tipiche;
- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo, e regolamentazione dei cambi d'uso;
- verifica dei gradi di protezione e delle conseguenti modalità di intervento sui fabbricati di interesse storico;
- regolamentazione delle attività esistenti in zona impropria, estranee all'attività del settore primario, ma con esso compatibili;
- individuazione degli allevamenti intensivi e di principali allevamenti aziendali, al fine di definirne le relative delle fasce di rispetto ai sensi della legge regionale n. 11 del 2004.

5.2.4 I servizi e le infrastrutture

Le infrastrutture ed i servizi che il PI considera sono sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas, fognature, fibre ottiche, linee ADSL e le reti della mobilità) che di tipo puntuale (scuole, parcheggi, aree verdi).

Le azioni previste riguardano principalmente:

- la verifica dei fabbisogni di strutture e servizi di interesse pubblico (scolastiche, culturali, sportive, etc.) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche;
- la valorizzazione dei percorsi storici e turistici, al fine di promuovere un turismo sostenibile e compatibile con il territorio e le strutture ricettive e di accoglienza ad essi correlate;

- l'individuazione degli interventi di completamento e/o riorganizzazione della viabilità comunale (es. sottopasso di Viale dei Colli);
- la classificazione della viabilità e la definizione delle fasce di rispetto esterne ai centri abitati, ai sensi del Codice della Strada;
- la coerenza con i Piani di Settore, in particolare con il Piano delle Acque e con il Piano di Protezione Civile.

5.2.5 Le regole

Gli elementi più significativi del PI sono costituiti dalle tavole alle diverse scale di rappresentazione (1/5000, 1/2000, 1/1000) e dalle norme. Si richiamano di seguito le principali attività:

- la revisione dell'apparato delle Norme Tecniche di Attuazione conseguente il recepimento dell'entrata in vigore del PAT, in coerenza con il Regolamento Edilizio;
- la definizione delle modalità per l'applicazione della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi;
- la definizione delle modalità di attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici (interventi diretti, piani urbanistici attuativi, etc.);
- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali, produttive e agricole;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela previste dal PAT.
- l'elaborazione e l'aggiornamento delle schedature per disciplinare interventi particolari e/o puntuali, come ad esempio edifici rurali non più funzionali al fondo, edifici storici con grado di protezione, attività produttive in zona impropria, crediti edilizi;
- la definizione di una normativa riguardante la disciplina dello SUAP in variante al Piano Regolatore Comunale (PRC);
- la definizione di misure per incentivare la bio-edilizia e il risparmio energetico.

6. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'articolo 17 della legge regionale n. 11 del 2004, comma 1 *“Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)”* e comma 5 dove specifica che tra gli elaborati del PI vi deve essere *“una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico”*.

Di seguito si richiama il programma triennale delle opere pubbliche 2017 / 2019 che potrà essere quindi confrontato con le scelte urbanistiche e le quantità previste dal Piano degli Interventi, in particolare per quanto riguarda gli Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, che prevedono nella maggior parte dei casi la monetizzazione della perequazione finalizzandola alla realizzazione di opere pubbliche, come dettagliatamente declinate nel suddetto programma triennale ed elenco annuale.

6.1 Sintesi programma OO.PP. 2017 / 2019

Il programma triennale delle opere pubbliche 2017 / 2019 e l'elenco annuale delle forniture e dei servizi è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 29/12/2016 e successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 27/04/2017.

Il Programma delle OO.PP. è composto dalle seguenti schede:

1. Quadro delle risorse disponibili dove sono indicati i mezzi di finanziamento;
2. Articolazione della copertura finanziaria;
3. Elenco annuale.

Il programma triennale è riferito ai soli lavori di singolo importo superiori a 100.000,00 €.

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA			
	Disponibilità finanziaria primo anno	Disponibilità finanziaria secondo anno	Disponibilità finanziaria terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	150.000,00	231.700,00	93.000,00	474.700,00
Trasferimenti di immobili art. 53 commi 6-7 d.lgs n. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamenti di bilancio	200.000,00	1.252.300,00	0,00	1.452.300,00
Altro	0,00	266.000,00	77.000,00	343.000,00
Totali	350.000,00	2.000.000,00	170.000,00	2.520.000,00

Importo	
Accantonamento di cui all'art.12, comma 1 del DPR 207/2010 riferito al primo anno	0,00

Scheda 1. Programma triennale delle opere pubbliche 2017 / 2019. Quadro delle risorse disponibili

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm. ne (2)	Codice ISTAT (3)			Codice NUTS (3)	Tipologia (4)	Categoria (4)	Descrizione intervento	Priorità (5)	Stima dei costi del programma				Cessione Immobili (6)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (7)
1	2017-1	005	026	023		01	A06/90	COSTRUZIONE SCUOLA PER L'INFANZIA	2	84.000,00	2.000.000,00	0,00	2.084.000,00	N	231.700,00	
2	2017-2	005	026	023		04	A05/08	MESSA IN SICUREZZA SOLAI DEL PIANO PRIMO DELLA SCUOLA PRIMARIA A. CANOVA CON POSA CONTROSOFFITTO ANTIFONDELLAMENTO	1	116.000,00	0,00	0,00	116.000,00	N	0,00	
3	2015-6	005	026	023		01	A02/99	COLLEGAMENTO PEDONALE CORNUDA MASER	2	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	N	150.000,00	99
4		005	026	023		04	A05/12	ADEGUAMENTO IMPIANTI SPORTIVI DI VIA FRANZOIA	3	0,00	0,00	170.000,00	170.000,00	N	93.000,00	
Totale										350.000,00	2.000.000,00	170.000,00	2.520.000,00		474.700,00	

Il Responsabile del Programma

AGNOLAZZA ANTONIO

- (1) Numero progressivo da 1 a N, a partire dalle opere del primo anno.
 (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
 (3) In alternativa al codice ISTAT si può inserire il codice NUTS.
 (4) Vedi tabella 1 e Tabella 2.
 (5) Vedi art. 128, comma 3, d.lgs. N. 163/2006 e s.m.i., secondo le priorità indicate dall'amministrazione con una scala in tre livelli (1 = massima priorità, 3 = minima priorità).
 (6) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 53 co. 6 e 7 del D.to L.vo 163/2006 e s.m.i. quando si tratta di intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.

Scheda 2. Programma triennale delle opere pubbliche 2017 / 2019. Articolazione della copertura finanziaria

ELENCO ANNUALE

Cod. int. Amm. ne (1)	Codice Unico Intervento CUI (2)	CUP	Descrizione intervento	CPV	Responsabile del Procedimento		Importo annualità	Importo totale intervento	Finalità (3)	Conformità	Verifica vincoli ambientali	Priorità (4)	Stato progettazione approvata (5)	Stima tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome								Trim/Anno inizio lavori	Trim/Anno fine lavori
2017-1		C47B16000300004	COSTRUZIONE SCUOLA PER L'INFANZIA	45214100-1	AGNOLAZZA	ANTONIO	84.000,00	2.084.000,00	MIS			2	Sc	2/2018	2/2019
2017-2		C45I170000200004	MESSA IN SICUREZZA SOLAI DEL PIANO PRIMO DELLA SCUOLA PRIMARIA A. CANOVA CON POSA CONTROSOFFITTO ANTISFONDELLAMENTO		AGNOLAZZA	ANTONIO	116.000,00	116.000,00	ADN	S	S	1	Pe	3/2017	3/2017
2015-6		C47B16000270004	COLLEGAMENTO PEDONALE CORNUDA MASER	45200000-9	AGNOLAZZA	ANTONIO	150.000,00	150.000,00	MIS			2	Sf	3/2017	4/2017
Totale								350.000,00							

Il Responsabile del Programma

AGNOLAZZA ANTONIO

- (1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
 (2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
 (3) Indicare le finalità utilizzando la Tabella 5.
 (4) Vedi art. 129, comma 3, d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1= massima priorità; 3= minima priorità).
 (5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

Scheda 3. Programma triennale delle opere pubbliche 2017 / 2019. Elenco annuale

Cod. int. Amm. ne	Tipologia (1)		Codice Unico Intervento CUI (2)	Descrizione del contratto	Codice CPV	Responsabile del procedimento		Importo contrattuale presunto	Fonte risorse finanziarie (3)
	Servizi	Forniture				Cognome	Nome		
		X		FORNITURA ENERGIA ELETTRICA 2017-2018		SIMONETTO	ANNA PAOLA	135.000,00	04
		X		FORNITURA GAS NATURALE PER RISCALDAMENTO EDIFICI PUBBLICI ANNI 2017-2018		SIMONETTO	ANNA PAOLA	48.000,00	04
	X			SOMMINISTRAZIONE PASTI MENSA SCOLASTICA PERIODO 2017-2020		SPADER	ADRIANO	480.000,00	04
	X			FORNITURA E SOMMINISTRAZIONE PASTI ANZIANI ANNI 2017-2020		FAVERO	BRUNA	168.000,00	04
	X			ASSISTENZA DOMICILIARE ANNI 2017-2020		FAVERO	BRUNA	168.000,00	04

Il Responsabile del Programma

AGNOLAZZA ANTONIO

- (1) Indicare se servizi o forniture.
 (2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
 (3) Vedi Tabella 5.

Scheda 4. Programma forniture e servizi 2017

7. LO ZONING DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi provvede a ridefinire la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Generale adeguandola a quella del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 25 febbraio 2015. Inoltre, il nuovo strumento urbanistico comunale propone una ridefinizione delle schedature riguardanti edifici e aree disciplinati puntualmente dallo strumento urbanistico. Altro argomento importante è la ridefinizione della disciplina riguardante il sistema commerciale, con l'individuazione del centro urbano e delle aree degradate ai fini commerciali, come richiesto dalla legge regionale sul commercio n. 50 del 2012.



Estratto ortofoto Comune di Cornuda

7.1 Gli elaborati del piano

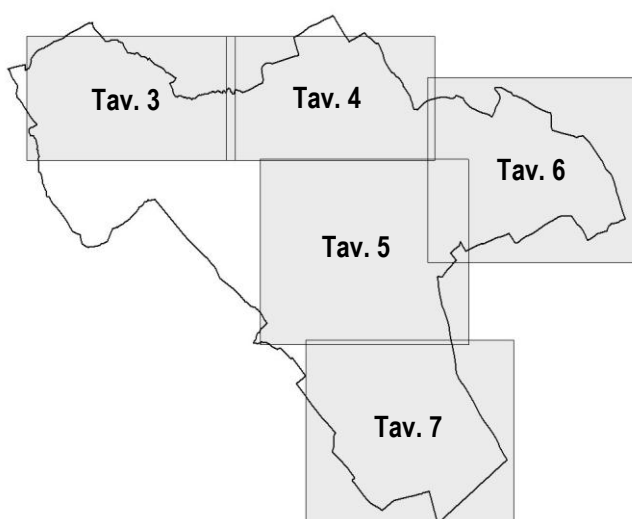
Il Piano degli Interventi è articolato in una serie di elaborati grafici, redatti a scale variabili da 1:2.000 a 1:5.000 e riguardanti principalmente la zonizzazione di piano. Lo strumento urbanistico è quindi completato dalle schedature puntuali di aree e/o edifici (edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, interventi di recupero volumi abbandonati, interventi di riordino edilizio urbanistico, recupero delle aree degradate ai fini commerciali, accordi pubblico privato, allevamenti zootecnici, attività produttive in zona impropria, edifici con grado di protezione), dalle norme tecniche operative (le “regole” del piano), dal dimensionamento (i “numeri” del piano) e dagli elaborati di valutazione (compatibilità idraulica, valutazione di incidenza, microzonazione sismica di primo e secondo livello).

Le cartografie in scala 1:5.000, comprendenti l'intero territorio comunale, riguardano lo zoning di piano, i valori ambientali e storico-culturali (vedi in particolare quelli afferenti l'ambito collinare), l'individuazione del perimetro del centro urbano e delle aree degradate ai fini commerciali (ai sensi della legge regionale sul commercio n. 50 del 2012) e, infine, il confronto tra la superficie agricola utilizzata e la superficie agricola trasformabile erosa con il piano degli interventi:

- Tav. 1 Zonizzazione. Intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tav. 2 Valori ambientali e storico-culturali. Intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tav. 8 Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali scala 1:5.000
- Tav. 9 SAU e SAT. Intero territorio comunale scala 1:5.000

Sono state inoltre redatte cinque tavole in scala 1:2.000 relative alle zone significative (Bosco Fagaré, Cornuda Nord, Cornuda Centro, Cornuda Est e Zona Industriale), con numerazione progressiva da ovest a est e da nord a sud.

- Tav. 3 Zone significative. BOSCO FAGARÈ scala 1:2.000
- Tav. 4 Zone significative. CORNUDA NORD scala 1:2.000
- Tav. 5 Zone significative. CORNUDA CENTRO scala 1:2.000
- Tav. 6 Zone significative. CORNUDA EST scala 1:2.000
- Tav. 7 Zone significative. ZONA INDUSTRIALE scala 1:2.000



Oltre allo zoning il piano definisce alcune schedature riguardanti edifici e/o aree, che trovano una puntuale disciplina urbanistica nel PI:

- Schede A. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)
- Schede B. Recupero Volumi Abbandonati (RVA)
- Schede C. Riordino Edilizio Urbanistico (REU)
- Schede D. Aree degradate ai fini commerciali (AD)
- Schede E. Accordi Pubblico Privato (APP)
- Schede F. Allevamenti zootecnici (ALL)
- Schede G. Attività produttive in Zona Impropria (AZI)
- Schede H. Edifici con Grado di Protezione (EGP) esterni ai centri storici
- Schede I. Edifici con Grado di Protezione (EGP) nei centri storici

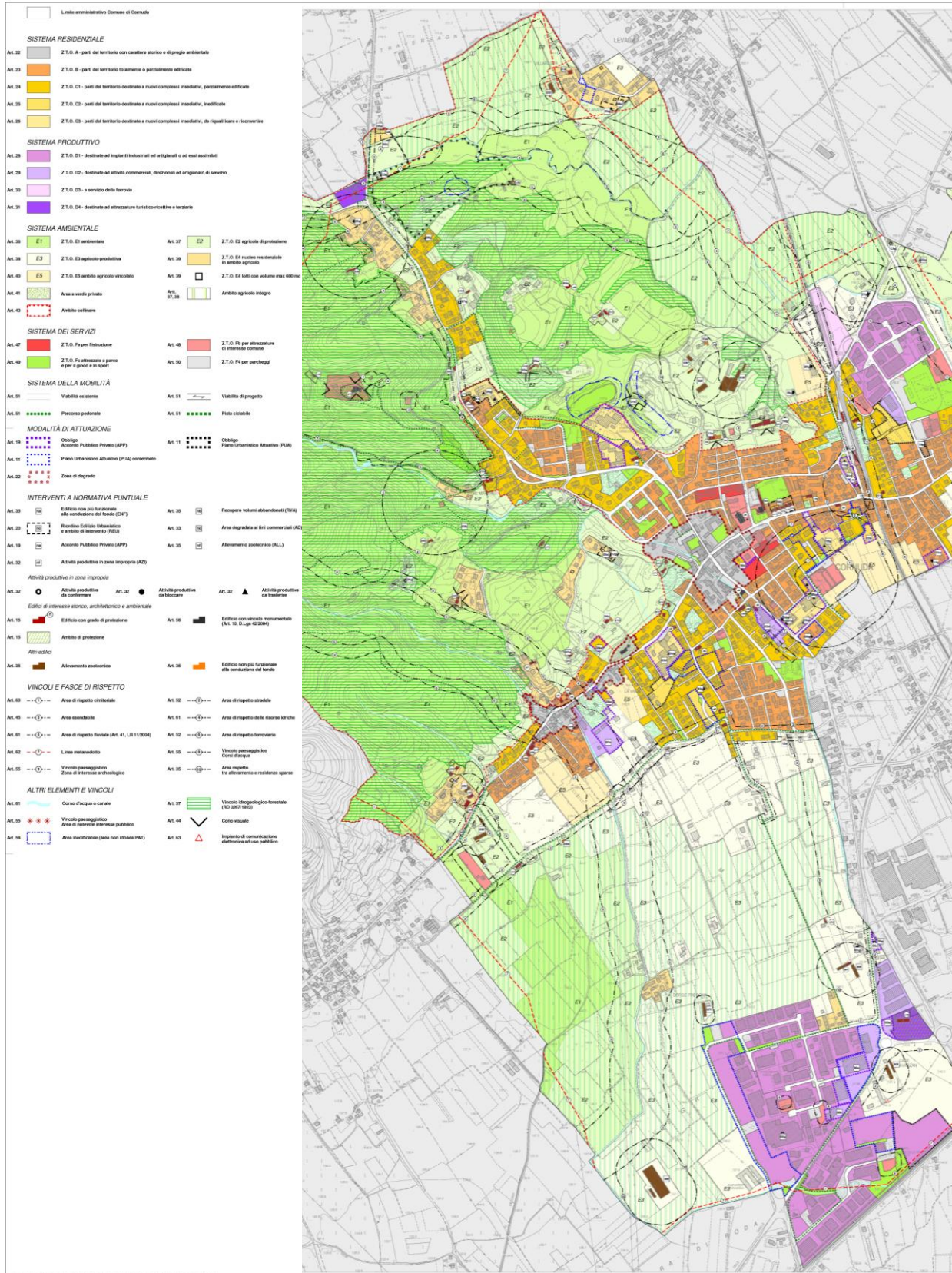
Infine, lo zoning è affiancato dalla normativa di piano, dal dimensionamento e dagli altri elaborati descrittivi e di valutazione (valutazione di incidenza, valutazione di compatibilità idraulica, microzonazione sismica di primo e secondo livello):

ELABORATI DESCRITTIVI

- Norme Tecniche Operative
- Prontuario per la Qualità Architettonica
- Dimensionamento
- Relazione Programmatica
- Relazione agronomica
- Registro Fondiario SAU
- Registro Crediti Edilizi

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza
- Valutazione di Compatibilità Idraulica
All. A Aree critiche sotto il profilo idraulico scala 1:5.000
- Microzonazione Sismica di I livello
Relazione illustrativa
All. 1 Carta delle indagini scala 1:10.000
All. 2 Carta geologico tecnica scala 1:10.000
All. 3 Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica scala 1:10.000
- Microzonazione Sismica di II livello
Relazione illustrativa
All. 1 Carta delle frequenze naturali dei depositi scala 1:10.000
All. 2 Carta delle instabilità di versante scala 1:10.000
All. 3 Carta di microzonazione sismica



Estratto Tavola zoning scala 1:5.000






7.2 Il dimensionamento, le grafie di zoning e vincoli

Il progetto del piano degli interventi suddivide il territorio comunale per temi o sistemi, da quello residenziale a quello produttivo, dai servizi alle infrastrutture per la mobilità, dal sistema ambientale ai vincoli gravanti sul territorio. Complessivamente il PI prevede una volumetria residenziale di circa 202mila metri cubi, dei quali circa 185mila metri cubi risultano essere già previsti dal PRG vigente. Risulta inoltre opportuno evidenziare che circa il 60% della volumetria edificabile (112mila metri cubi) riguarda aree di riqualificazione e riconversione "incastrate" nel tessuto del centro urbano.




Anche sotto il profilo del consumo di suolo il bilancio è positivo: a fronte di un consumo di superficie agricola (SAU) pari a 6.087 metri quadri si ha un recupero di territorio restituito all'agricoltura di 34.596 metri quadri. Pertanto complessivamente il piano degli interventi provvede ad un recupero di SAU pari a circa 28mila metri quadri (= 34.596 mq - 6.087 mq).

TIPO DI ZONA	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Volume esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Densità edilizia esistente (mc/mq)	Volume di progetto (mc)	Superficie coperta di progetto (mq)
A	89 608	5 948	40 340	7%	0.45	-	-
B	458 981	144 486	914 989	31%	1.99	12 450	-
C1	469 456	103 756	564 349	22%	1.20	43 146	-
C2	32 222	1 120	5 434	3%	0.17	26 189	-
C3	91 212	34 666	139 932	38%	1.53	112 500	-
D1	442 819	142 337	-	32%	-	-	80 409
D2	87 011	27 791	-	32%	-	-	12 715
D3	22 774	1 767	-	8%	-	-	7 342
D4	27 243	3 658	-	13%	-	-	3 165
E4	206 619	39 183	205 989	19%	1.00	7 800	-
Fa	8 274						
Fb	147 786						
Fc	147 786						
Fd	76 020						
TOTALE	2 307 812	504 713	1 871 034			202 085	103 632

SISTEMA RESIDENZIALE










Art. 22		Z.T.O. A - parti del territorio con carattere storico e di pregio ambientale
Art. 23		Z.T.O. B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate
Art. 24		Z.T.O. C1 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate
Art. 25		Z.T.O. C2 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate
Art. 26		Z.T.O. C3 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, da riqualificare e riconvertire

SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 28		Z.T.O. D1 - destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati
Art. 29		Z.T.O. D2 - destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianato di servizio
Art. 30		Z.T.O. D3 - a servizio della ferrovia
Art. 31		Z.T.O. D4 - destinate ad attrezzature turistico-ricettive e terziarie

Legenda sistemi residenziale e produttivo (scala 1:2.000)

SISTEMA AMBIENTALE

Art. 36		Z.T.O. E1 ambientale	Art. 37		Z.T.O. E2 agricola di protezione
Art. 38		Z.T.O. E3 agricolo-produttiva	Art. 39		Z.T.O. E4 nucleo residenziale in ambito agricolo
Art. 40		Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato	Art. 39		Z.T.O. E4 lotti con volume max 600 mc
Art. 41		Area a verde privato	Artt. 37, 38		Ambito agricolo integro
Art. 43		Ambito collinare			

Legenda sistema ambientale (scala 1:2.000)

SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 47		Z.T.O. Fa per l'istruzione	Art. 48		Z.T.O. Fb per attrezzature di interesse comune
Art. 49		Z.T.O. Fc attrezzate a parco e per il gioco e lo sport	Art. 50		Z.T.O. F4 per parcheggi

Legenda sistema dei servizi (scala 1:2.000)

Attività produttive in zona impropria

Art. 32		Attività produttiva da confermare	Art. 32		Attività produttiva da bloccare	Art. 32		Attività produttiva da trasferire
---------	--	-----------------------------------	---------	--	---------------------------------	---------	--	-----------------------------------

Edifici di interesse storico, architettonico e ambientale

Art. 15		Edificio con grado di protezione	Art. 56		Edificio con vincolo monumentale (Art. 10, D.Lgs 42/2004)
---------	--	----------------------------------	---------	--	---

Art. 15		Ambito di protezione
---------	--	----------------------

Altri edifici

Art. 35		Allevamento zootecnico	Art. 35		Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo
---------	--	------------------------	---------	--	---

Legenda edifici (scala 1:2.000)

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO


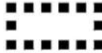



Art. 60		Area di rispetto cimiteriale	Art. 52		Area di rispetto stradale
Art. 45		Area esondabile	Art. 61		Area di rispetto delle risorse idriche
Art. 61		Area di rispetto fluviale (Art. 41, LR 11/2004)	Art. 52		Area di rispetto ferroviario
Art. 62		Linea metanodotto	Art. 55		Vincolo paesaggistico Corsi d'acqua
Art. 55		Vincolo paesaggistico Zona di interesse archeologico	Art. 35		Area rispetto tra allevamento e residenze sparse

ALTRI ELEMENTI E VINCOLI

Art. 61		Corso d'acqua o canale	Art. 57		Vincolo idrogeologico-forestale (RD 3267/1923)
Art. 55		Vincolo paesaggistico Area di notevole interesse pubblico	Art. 44		Cono visuale
Art. 58		Area inedificabile (area non idonea PAT)	Art. 63		Impianto di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Legenda vincoli e fasce di rispetto (scala 1:2.000)

— MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 19		Obbligo Accordo Pubblico Privato (APP)	Art. 11		Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Art. 11		Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato	Art. 12		Lotto libero
Art. 22		Zona di degrado			

INTERVENTI A NORMATIVA PUNTUALE

Art. 35		Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo (ENF)	Art. 35		Recupero volumi abbandonati (RVA)
Art. 20		Riordino Edilizio Urbanistico e ambito di intervento (REU)	Art. 33		Area degradata ai fini commerciali (AD)
Art. 19		Accordo Pubblico Privato (APP)	Art. 35		Allevamento zootecnico (ALL)
Art. 32		Attività produttiva in zona impropria (AZI)			

Legenda modalità di intervento (scala 1:2.000)

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

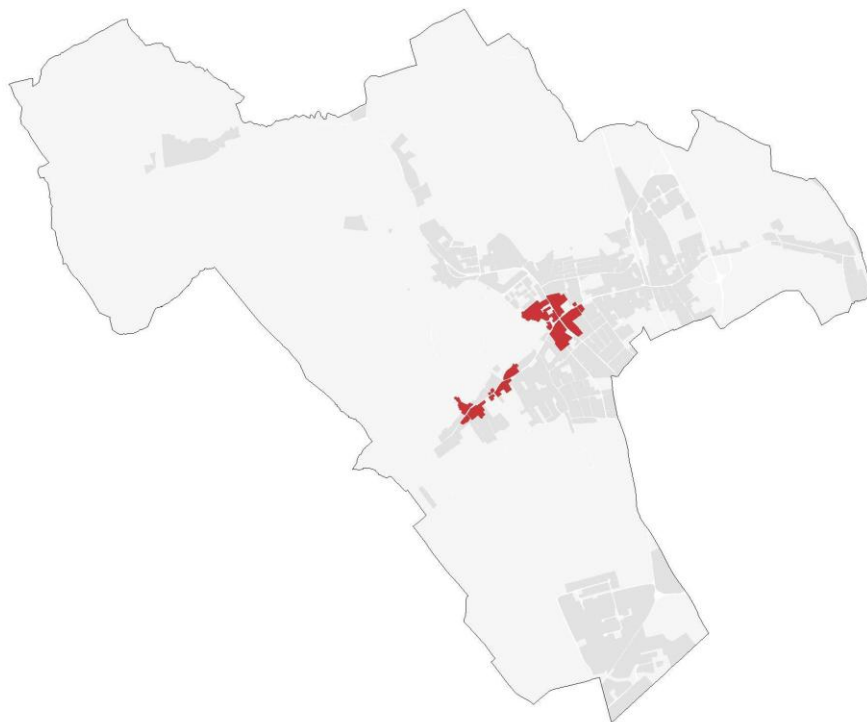
Art. 51		Viabilità esistente	Art. 51		Viabilità di progetto
Art. 51		Percorso pedonale	Art. 51		Pista ciclabile

Legenda mobilità (scala 1:2.000)

7.3 Zone A centro storico

Le zone territoriali omogenee “A” comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi, aventi originariamente carattere urbano e riconoscibili nel centro storico di Cornuda, il principale per dimensioni e caratteristiche, e in quelli di La Valle e San Rocco, che comprendono anche il compendio storico di Villa Bettis e la sua area di pertinenza, peraltro individuata come vincolo monumentale. Villa Bettis, assieme ad altre Ville Venete come Villa Bolzonello e Villa Viviani, rappresenta uno dei molteplici beni di valore storico legati al sistema collinare e al Bosco del Fagarè e funzionali un tempo alla campagna agricola.

Il Piano degli Interventi conferma in linea di massima i contenuti e la disciplina urbanistica vigente, concepita con la Variante n. 2 al PRG dei centri storici ai sensi della legge regionale n. 80 del 1980, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3148 del 14 settembre 1999, di seguito modificata nel 2003 con la Variante n. 6 al PRG, approvata dalla Regione Veneto il 27 giugno 2006 con deliberazione n. 2336 della Giunta Regionale.



Zone A “parti del territorio con carattere storico e di pregio ambientale”

In coerenza con gli obiettivi fissati dal PAT, il PI precisa il perimetro delle zone territoriali omogenee in coerenza con lo stato di fatto, riconoscendo le aree a servizi realizzate (verde e parcheggi), come ad esempio il recente intervento di riqualificazione di Vicolo Guglielmo Marconi, che ha restituito una nuova dimensione della piazza, del verde e dei percorsi pedonali, garantendo nel contempo la qualificazione dei materiali e dell'arredo urbano.

La normativa di piano è articolata su due livelli: da un lato il PI definisce alcune linee guida per la qualificazione degli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi, arredo urbano, elementi lineari e puntuali significativi) e, dall'altro, riconosce alcuni gradi di protezione agli edifici. I gradi di protezione sono classificati e distinti in sei categorie:

- Edifici con grado "A": comprendono gli edifici vincolati secondo il Codice Urbani (ex L. 1089/1939) e gli altri edifici di rilevante valore storico, architettonico, ambientale che conservano i caratteri significativi dell'organismo edilizio, per i quali il PI prescrive il restauro e/o risanamento conservativo;
- Edifici con grado "B": hanno un impianto tipologico ben definito e di rilevante valore storico, architettonico e ambientale; le modalità di intervento sono analoghe a quelle previste per il grado "A";
- Edifici con grado "C": sono quelli meritevoli di particolare attenzione per quanto riguarda la tipologia edilizia, per i quali il PI prevede la cosiddetta "ristrutturazione edilizia leggera", garantendo la conservazione delle facciate e dei prospetti;
- Edifici con grado "D", privi di carattere architettonico intrinseco o ambientale in quanto realizzati in epoca recente, per i quali il PI prevede la "ristrutturazione edilizia pesante", anche con demolizione e fedele ricostruzione;
- Edifici con grado "E", privi di carattere storico/ambientale e motivo di disagio urbano, per i quali il PI prevede la demolizione con ricostruzione;
- Edifici con grado "F", "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni fisiche, per i quali il PI prevede la demolizione senza ricostruzione.

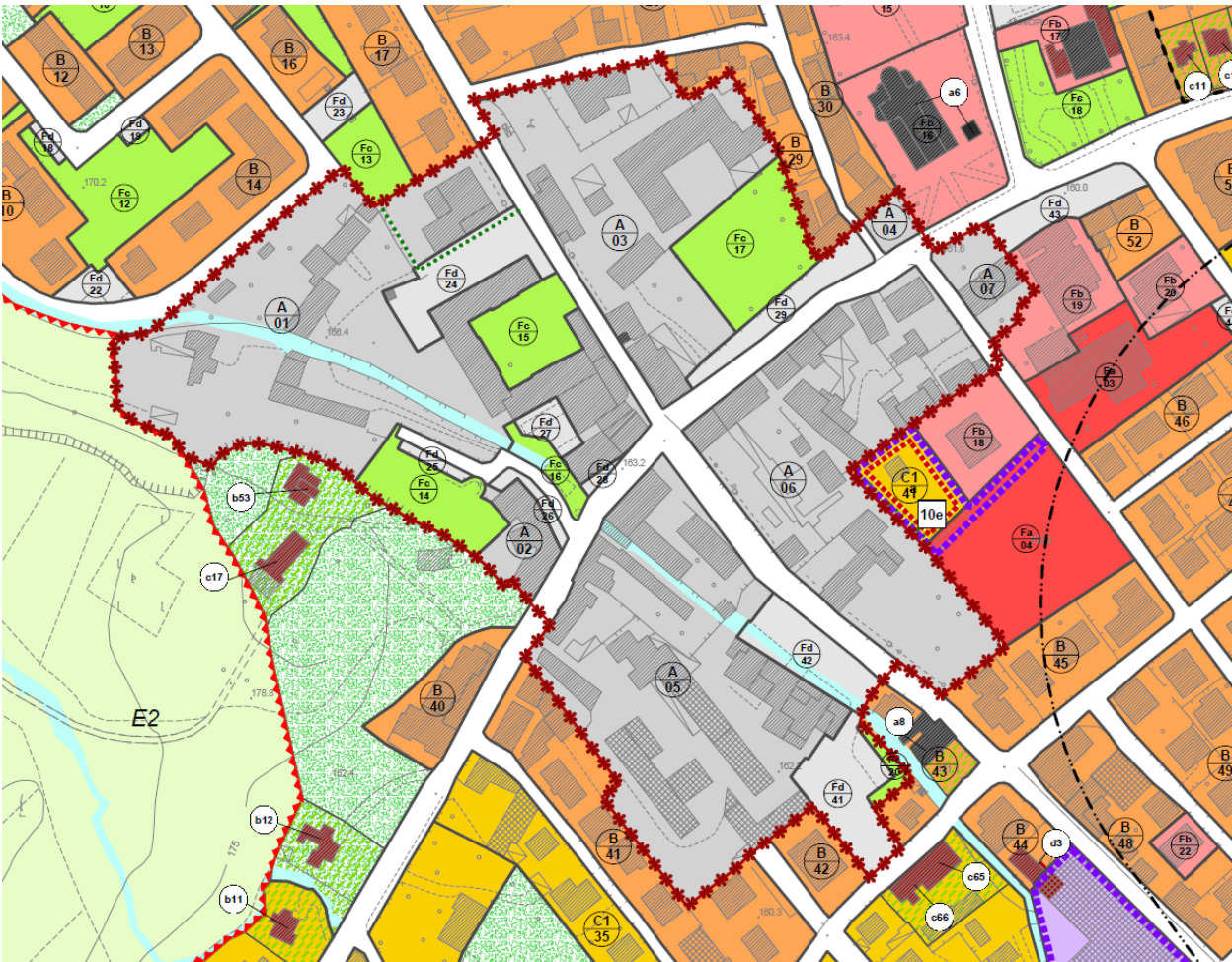
Le tavole a cui fa riferimento il piano degli interventi per i gradi di protezione e le rispettive modalità di intervento sono quelle della Variante al PRG dei centri storici:

- Tav. 13.3a PRG Centri storici LR 80/80. Destinazioni d'uso del suolo
- Tav. 13.3b PRG Centri storici LR 80/80. Ambiti di intervento
- Tav. 13.3c1 PRG Centri storici LR 80/80. Proposte soluzioni formali di facciata (Centro)
- Tav. 13.3c2 PRG Centri storici LR 80/80. Proposte soluzioni formali di facciata (La Valle – San Rocco)
- Tav. 13.3d PRG Centri storici LR 80/80. Proposte planivolumetriche

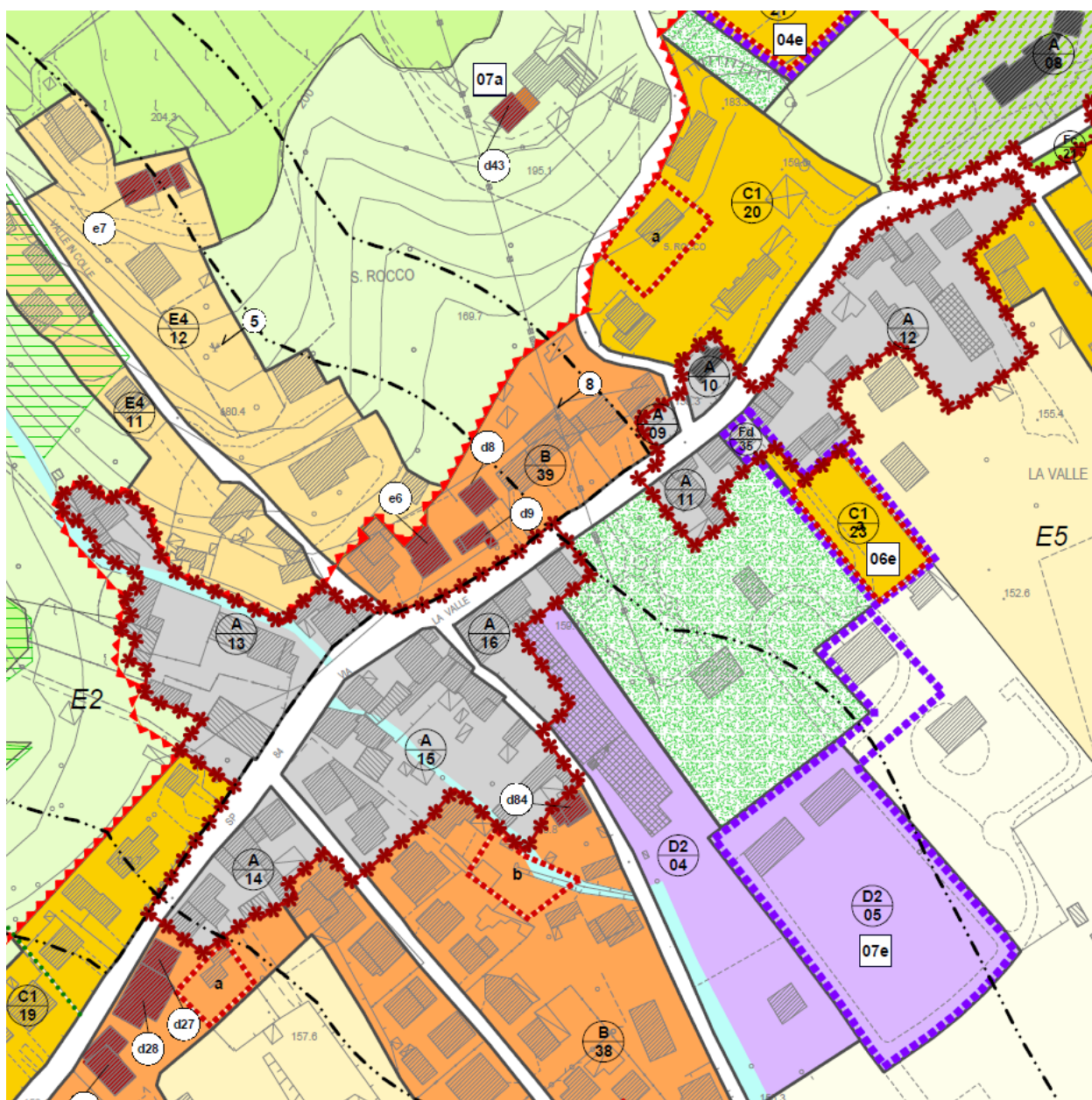
L'unico edificio per il quale lo strumento urbanistico provvede a rivisitare il vincolo è l'ex scheda d88 ed e5 del PRG, localizzata a San Rocco, in Via XXX Aprile. Il PI elimina il grado di protezione dell'edificio, già in stato di degrado e in cattive condizioni fisiche, con l'obiettivo di liberare l'area e realizzare un parcheggio pubblico per la chiesetta anti-stante.



ex scheda d88 ed e5 del PRG



Centro storico di Cornuda



Centri storici di La Valle e San Rocco

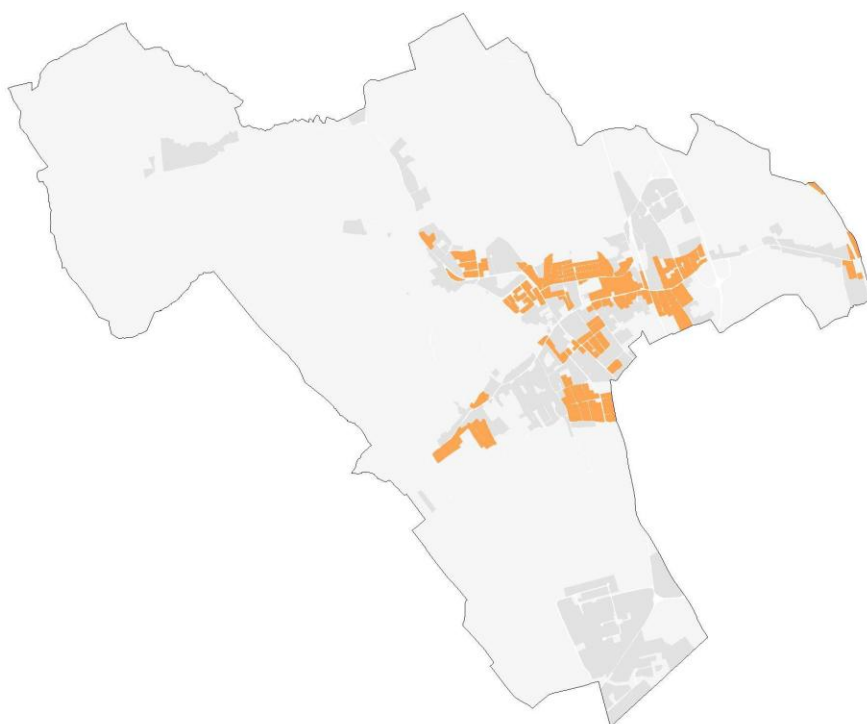
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"

ZTO PI	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Volume esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (%)	Indice edificazione esistente (mc/mq)
A/1	ex zto A1/01	19 101	5 948	40 340	31%	2.11
A/2	ex zto A1/01	1 207	817	9 801	68%	8.12
A/3	ex zto A1/01	11 129	4 090	33 613	37%	3.02
A/4	ex zto A1/01	431	0	0	0%	0.00

A/5	ex zto A1/01	15 597	6 782	46 874	43%	3.01
A/6	ex zto A1/01	13 241	4 614	32 530	35%	2.46
A/7	ex zto A1/01	1 309	414	4 266	32%	3.3
A/8	ex zto A1/02	5 381	577	3 946	11%	0.7
A/9	ex zto A1/03	188	46	138	25%	0.7
A/10	ex zto A1/03	469	110	329	23%	0.7
A/11	ex zto A1/03	868	629	4 428	73%	5.1
A/12	ex zto A1/03	6 009	1 970	11 822	33%	2.0
A/13	ex zto A1/04	5 142	2 089	14 483	41%	2.8
A/14	ex zto A1/04	1 890	1 178	7 418	62%	3.9
A/15	ex zto A1/04	6 150	2 543	13 817	41%	2.2
A/16	ex zto A1/04	1 498	640	4 219	43%	2.8
		89 608	32 447	228 022	36%	2.5

7.4 Zone B parti di territorio totalmente o parzialmente edificate

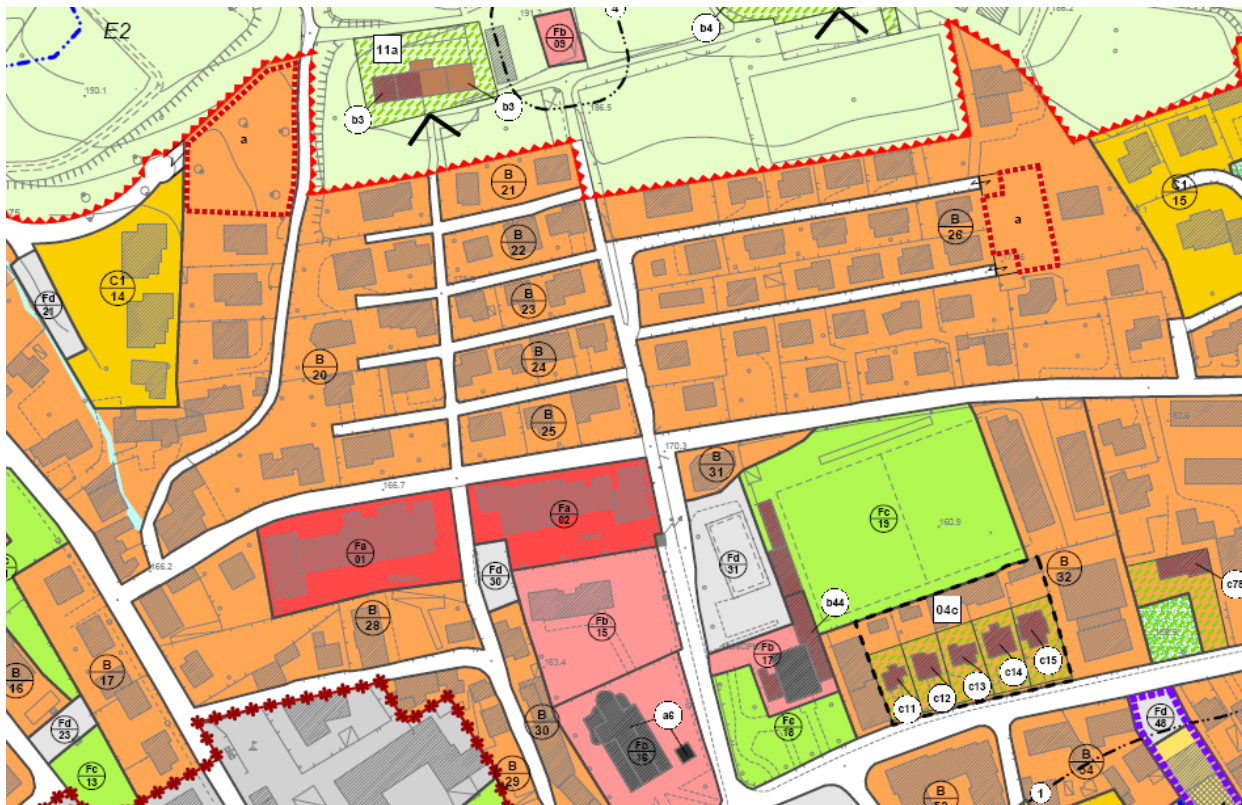
Il Piano degli Interventi effettua una completa rivisitazione delle zone di completamento residenziale, con riferimento alle aree di urbanizzazione consolidata identificate dal PAT. Oltre ad essere confermate le vecchie zone "B" del PRG, sono individuate nuove zone territoriali omogenee con caratteristiche analoghe, assumendo come criteri di riferimento quelli fissati dal Decreto Ministeriale 1444 del 1968. Esse rappresentano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A", in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. Sono distribuite prevalentemente nella porzione nord-orientale del capoluogo comunale e nella porzione sud del centro urbano, a contatto con i limiti amministrativi del Comune di Crocetta del Montello e in particolare con l'abitato di Caodevilla.



Zone B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate"

Per queste zone il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, puntualmente identificati nelle tavole dello zoning in scala 1:2 000, nonché l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. La normativa di piano prevede una disciplina per gli interventi sull'esistente (demolizioni con ricostruzione, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, etc.) e una disciplina per i lotti liberi. Da un lato, considerate le caratteristiche morfologiche e insediative di queste porzioni di territorio, che negli ultimi vent'anni sono state interes-

sate da processi di densificazione urbana, la scelta del PI è stata di ridurre gli indici di edificabilità del PRG, portandoli da 2,0 mc/mq a 1,5 mc/mq. Dall'altro, la città consolidata è caratterizzata da alcuni spazi interstiziali liberi, che hanno consentito l'individuazione di una decina di lotti edificabili (confermati dal PRG), per una potenzialità edificatoria complessiva di circa 12mila mc.



Porzione a Nord del centro storico di Cornuda



Porzione a Sud del capoluogo comunale

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"

ZTO PI	Denominazione	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Indice edificazione esistente (mc/mq)	Modalità di attuazione	Lotti liberi	Volume di progetto (mc)
B/1	Via S. Vettore	ex zto C1/27	6 469	1.7	IED		
B/2	Via Monte Sulder	ex zto C2/08	9 783	2.1	IED		
B/3	Via Monte Sulder	ex zto C2/08	5 213	1.5	IED		
B/4	Via Monte Sulder	ex zto C2/08	3 895	1.9	IED		
B/5	Via San Martino	ex zto B/14	2 761	3.5	IED		
B/6	Via Monte Sulder	ex zto C1/47	2 101	2.0	IED		
B/7	Via Monte Sulder	ex zto B/13	3 144	1.9	IED		
B/8	Via Aldo Moro	ex zto C1/01	1 296	2.1	IED		
B/9	Via Aldo Moro	ex zto C1/01	1 236	2.3	IED		
B/10	Via Aldo Moro	ex zto C1/01	3 077	2.9	IED		
B/11	Via Aldo Moro	ex zto C1/01 e Fc/20	1 465	2.1	IED		
B/12	Via Aldo Moro	ex zto C1/01	1 252	2.6	IED		
B/13	Via Aldo Moro	ex zto C1/01 e Fc/20	1 423	2.4	IED		
B/14	Via Aldo Moro	ex zto C1/46	4 433	2.8	IED		
B/15	Via Aldo Moro	ex zto C1/46	3 805	1.7	IED		
B/16	Via Aldo Moro	ex zto C1/46	1 223	1.6	IED		
B/17	Via 8/9 Maggio	ex zto C1/03	3 925	1.5	IED		
B/18	Vicolo M.te Tomba	ex zto C1/02	1 972	3.1	IED		
B/19	Via 8/9 Maggio	ex zto C1/02	16 582	1.5	IED	a = 1.200 mc	1 200
B/20	Villaggio Stella Alpina	ex zto C1*/04	11 144	1.6	IED		
B/21	Via Franzoia	ex zto C1*/04	1 507	1.7	IED		
B/22	Via Franzoia	ex zto C1*/04	1 649	2.4	IED		
B/23	Via Franzoia	ex zto C1*/04	1 596	1.9	IED		
B/24	Via Franzoia	ex zto C1*/04	1 864	2.3	IED		

B/25	Via Franzoia	ex zto C1*/04	2 116	2.0	IED		
B/26	Villaggio Belvedere	ex zto C1*/04	27 583	1.5	IED	a = 900 mc	900
B/27	Villaggio Bellavista	ex zto C1*/05	7 533	1.7	IED		
B/28	Via Verdi	ex zto C1/03	6 611	2.2	IED		
B/29	Via Verdi	ex zto B/15	2 237	3.5	IED		
B/30	Via Verdi	ex zto B/15	1 892	4.1	IED		
B/31	Viale dei Colli	ex zto C1*/04	917	1.9	IED		
B/32	Via Matteotti	ex zto B/01	11 661	2.8	IED		
B/33	Via dei Colli	ex zto C1/06	21 400	1.9	IED		
B/34	Vicolo dei Colli	ex zto B/03	469	6.3	IED		
B/35	Via S. Urbano	ex zto B/16	2 420	1.9	IED		
B/36	Via La Valle	ex zto C1/26	13 675	1.5	IED	a = 200 mc b = 800 mc	1 000
B/37	Via La Valle	ex zto C1/26	4 275	2.0	IED		
B/38	Via Fermi	ex zto C1/26	20 546	1.5	IED	a = 700 mc b = 600 mc	1 300
B/39	Via La Valle	ex zto C1*/24	6 108	1.8	IED		
B/40	Via XXX Aprile	ex zto B/07	1 844	8.7	IED		
B/41	Via Einaudi	ex zto C1/14	6 563	2.3	IED		
B/42	Via Madonetta	ex zto C1/14	1 125	3.2	IED		
B/43	Via Zanini	ex zto B/09	1 917	1.8	IED		
B/44	Via Zanini	ex zto B/09	1 259	3.3	IED		
B/45	Via Carducci	ex zto C1/10	3 792	2.9	IED		
B/46	Via Carducci	ex zto C1/10	2 551	2.3	IED		
B/47	Via Carducci	ex zto C1/10	5 073	2.1	IED		
B/48	Via Carducci	ex zto C1/10	4 114	3.6	IED		
B/49	Via Carducci	ex zto C1/10	5 461	2.2	IED		
B/50	Via Carducci	ex zto C1/10	5 306	1.7	IED		
B/51	Via Dante Alighieri	ex zto B*/01	5 013	1.8	IED		

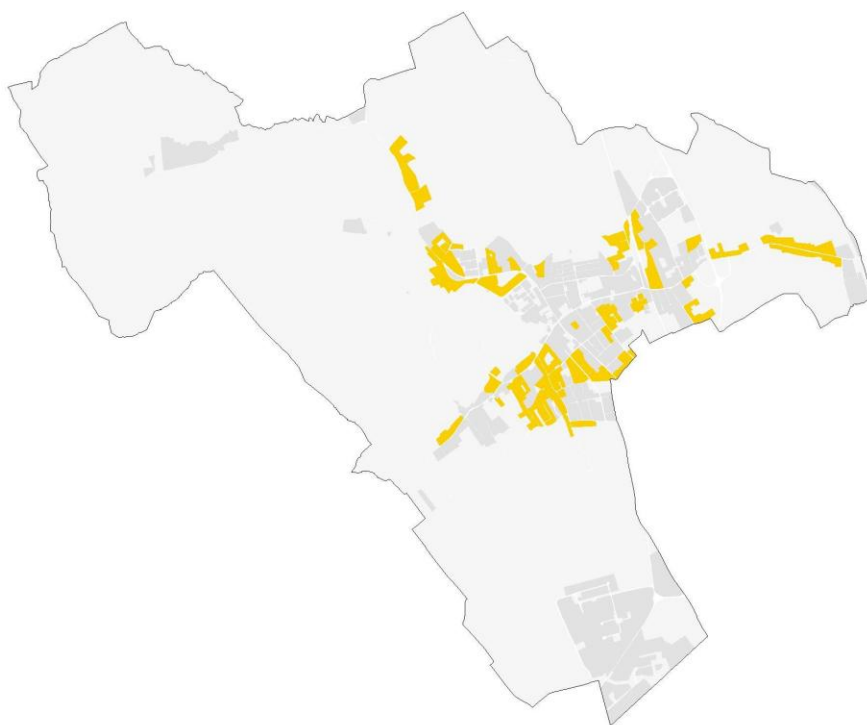
B/52	Via Zilio	ex zto B/05	1 134	1.9	IED		
B/53	Via Matteotti	ex zto B/05	2 834	5.7	IED		
B/54	Via Matteotti	ex zto B/05	3 038	1.5	IED		
B/55	Via Matteotti	ex zto C1/08	6 259	1.9	IED		
B/56	Via Matteotti	ex zto B/04	3 839	1.5	IED		
B/57	Via Matteotti	ex zto B/04	3 792	1.8	IED		
B/58	Via Matteotti	ex zto B/04	1 277	4.4	PUA		2 000
B/59	Via De Gasperi	ex zto C1/18	3 965	3.0	IED		
B/60	Via A. Palladio	ex zto C1/19	6 810	1.5	IED	a = 600 mc	600
B/61	Via A. Palladio	ex zto C1/19	14 151	1.9	IED		
B/62	Via San Valentino	ex zto C1/19	9 309	1.5	IED	a = 750 mc	750
B/63	Via San Valentino	ex zto C1/19	7 497	1.6	IED		
B/64	Via San Valentino	ex zto C1/19	11 020	1.9	IED		
B/65	Via Giorgione	ex zto B/10	12 996	2.4	IED		
B/66	Via Delle Rose	ex zto C1/36	21 081	1.6	IED	a = 600 mc b = 1.000 mc	1 600
B/67	Via Oberdan	ex zto C1/37	20 206	1.9	IED		
B/68	Via Della Pace	ex zto C1/37	1 624	1.6	PUA		2 100
B/69	Via Antighe	ex zto C1/38	17 891	1.5	IED	a = 1.000 mc	1 000
B/70	Via Antighe	ex zto C1/38	5 075	2.1	APP		
B/71	Via C. Battisti	ex zto C1/38	5 868	2.0	IED		
B/72	Via Nazario Sauro	ex zto C1/38	4 388	2.0	IED		
B/73	Via Fabio Filzi	ex zto C1/38	8 165	1.6	IED		
B/74	Via Fabio Filzi	ex zto C1/38	3 213	2.1	IED		
B/75	Via Marconi	ex zto B/13	2 393	3.2	IED		
B/76	Via Sant'Anna	ex zto B/11	4 784	1.9	IED		
B/77	Via Sant'Anna	ex zto B/11	2 021	3.7	IED		
B/78	Via Canapificio	ex zto C1/35	6 885	2.4	IED		

B/79	Via Canapificio	ex zto Fb/21	1 189	1.8	IED		
			458 981	2.0		8 350	12 450

7.5 Zone C1 residenziali di completamento parzialmente edificate

Le zone C1 di completamento comprendono gli ambiti urbani costituiti da un tessuto insediativo di recente formazione, parzialmente edificate diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

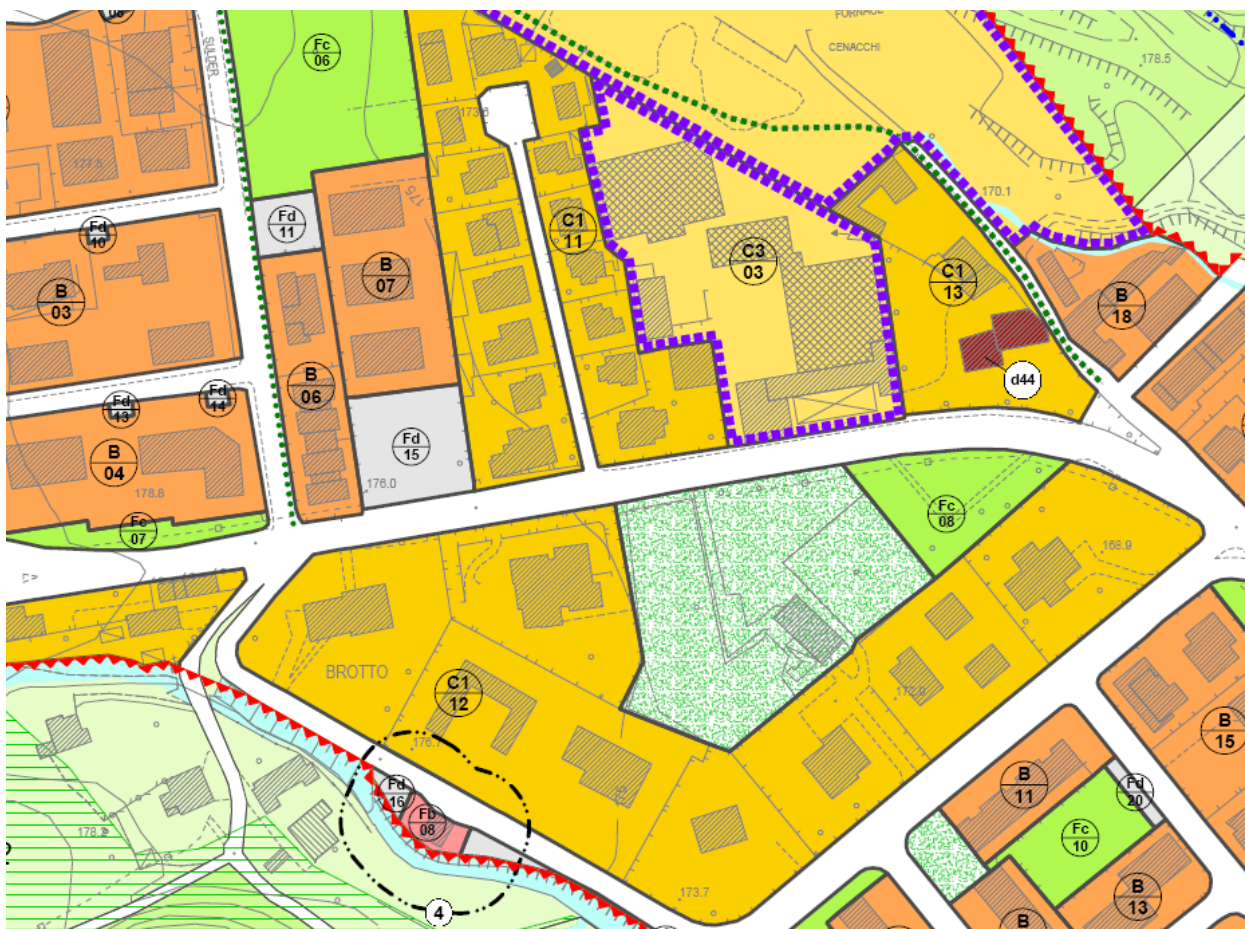
Anche in questo caso, i parametri di riferimento per l'individuazione di tali aree sono quelli del Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968, che definisce le zone "C" come le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone "B". In tale zona territoriale omogenea, nel caso di Cornuda, sono comprese le aree di recente edificazione e/o urbanizzazione nonché quelle che non rispecchiano i parametri di densità (1,5 mc/mq) e/o rapporto di copertura (un ottavo) caratteristici delle zone "B". Sono state riconosciute anche le lottizzazioni completate o parzialmente edificate, con le opere di urbanizzazione realizzate: si tratta delle lottizzazioni "Zavarise", "Bosello-Bazzacco", "Via Istria", "Via Zilio", "Urano".



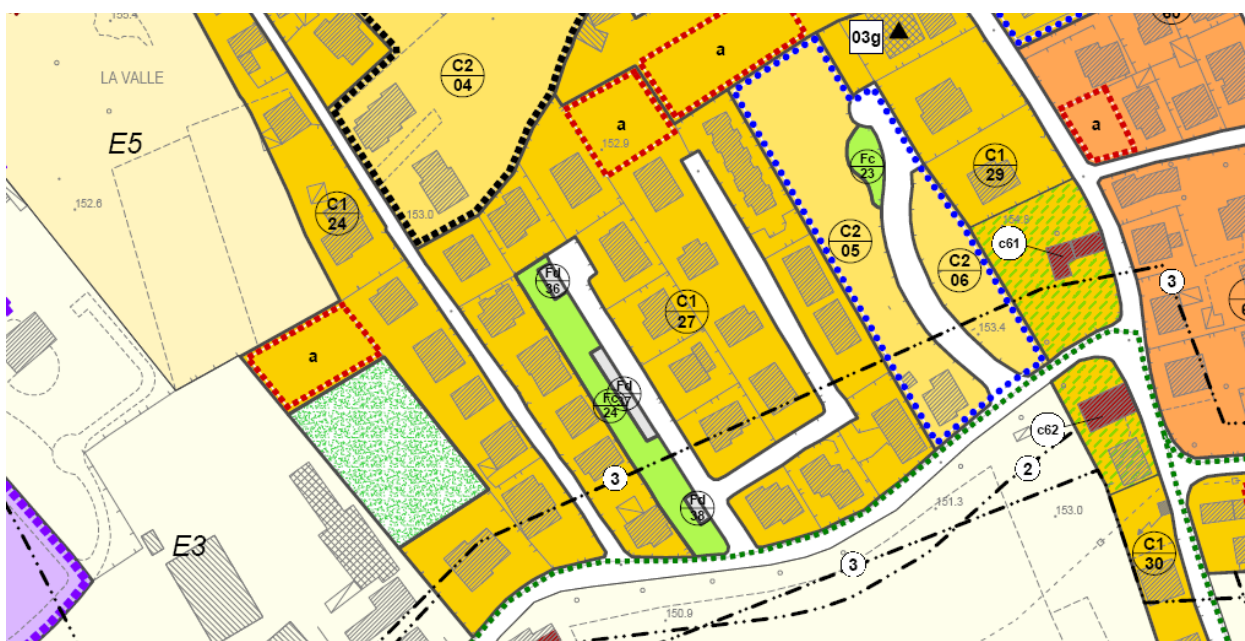
Zone C1 "parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate"

Anche per le zone "C1", analogamente alle zone "B", lo strumento urbanistico definisce una normativa riguardante gli interventi sull'esistente e una disciplina per i lotti liberi edificabili. Per gli interventi sull'esistente, il piano propone una

riduzione degli indici da 1,3 mc/mq a 1,2 mc/mq, mentre la nuova volumetria edificabile prevista dal piano corrisponde a circa 32mila metri cubi, spalmati su una trentina di lotti liberi.



Zone "C1" a nord-ovest del centro storico di Cornuda



Zone "C1" a sud del centro storico di La Valle

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C1"

ZTO PI	Denominazione	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Indice edificazione esistente (mc/mq)	Modalità di attuazione	Lotti liberi	Volume di progetto (mc)
C1/1	Via S. Vettore	ex zto C1/45	15 946	1.3	IED	a = 600 mc	600
C1/2	Via S. Vettore	ex zto C1/45	12 497	1.2	IED	a = 600 mc	600
C1/3	Via S. Vettore	ex zto C1/45	12 598	1.2	IED	a = 600 mc	600
C1/4	Via Monte Cesen	ex zto C2/09	4 644	1.5	IED		
C1/5	Via Monte Cesen	ex zto C2/09	2 237	1.2	IED		
C1/6	Via Monte Cesen	ex zto C2/09	4 921	0.4	IED	a = 2.251 mc b = 2.145 mc	4 396
C1/7	Via 8/9 Maggio	ex zto C1/28	11 502	0.8	IED	a = 1.250 mc	1 250
C1/8	Via Monte Ortigara	ex zto C1/28	2 412	0.3	IED		
C1/9	Via S. Martino	ex zto C1/29	10 645	0.9	IED	a = 600 mc b = 1000 mc	1 600
C1/10	Via S. Martino	ex zto C1/29	16 199	1.6	IED		
C1/11	Via Monfenera	ex zto C1/30	9 445	1.2	IED		
C1/12	Via degli Alpini	ex zto C1/32	21 969	0.6	IED		
C1/13	Via Monte Tomba	ex zto C1/31	4 140	1.4	IED		
C1/14	Via Monte Tomba	ex zto C2/01	4 914	0.8	IED		
C1/15	Villaggio Bellavista	ex zto C1*/05	6 053	1.3	IED		
C1/16	Via Monte Tomatico	ex zto C1*/05	8 938	0.6	IED	a = 1.200 mc	1 200
C1/17	Via Piave	ex zto C1/41	4 543	1.5	IED		
C1/18	Via Piave	ex zto C1/42	3 122	1.0	IED		
C1/19	Via La Valle	ex zto C1*/25 e E2	9 890	1.2	IED	a = 600 mc	600
C1/20	Via San Rocco	ex zto C1*/24	7 496	0.7	IED	a = 950 mc	950
C1/21	Via San Rocco	ex zto E2a	2 293	0.0	APP	a = 1.400 mc	1 400
C1/22	Via XXX Aprile	ex zto C1*/13	8 223	1.2	IED		

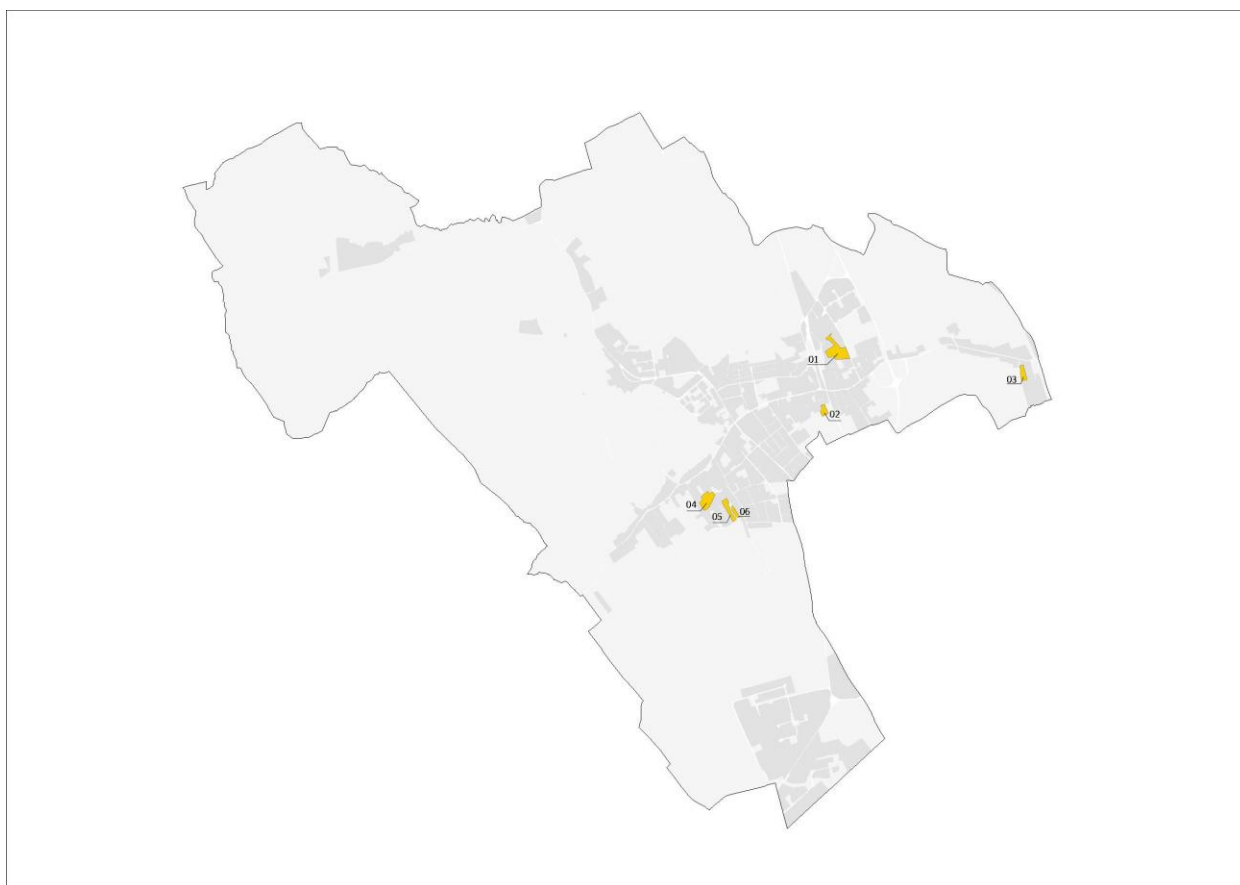
C1/23	Via XXX Aprile	ex zto D2/07 e E3	1 615	0.0	APP	a = 2.000 mc	2 000
C1/24	Via Jona	ex zto C1/21 e E3	10 724	1.2	IED	a = 600 mc	600
C1/25	Via Jona	ex zto C1/15	5 837	1.2	IED		
C1/26	V.lo 30 aprile 1945	ex zto C1/15	4 656	1.6	IED		
C1/27	Via S. Lucia	ex zto C1/20	16 812	1.5	IED	a = 1.100 mc	1 100
C1/28	Via delle Battaglie	ex zto C1/16	7 170	1.2	IED	a = 600 mc	600
C1/29	Via delle Battaglie	ex zto C1/22	6 603	0.9	IED		
C1/30	Via delle Battaglie	ex zto C1/23	3 073	1.5	IED		
C1/31	Via S. Valentino	ex zto C1/23	6 185	0.9	IED	a = 700 mc b = 600 mc	1 300
C1/32	Via delle Battaglie	ex zto C1/16	6 054	1.5	IED		
C1/33	Via delle Battaglie	ex zto C1/16	3 535	2.3	IED		
C1/34	Via XXX Aprile	ex zto C1/14	6 729	0.8	IED		
C1/35	Via Einaudi	ex zto C1/14	6 062	1.4	IED	a = 1.500 mc	1 500
C1/36	Via Madonetta	ex zto C1/17	4 029	1.4	IED		
C1/37	Via delle Battaglie	ex zto C2/05	6 093	0.8	IED		
C1/38	Via delle Battaglie	ex zto C2/05	2 018	2.0	IED		
C1/39	Via Giorgione	ex zto C1/18	12 503	1.4	IED	a = 1.000 mc	1 000
C1/40	Via Giorgione	ex zto C1/12	20 513	1.4	IED	a = 1.000 mc	1 000
C1/41	Via Kennedy	ex zto C1/10a	1 537	0.1	IED	a = 1700 mc	1 700
C1/42	Via Pascoli	ex zto C1/10	4 056	0.7	IED		
C1/43	Via Petrarca	ex zto C1/11	9 218	1.1	IED	a = 900 mc	900
C1/44	Via Castagna	ex zto C1/11	1 486	1.5	IED		
C1/45	Via Zilio	ex zto C1/09	2 943	1.5	IED		
C1/46	Via Zilio	ex zto C2/04	6 397	2.1	IED		
C1/47	Via Zilio	ex zto C1/09	5 344	0.8	IED		

C1/48	Via Zilio	ex zto C2/04	960	0.0	IED		
C1/49	V.lo Matteotti	ex zto C2/03	4 914	1.0	IED		
C1/50	Via Istria	ex zto C2/03	758	0.0	IED		
C1/51	Via Istria	ex zto C2/03	1 145	1.9	IED		
C1/52	Via Istria	ex zto C2/03	926	2.2	IED		
C1/53	Via Piave	ex zto C1/43	2 420	0.7	IED		
C1/54	V.lo Piave	ex zto C1/43 e D1/01	4 107	0.9	IED		
C1/55	V.lo Piave	ex zto C1/44	4 016	0.8	IED		
C1/56	Via delle Rose	ex zto C1/36	19 729	0.9	IED	a = 600 mc b = 600 mc	1 200
C1/57	V.lo Brentella	ex zto C1/37	6 996	0.9	IED		
C1/58	Via S. Urbano	ex zto C1/38	3 481	0.7	IED	a = 600 mc	600
C1/59	Via Antighe	ex zto C1/39	12 212	0.7	IED	a = 800 mc b = 1.350 mc c = 1.000 mc	3 150
C1/60	Via S. Anna	ex zto C1/40	3 499	1.3	IED		
C1/61	Via S. Anna	ex zto C1/40 e E2	9 128	1.4	IED	a = 800 mc b = 700 mc c = 600 mc	2 100
C1/62	Via S. Anna	ex zto C1/33	25 027	1.3	IED	a = 800 mc b = 1.200 mc	2 000
C1/63	Via S. Anna	ex zto C1/34	16 874	2.6	IED		1 200
C1/64	Via Verdi	ex zto Fa/02	3 980	2.2	APP		4 000
C1/65	Via Verdi	ex zto Fa/04	3 467	2.4	APP		4 000
			469 456	1.2		33 946	43 146

7.6 Zone C2 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate

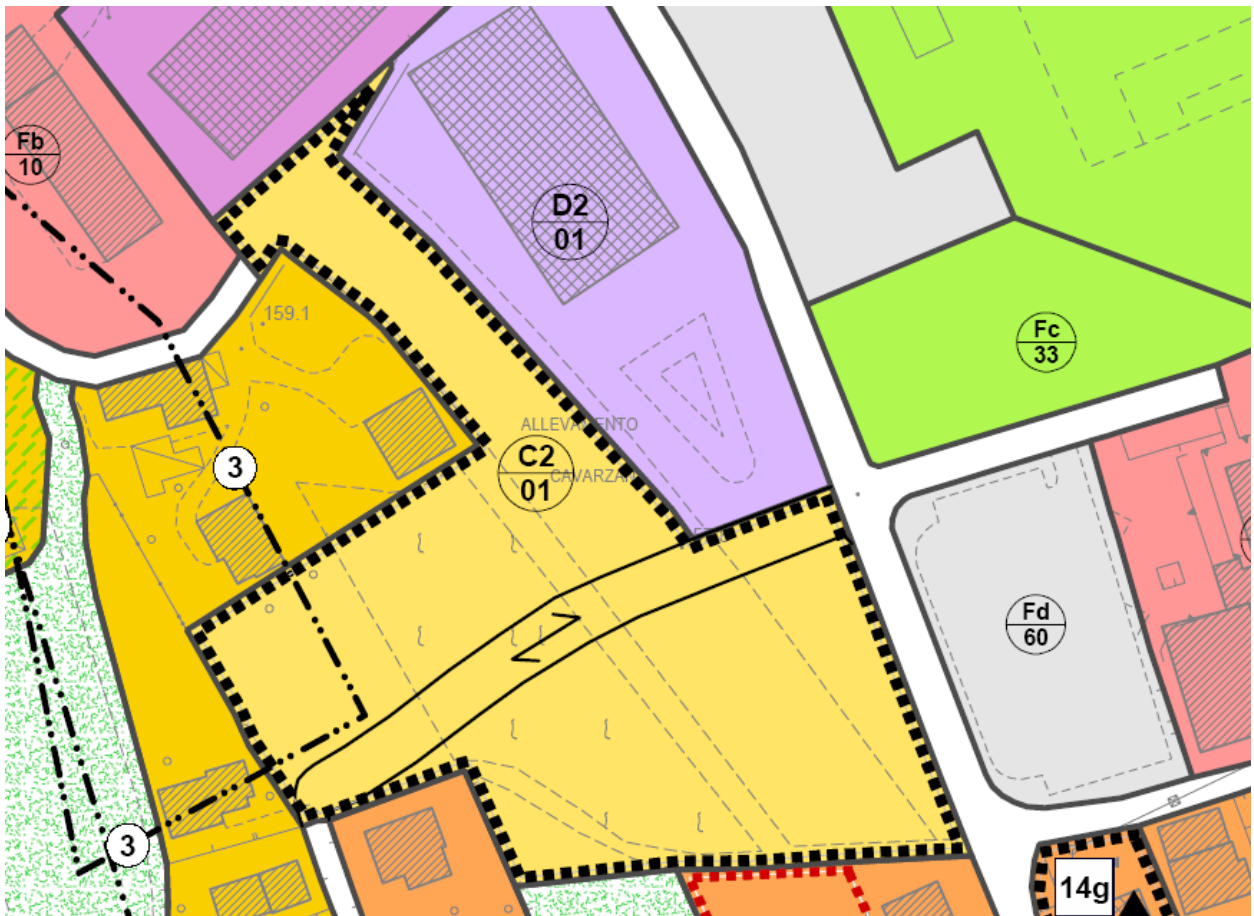
Le zone territoriali omogenee di tipo "C2" comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale, ossia le aree libere inedificate. Il piano degli interventi conferma le lottizzazioni previste dal PRG e non realizzate, e introduce una nuova area di trasformazione lungo Via Istria, immediatamente a sud della recente lottizzazione "Matteotti", oggetto di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, che prevede la realizzazione di 2.000 mc a destinazione residenziale.

L'indice territoriale previsto per tali zone omogenee è di 1,00 mc/mq, analogo a quello del piano regolatore generale. Una novità per tali ambiti è quella degli standard urbanistici (verde e parcheggi), che sono stati aumentati in coerenza con quanto stabilito dal PAT (e dall'articolo 31 della legge urbanistica regionale), che fissa il parametro di 30 metri quadri per abitante teorico.

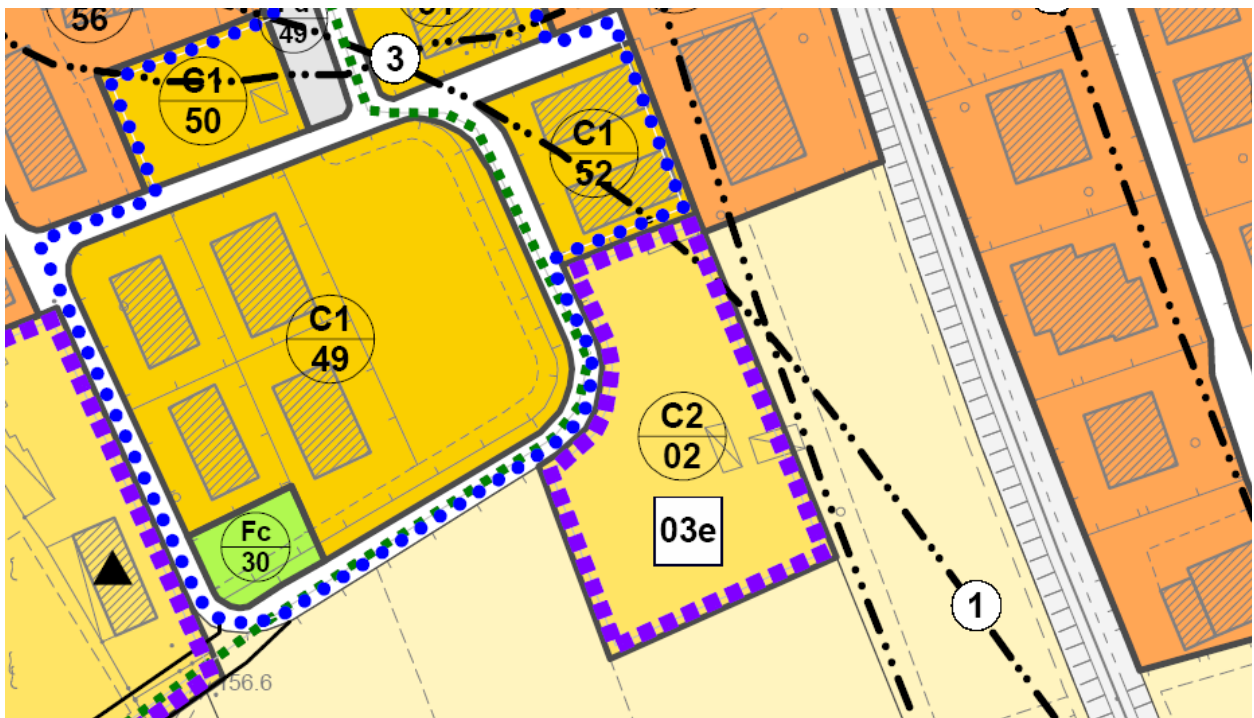


Zone C2 "parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate"

Complessivamente il piano prevede una capacità insediativa teorica di circa 26mila metri cubi, distribuiti in sei aree di trasformazione, di cui una posta a ridosso del centro di Crocetta del Montello e le rimanenti cinque situate nel centro urbano di Cornuda. Si precisa che tre delle sei aree riguardano ambiti già oggetto di strumenti urbanistici preventivi convenzionati e lottizzati: PdL "Cà delle Rose" (ZTO C2/05 e C2/06) e PdL "Via Canapificio" (ZTO C2/03).



Zona C2/01 di Via della Pace, confermata dal PRG

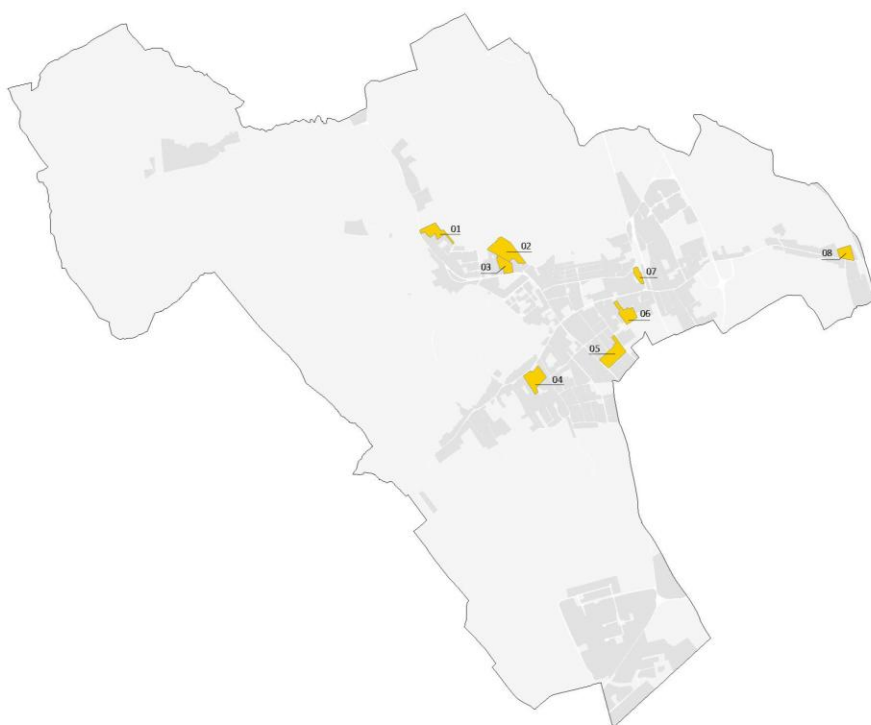


ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C2"

ZTO PI	Denominazione	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Modalità di at- tuazione	Indice territoriale di progetto (mc/mq)	Volume di progetto (mc)
C2/1	Via della Pace	ex zto C2/13	12 713	PUA	1.0	12 713
C2/2	Via Istria	ex zto Fa/01	2 600	APP	0.77	2 000
C2/3	Via Don Milani	ex zto C2/12	3 394	PUA	1.0	1 794
C2/4	Via Jona	ex zto C2/07	7 636	PUA	1.0	5 048
C2/5	Via S. Valentino	ex zto C2/06	4 256	PUA	1.0	3 010
C2/6	Via S. Valentino	ex zto C2/06	1 624	PUA	1.0	1 624
			32 222			26 189

7.7 Zone C3 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, da riconvertire

Il piano degli interventi individua e classifica le zone territoriali omogenee di tipo "C3", a destinazioni residenziali e terziarie, che si distinguono dalle precedenti zone "C2" per la presenza di attività dismesse o in via di dismissione e volumi incongrui e/o abbandonati.



Zone C3 "parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, da riconvertire"

Considerato che tali aree presentano una particolare complessità rispetto al contesto urbanistico e infrastrutturale, all'assetto planivolumetrico degli edifici, allo stato di fatto, alla consistenza e alla localizzazione, la normativa di piano specifica le previsioni urbanistiche con l'obiettivo di fornire delle linee guida per l'attuazione ordinata e coordinata degli interventi di trasformazione urbanistica.

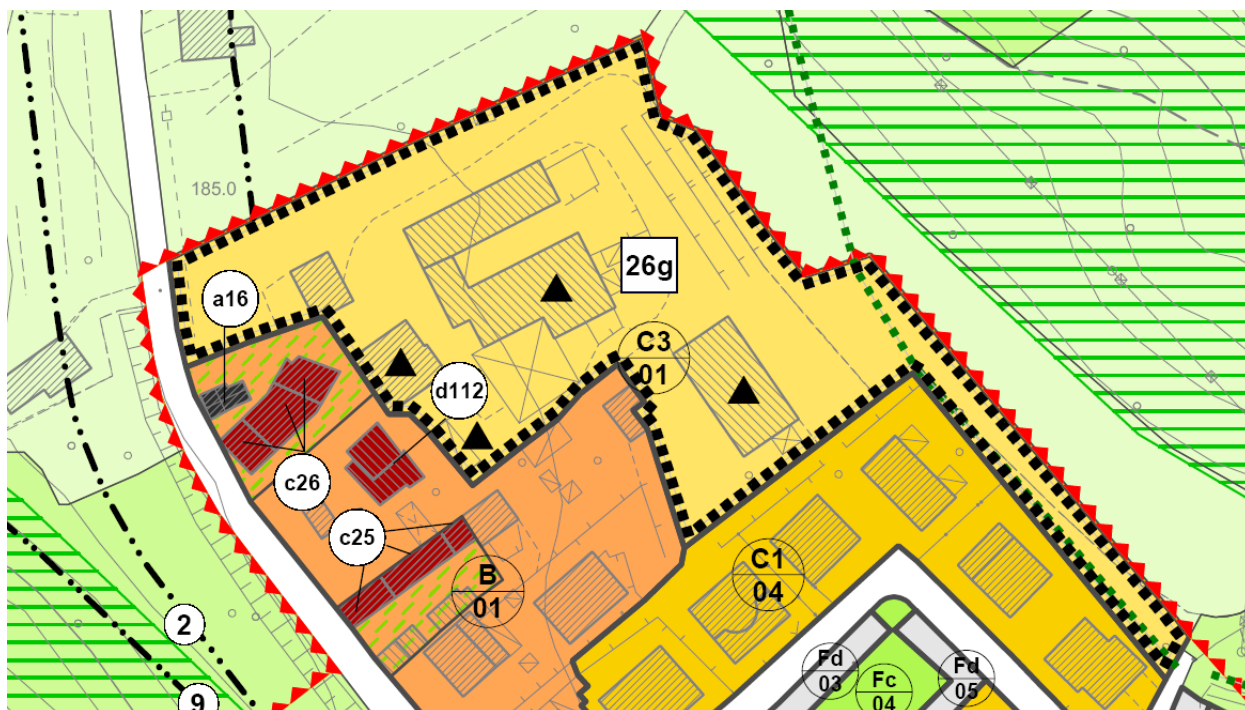
I principali obiettivi sottesi alla riqualificazione e riconversione delle aree sono:

- il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;

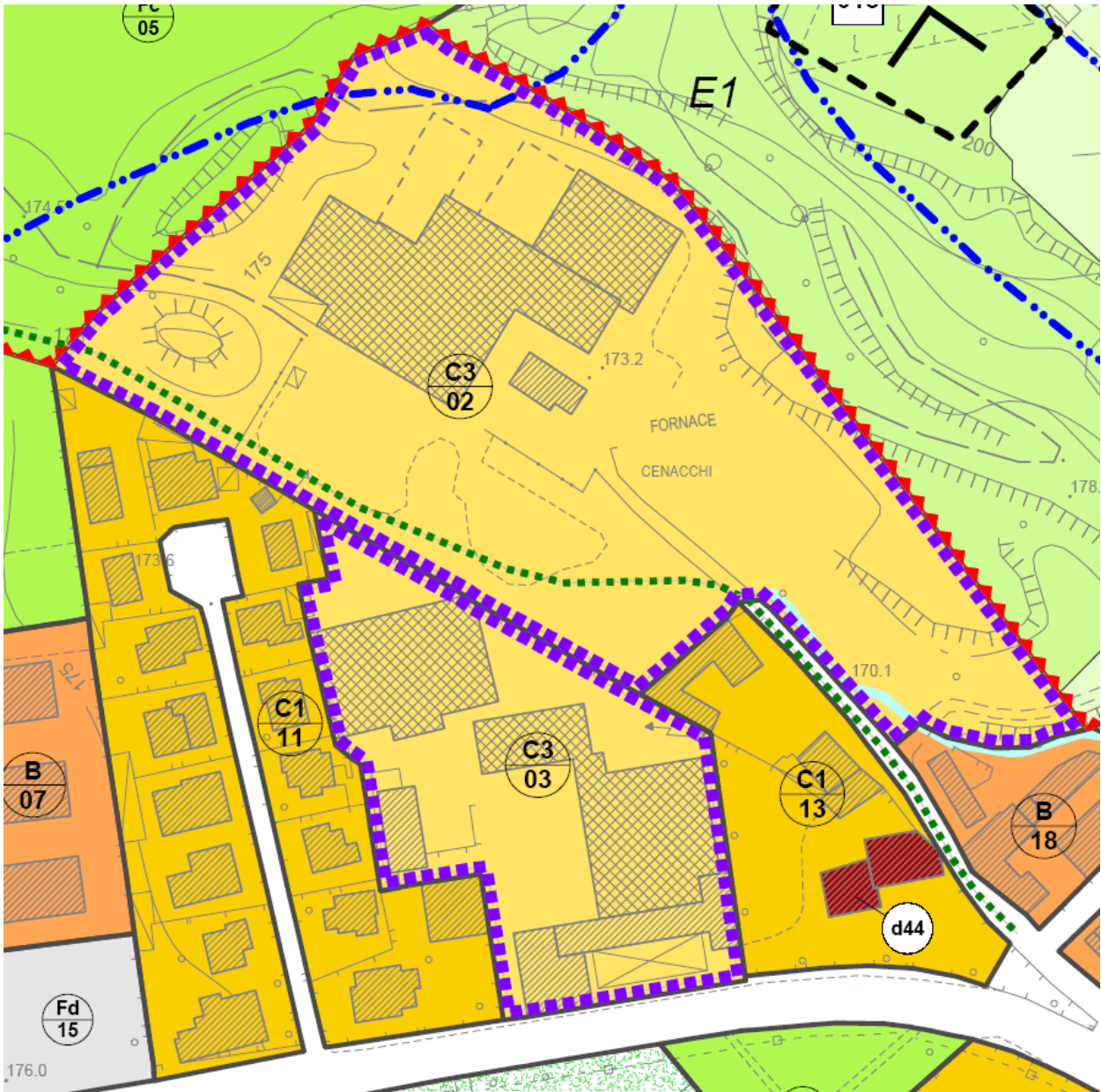
- il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

Per tali aree il PI attribuisce generalmente un indice di edificabilità territoriale maggiore rispetto a quello delle zone di espansione C2, anche al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione e riconversione delle aree che allo stato attuale presentano fenomeni di disorganicità ed obsolescenza dell'impianto urbanistico. Per alcune aree il piano prevede di ridurre gli indici di edificabilità del PRG, demandando l'attuazione di tali aree di trasformazione a specifici Accordi Pubblico Privato.

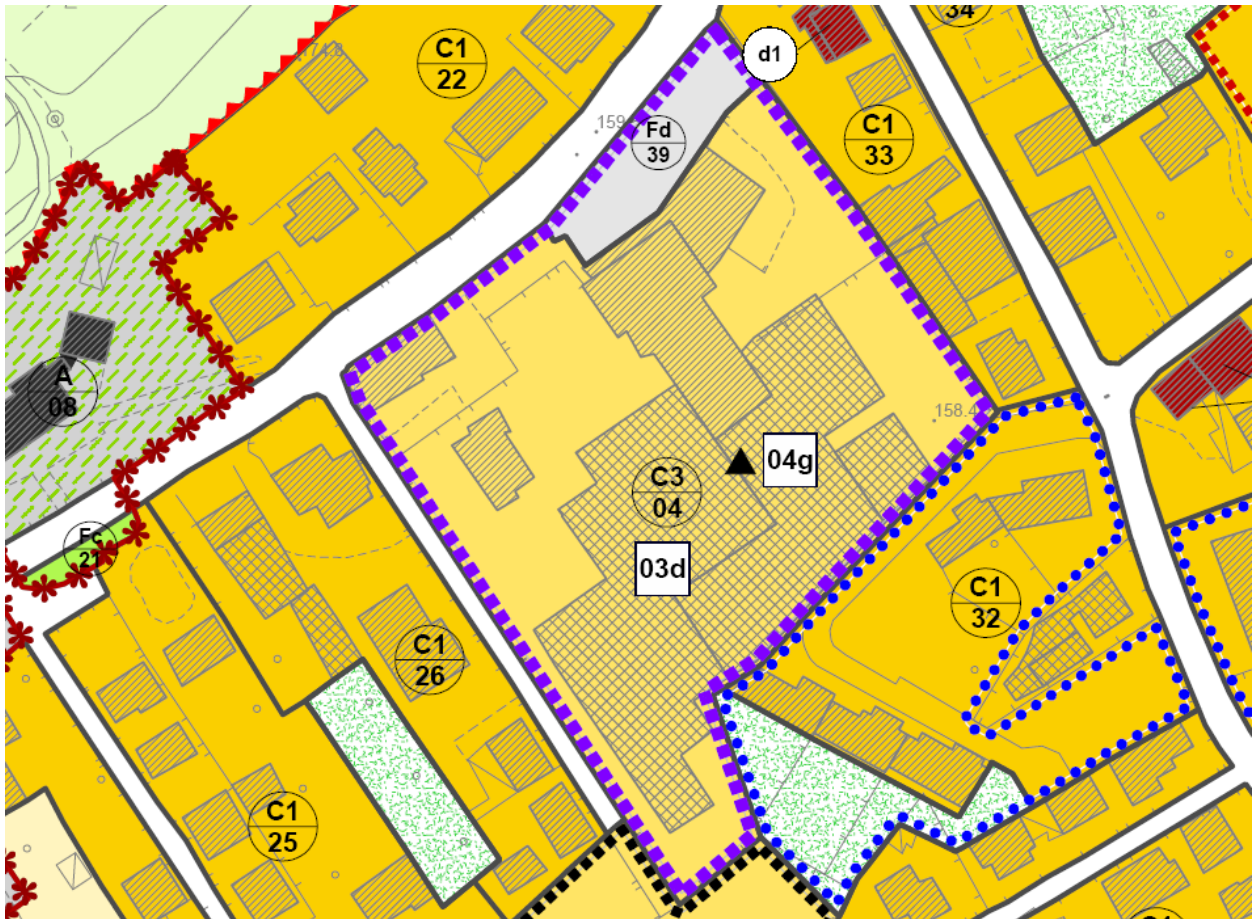
La capacità insediativa teorica ammonta a 112mila metri cubi e comprende otto aree degradate e/o abbandonate corrispondenti a circa il 60% della cubatura residenziale prevista dallo strumento urbanistico.



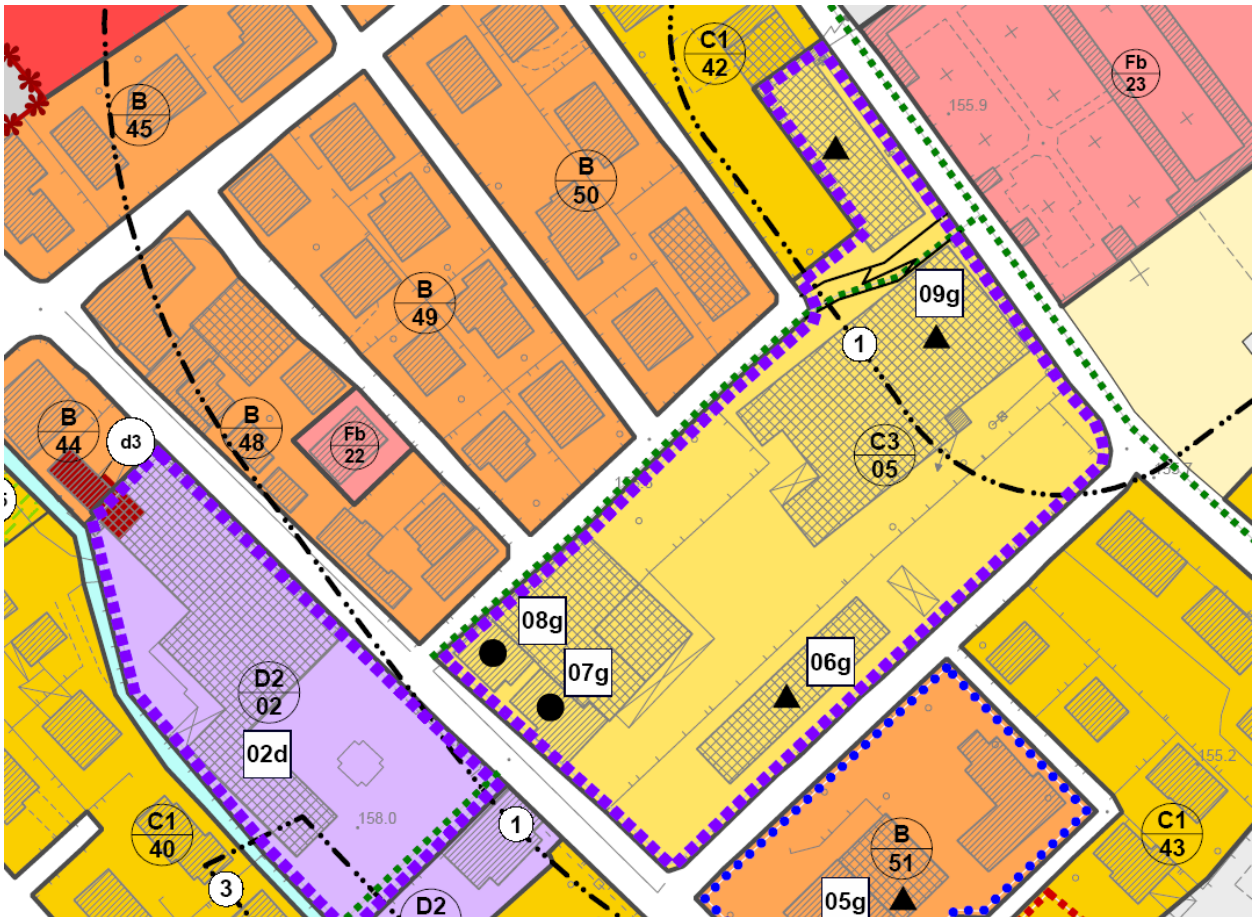
Zona C3/01 di Via S. Vettore



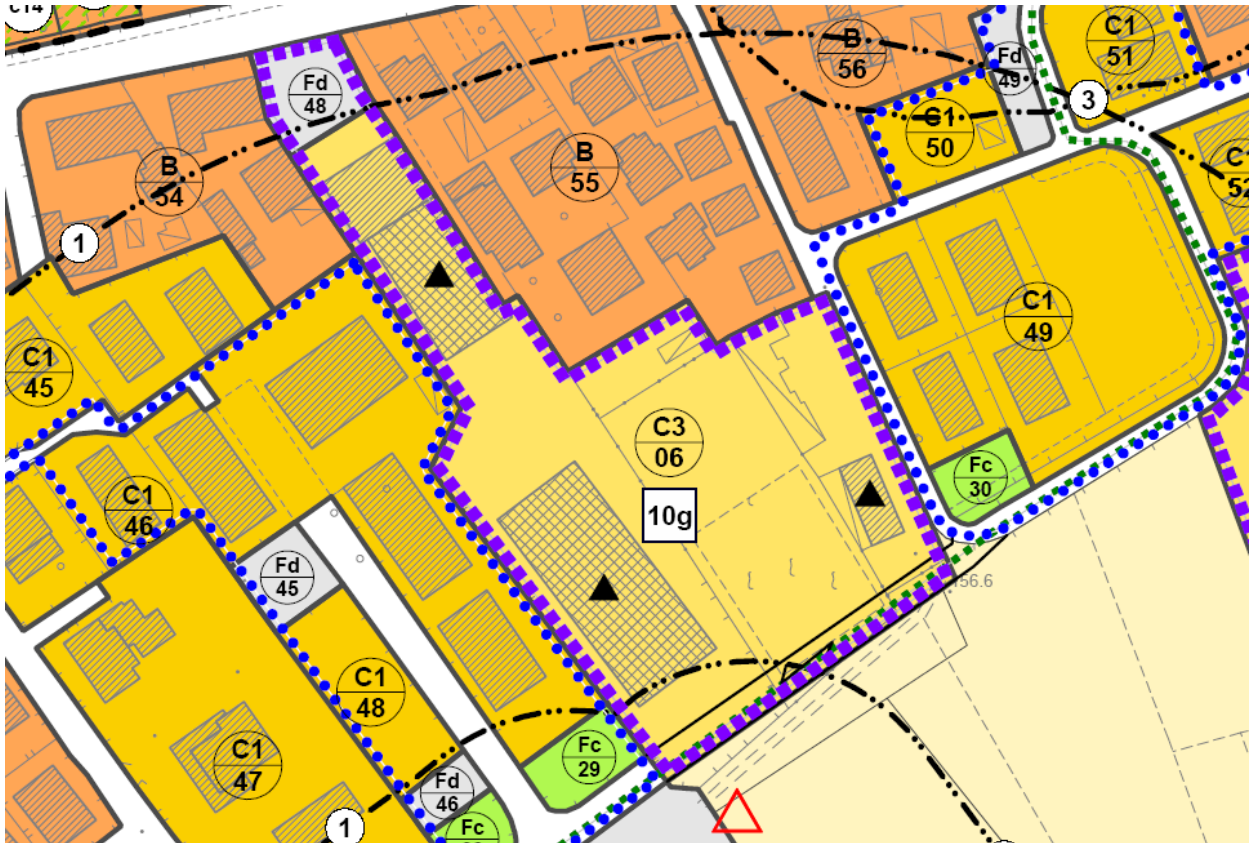
Zona C3/02 "Ex Cenacchi" e ZTO C3/03 "Ex GR Brotto"



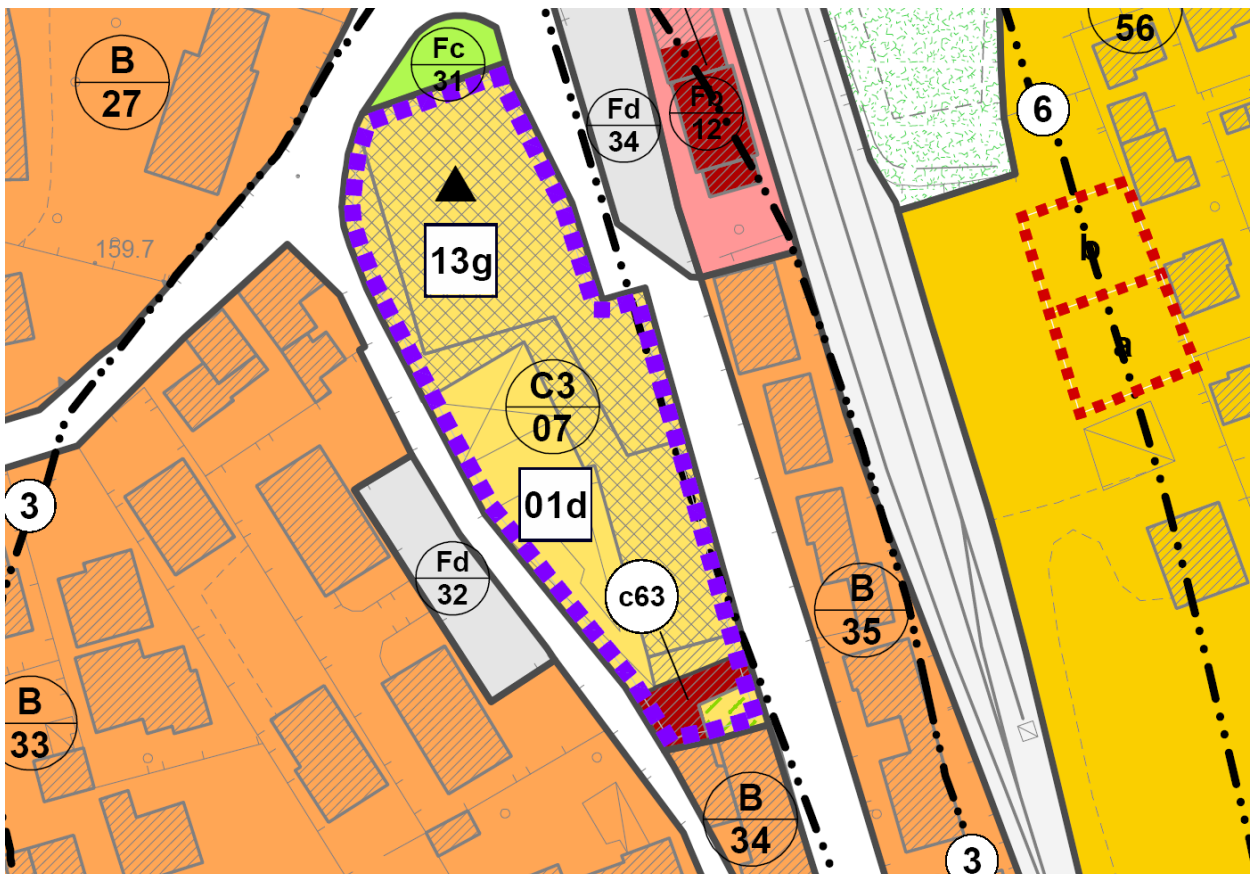
Zona C3/04 "Ex Salumificio"



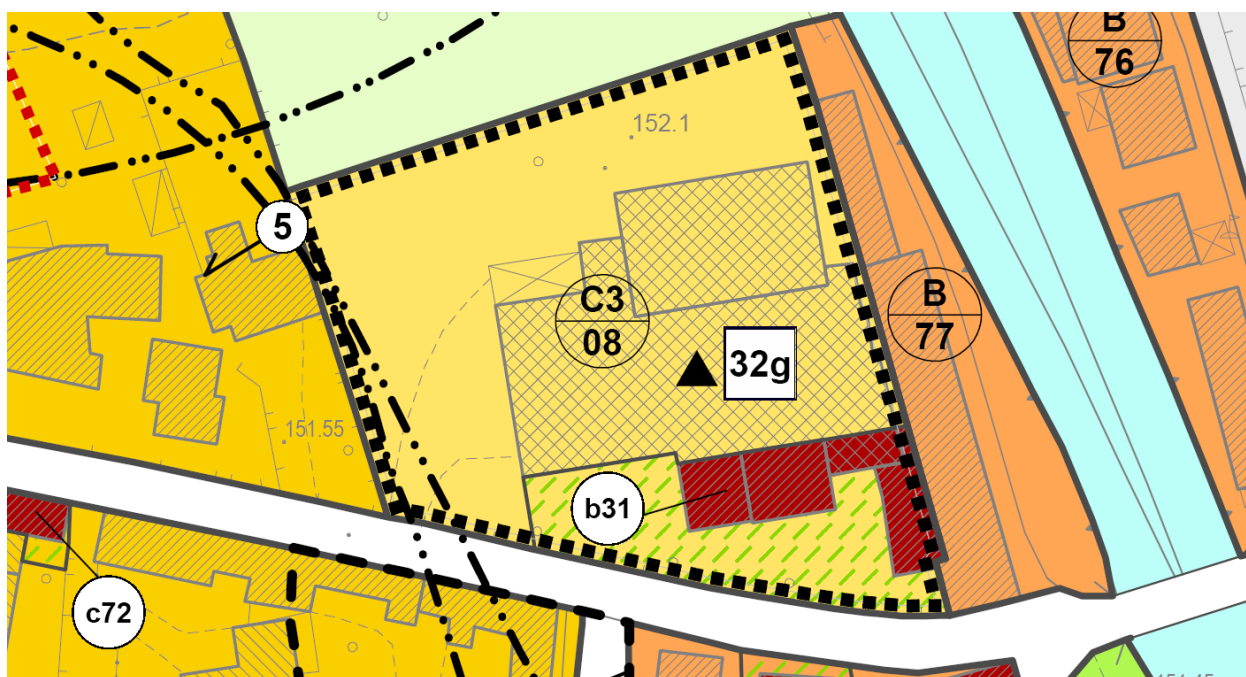
Zona C3/05 di Via Dante Alighieri



Zona C3/06 di Via Matteotti



Zona C3/07 di V.lo Matteotti



Zona C3/08 di Via S. Anna

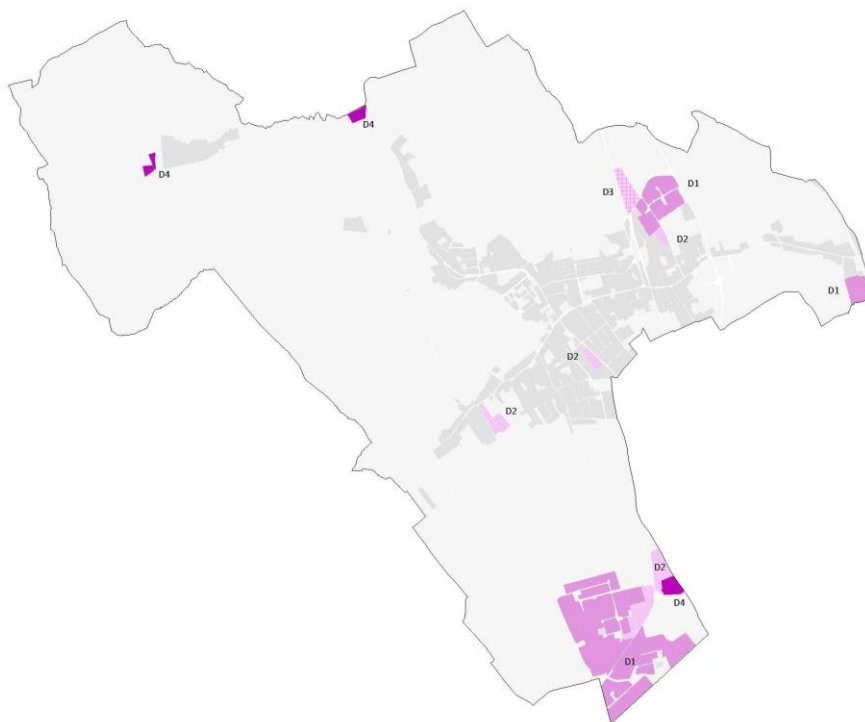
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C3"

ZTO PI	Denominazione	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Indice edificazione esistente (mc/mq)	Modalità di attuazione	Indice territoriale di progetto (mc/mq)	Volume di progetto (mc)
C3/1	Via S. Vettore	ex zto C2/14	10 244	0.8	PUA	0.83	8 500
C3/2	Ex Cenacchi	ex zto C2/15 e Fc/30	21 289	0.4	APP	0.94	20 000
C3/3	Ex GR Brotto	ex zto C2/15	7 947	2.7	APP	2.26	18 000
C3/4	Ex Salumificio	ex zto B*/02	13 906	2.0	APP	1.80	25 000
C3/5	Via D. Alighieri	ex zto B*/01 e C1/10	15 706	1.9	APP	1.0	15 000
C3/6	Via Matteotti	ex zto B/06	10 292	0.8	APP	1.0	10 000
C3/7	V.lo Matteotti	ex zto B/02	4 048	4.3	APP	2.2	9 000
C3/8	Via S. Anna	ex zto B/12	7 780	2.3	PUA	0.9	7 000
			91 212	1.5			112 500

7.8 Zone D produttive

Il PI individua e classifica le zone artigianali e industriali, in coerenza con il PTCP e il PAT, distinguendo le seguenti casistiche:

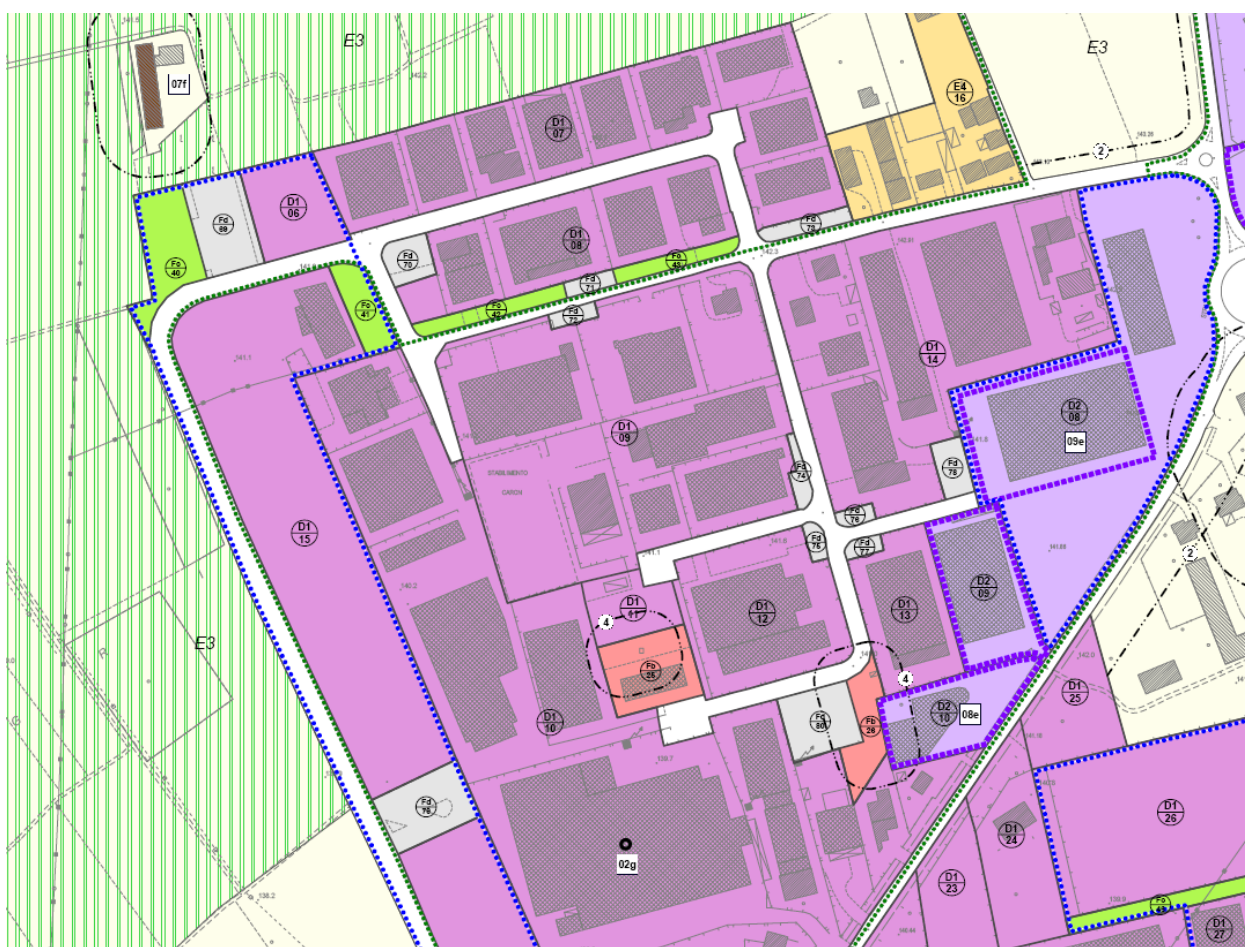
- ZTO D1 industriali e artigianali, che comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti artigianali e industriali, alle infrastrutture di servizio, agli impianti tecnologici, ai depositi, agli edifici e agli impianti per il deposito, la conservazione, la trasformazione e la distribuzione delle merci prodotte e non, ai depositi di carburante lubrificante e/o antigelo, a servizio delle singole attività, agli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti e le relative attività di pubblico servizio, nonché ai magazzini per lo stoccaggio dei prodotti e la successiva distribuzione all'ingrosso, agli spazi aziendali ed ai negozi per la vendita di generi abbinati o meno ad attività principali artigianali e/o industriali ivi insediate
- ZTO D2 commerciali, direzionali e artigianato di servizio, che comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti commerciali, direzionali o ad essi assimilati, compresi i magazzini, i depositi, l'artigianato di servizio, le attrezzature di interesse collettivo, gli uffici, gli studi professionali, le agenzie, i pubblici esercizi, le infrastrutture di servizio e gli impianti tecnologici;
- ZTO D3 a servizio della ferrovia, ubicate a ridosso della stazione ferroviaria di Cornuda, destinate a scalo merci e a tutte quelle funzioni collegate al trasporto merci su rotaia;
- ZTO D4 turistico-ricettive e terziarie, comprensive anche di servizi e attrezzature complementari come quelli commerciali, direzionali, ristoranti e pubblici esercizi.



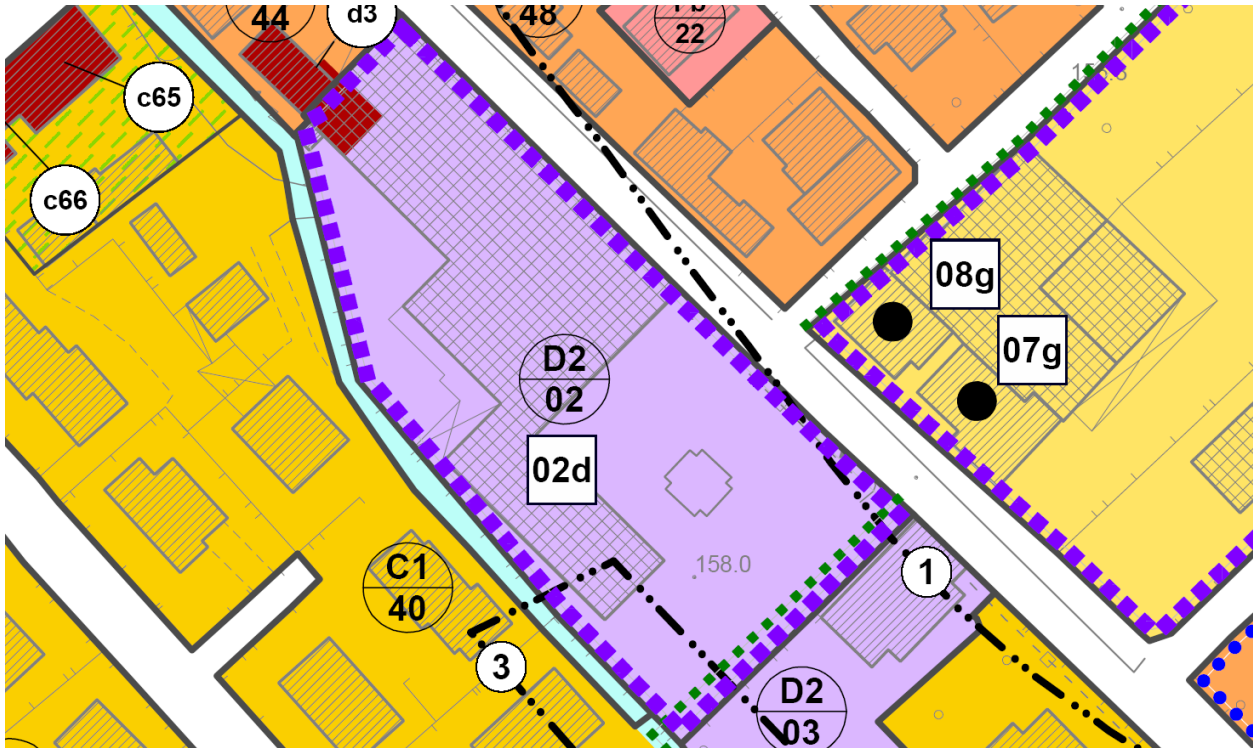
Zone D "produttive"

Il piano degli interventi ha effettuato una rivisitazione dei perimetri delle zone territoriali omogenee in coerenza con lo stato di fatto, riconoscendo le aree a standard (verde, parcheggi) realizzate con le recenti lottizzazioni (PdL D1/6 "Siretessile", PIP "D1/13"). Analogamente alle zone residenziali, la trasformazione delle aree produttive è accompagnata da una tabella normativa che definisce gli indirizzi e le prescrizioni per garantire una corretta riqualificazione e riorganizzazione degli ambiti.

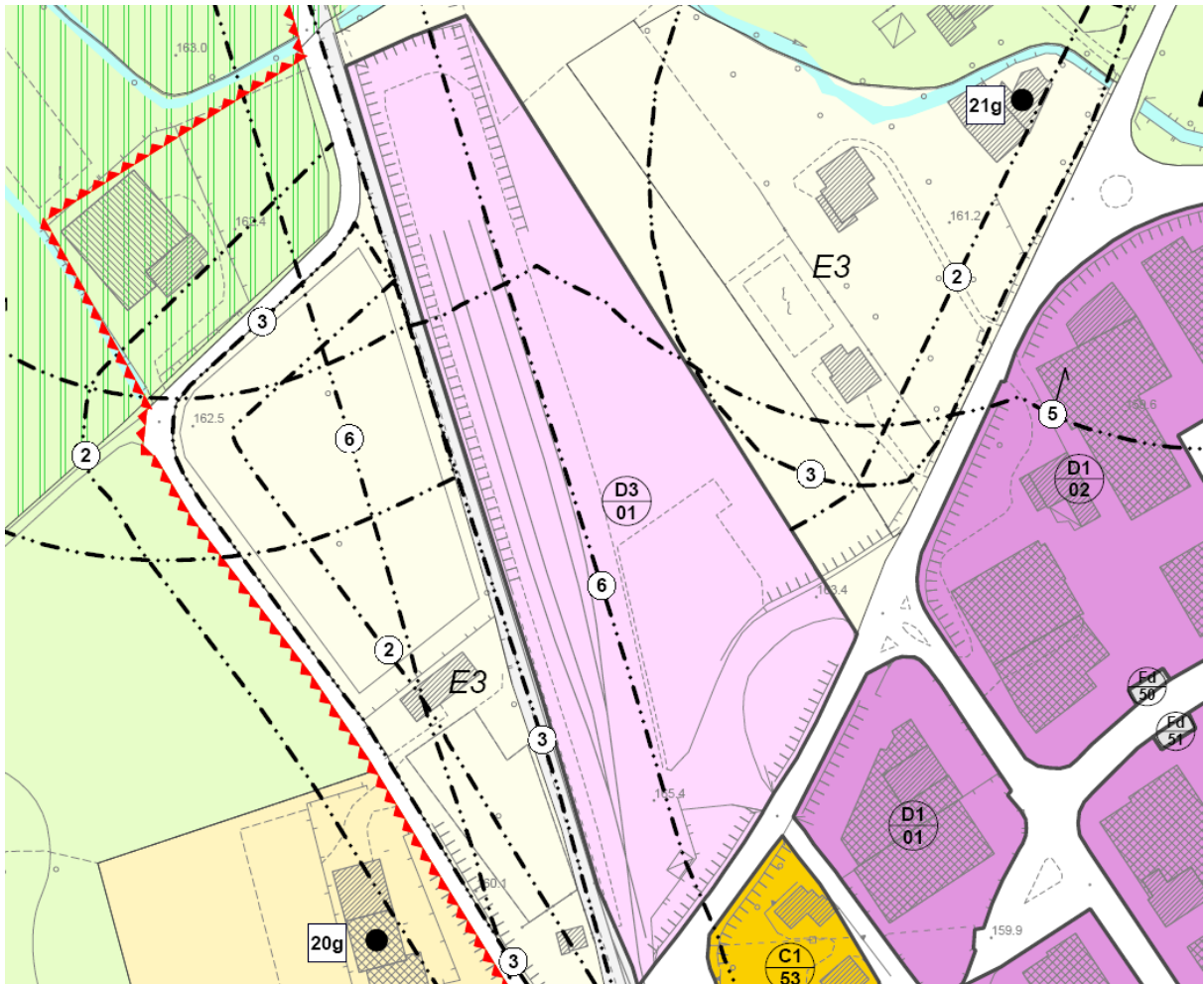
Alcune aree di proprietà comunale, come quelle in prossimità di Via della Pace e Via dell'Industria, sono state riclassificate in aree a destinazione produttiva in virtù di una possibile futura alienazione. L'unica area di espansione produttiva (confermata dal PRG) è quella che si configura come la naturale prosecuzione dell'espansione industriale di Via del Lavoro, situata nella porzione meridionale del territorio comunale e oggetto di un recente Piano per gli Insediamenti Produttivi.



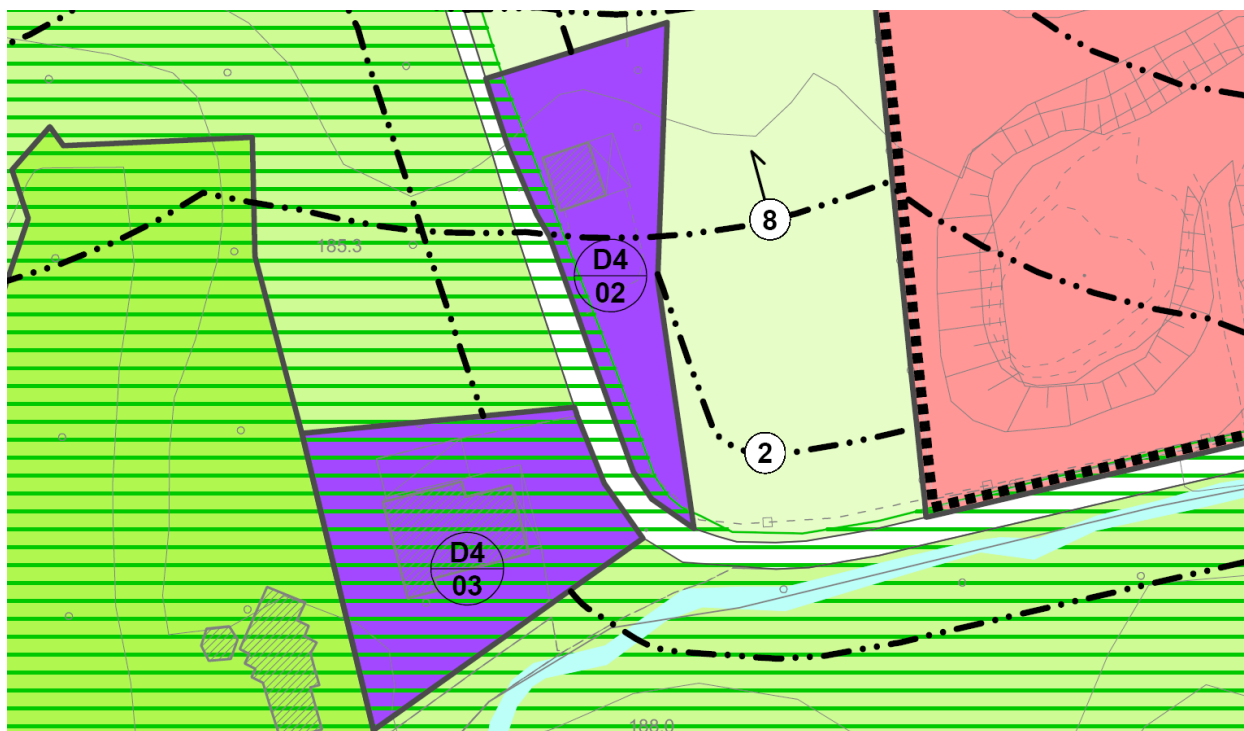
Zone D1 ubicate nella porzione meridionale del territorio comunale



Zona D2/02 "Ex Munari"



Zona D3/01 lungo la linea ferroviaria



Zona D4/02 e D4/03 di Via Bosco del Fagarè

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D1"

ZTO PI	Denominazione	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Rapporto copertura esistente (%)	Modalità di attuazione	Rapporto copertura progetto (%)	Superficie coperta di progetto (mq)
D1/1	Via della Pace	ex zto D1/09	5 026	1 838	37%	IED	50%	675
D1/2	Via del Commercio	ex zto D1/11	26 330	10 325	39%	IED	50%	2 840
D1/3	Via della Pace	ex zto D1/02 e Fb/11	12 741	4 680	37%	IED	50%	1 691
D1/4	Via del Commercio	ex zto D1/10	22 935	9 425	41%	IED	50%	2 043
D1/5	Via Canapificio	ex zto D1/03	23 063	11 766	51%	IED	50%	0
D1/6	Via dell'Artigianato	ex zto D1/06	3 087	0	0%	IED	50%	1 543
D1/7	Via dell'Artigianato	ex zto D1/04	20 200	10 100	50%	IED	50%	0
D1/8	Via dell'Industria	ex zto D1/04	10 722	4 867	45%	IED	50%	494
D1/9	Via dell'Industria	ex zto D1/04 e zto Fc/37	32 387	10 364	32%	IED	50%	5 829
D1/10	Via Cadore	ex zto D1/04	63 659	28 788	45%	IED	50%	3 041
D1/11	Via dell'Industria	ex zto Fb/22	2 082	83	4%	IED	50%	958
D1/12	Via dell'Industria	ex zto D1/04	8 417	3 778	45%	IED	50%	430

D1/13	Via dell'Industria	ex zto D1/04	4 911	2 398	49%	IED	50%	57
D1/14	Via dell'Industria	ex zto D1/04	25 777	10 218	40%	IED	50%	2 671
D1/15	Via dell'Artigianato	ex zto D1/06	23 309	999	4%	IED	50%	10 656
D1/16	Via dell'Artigianato	ex zto D1/06	18 195	0	0%	IED	50%	9 098
D1/17	Via Cadore	ex zto D1/12	6 280	172	3%	IED	50%	2 968
D1/18	Via del Lavoro	ex zto D1/07	3 504	0	0%	IED	50%	1 752
D1/19	Via del Lavoro	ex zto D1/07	9 349	5 613	60%	IED	50%	0
D1/20	Via del Lavoro	ex zto D1/07	29 695	11 490	39%	IED	50%	3 357
D1/21	Via Cadore	ex zto D1/05 e zto D1/07	26 454	10 783	41%	IED	50%	2 444
D1/22	Via del Lavoro	ex zto D1/07	6 622	3 322	50%	IED	50%	0
D1/23	Via Cadore	ex zto D1/13	3 455	0	0%	IED	50%	1 728
D1/24	Via Cadore	ex zto D1/13	5 229	327	6%	IED	50%	2 288
D1/25	Via Cadore	ex zto D1/13	3 546	0	0%	IED	50%	1 773
D1/26	Via del Lavoro	ex zto D1/13	15 441	0	0%	IED	50%	7 721
D1/27	Via del Lavoro	ex zto D1/13	1 502	904	60%	IED	50%	0
D1/28	Via del Lavoro	ex zto D1/13	28 901	96	0%	PUA	50%	14 354
			442 819	142 337	32%			80 409

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D2"

ZTO PI	Denominazione	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Rapporto copertura esistente (%)	Modalità di attuazione	Rapporto copertura progetto (%)	Superficie coperta di progetto (mq)
D2/1	Via della Pace	ex zto D2/05	6 485	1 767	27%	IED	50%	1 475
D2/2	Ex Munari	ex zto D2/01	6 614	2 990	45%	APP	50%	317
D2/3	Via Zanini	ex zto D2/06	1 859	578	31%	IED	50%	352
D2/4	Via XXX Aprile	ex zto D2/07	7 235	1 654	23%	IED	50%	1 964
D2/5	Via XXX Aprile	ex zto D2/07	7 912	515	7%	APP	50%	0
D2/6	Feltrina	ex zto D2/04	19 866	8 995	45%	IED	50%	938

D2/7	Via Rù Bianco	ex zto D4/02	2 957	346	12%	APP	50%	1 132
D2/8	Via Cadore	ex zto D2/03	25 096	6 714	27%	APP	50%	5 834
D2/9	Via Cadore	ex zto D1/04	4 895	2 889	59%	APP	50%	0
D2/10	Via Cadore	ex zto D1/04	4 092	1 343	33%	APP	50%	703
			87 011	27 791	32%			12 715

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D3"

ZTO PI	Denominazione	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Rapporto copertura esistente (%)	Modalità di attuazione	Rapporto copertura progetto (%)	Superficie coperta di progetto (mq)
D3/1	Via Piave	ex zto D3/01	22 774	1 767	8%	PUA	40%	7 342
			22 774	1 767	8%			7 342

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D4"

ZTO PI	Denominazione	Ex ZTO PRG	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Modalità di attuazione	Rapporto copertura progetto (%)	Superficie coperta di progetto (mq)
D4/1	Via S. Vettore	ex zto D4/03	7 700	1 579	21%	IED	25%	346
D4/2	Via Bosco del Fagarè	ex zto D4/04	2 424	209	9%	IED	25%	397
D4/3	Via S. Vettore	ex zto D4/05	3 243	823	25%	IED	25%	0
D4/4	Via Rù Bianco	ex zto D4/02	13 876	1 047	8%	IED	25%	2 422
			27 243	3 658	13%			3 165

7.9 Zone E agricole

La zonizzazione del territorio agricolo è riportata negli elaborati di progetto seguenti:

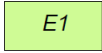
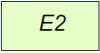
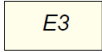
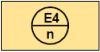
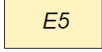




- Tav. 1 Zonizzazione. Intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tav. 3.1 Zone significative. BOSCO FAGARÈ scala 1:2.000
- Tav. 3.2 Zone significative. CORNUDA NORD scala 1:2.000
- Tav. 3.3 Zone significative. CORNUDA CENTRO scala 1:2.000
- Tav. 3.4 Zone significative. CORNUDA EST scala 1:2.000
- Tav. 3.5 Zone significative. ZONA INDUSTRIALE scala 1:2.000

Le cartografie dello zoning sono affiancate dalle norme tecniche operative, che al Titolo VI descrivono e articolano il “sistema ambientale” nelle sottozone afferenti il territorio agricolo (zto E1, E2, E3, E4 ed E5). Parallelamente alla classificazione in sottozone agricole, il sistema ambientale è articolato in ambiti agricoli integri e in sub-ambiti afferenti il sistema collinare del Bosco del Fagarè, nonché negli elementi lineari e puntuali di valenza naturalistica, paesaggistica e storico-culturale.

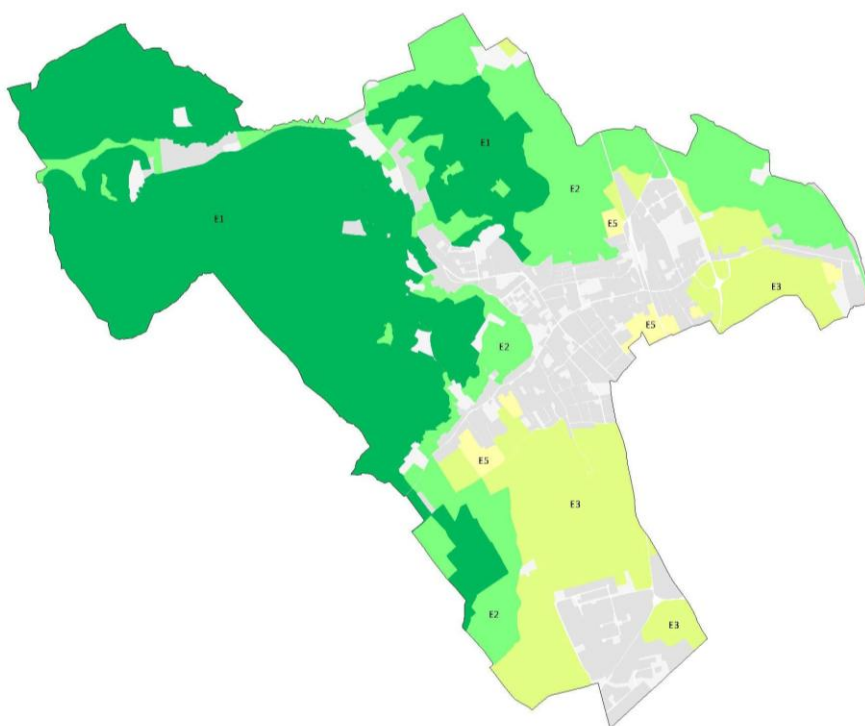
Le zone territoriali omogenee proprie del sistema ambientale sono articolate in cinque categorie dal PI:

- ZTO E1 ambientali, che comprendono le parti del territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale. Sono caratterizzate dai siti della Rete Natura 2000 (SIC IT3240002 “Colli Asolani” e ZPS IT3240025 “Campazzi di Onigo”), dall’area basso-collinare delle Rizzelle e dalla pianura pedecollinare adiacente, nonché dal corridoio ecologico tra Borgo Precoma ed i Colli Asolani;
- ZTO E2 agricole di protezione, che comprendono le parti del territorio fraposte tra il territorio urbanizzato e le aree di maggior pregio naturalistico, ove coesistono tessere agricole frammentate alternate ad insediamenti rurali e residenziali sparsi ed elementi naturali residui;
- ZTO E3 agricole produttive, comprendenti le parti del territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni agricoli nonché per la presenza delle principali aziende vitali, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva;
- ZTO E4 nuclei residenziali in ambito agricolo, che comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzati da un’alta frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all’attività agricola, da un’adeguata viabilità dotata delle principali opere di urbanizzazione nei quali sono riconoscibili i limiti fisici dell’aggregato rispetto al territorio agricolo circostante;
- ZTO E5 ambiti agricoli vincolati, che comprendono le parti del territorio agricolo prossime alle aree di edificazione diffusa, di urbanizzazione consolidata o interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo del PAT destinate potenzialmente allo sviluppo edilizio di tipo residenziale, produttivo e di servizio.

Gli ambiti agricoli integri comprendono, con minime revisioni ed aggiustamenti, le invarianti agricole individuate dal PAT (invariante agricola di Villaraspa, a nord, e di borgo Precoma, a sud).

Art. 36		Z.T.O. E1 ambientale	Art. 37		Z.T.O. E2 agricola di protezione
Art. 38		Z.T.O. E3 agricolo-produttiva	Art. 39		Z.T.O. E4 nucleo residenziale in ambito agricolo
Art. 40		Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato	Art. 39		Z.T.O. E4 lotti con volume max 600 mc
Art. 41		Area a verde privato	Artt. 37, 38		Ambito agricolo integro
Art. 43		Ambito collinare			

Legenda delle aree ed ambiti afferenti il territorio agricolo



Zone E "agricole"

I valori ambientali e storico-culturali sono riportati nella tavola 2 "Valori ambientali e storico-culturali. Intero territorio comunale". Di seguito si riporta una breve descrizione degli ambiti individuati:

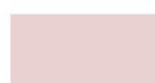
- ambiti a preminente vocazione viticola, caratterizzati da porzioni acclivi di territorio collinare con una primaria vocazione culturale per la vite a ragione degli impianti esistenti e della particolare morfologia ed esposizione presente. L'aspetto produttivo è ivi strettamente connesso con quello paesaggistico e culturale tradizionale. Nei presenti ambiti è principalmente favorita, incentivata e tutelata la coltura della vite;
- Ambiti a preminente vocazione prativa, caratterizzati da porzioni di territorio con vocazione culturale a prato stabile per ragioni di ordine fisico, morfologico e idrologico, nonché ecologico-ambientale. Nei presenti ambiti è principalmente favorita ed incentivata la coltura del prato stabile polifita;

- Ambiti a preminente vocazione boschiva (soggetti e non soggetti a pianificazione forestale), caratterizzati dalla prevalenza di superfici boscate soggette alla disciplina forestale per la loro gestione, trasformazione e tutela;
- Ambito di pregio ambientale, caratterizzato dalla presenza di superfici agricole coltivate prevalentemente a prato e organizzate secondo una sistemazione a “campo chiuso”. Sono principalmente favoriti gli interventi volti a perseguire l'aumento di complessità del sistema ambientale;
- Ambito di particolare sensibilità geomorfologica e idrogeologica.

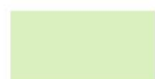
AMBITO COLLINARE



Ambito collinare



ambito a preminente vocazione viticola



ambito a preminente vocazione prativa



ambito a preminente vocazione boschiva soggetto a pianificazione forestale



ambito a preminente vocazione boschiva non soggetto a pianificazione forestale



ambito di pregio ambientale



ambito di particolare sensibilità geomorfologica e idrogeologica

Legenda dei sub-ambiti afferenti il sistema collinare del Bosco del Fagare

I sub-ambiti del sistema collinare sono quindi completati dagli elementi di interesse storico-culturale, ambientale e paesaggistico:

- percorsi di interesse storico-paesaggistico-ambientale, sviluppati su strade comunali, su viabilità sentieristica e poderale esistente, per i quali è previsto il mantenimento dei tratti percorribili ed il recupero di quelli degradati;
- coni visuali e punti panoramici, in cui permane per localizzazione, morfologia, destinazione culturale, la possibilità di percepire visivamente elementi singoli, paesaggi, ambienti costruiti e non;
- siepi, filari ed alberi monumentali, ossia beni naturali, lineari e puntuali, di particolare importanza da tutelare e conservare nella loro integrità strutturale e biologica, con un valore non solo botanico ma anche storico-culturale-religioso;
- corridoi ecologici, finalizzati a garantire la “permeabilità” del territorio alla fauna;
- resti e/o tracce di attività bellica (trincee);
- doline;

- nicchie di sorgente e testate d'incisione;
- edifici e manufatti di pregio storico-monumentale e architettonico, comprendenti le Ville Venete e le relative pertinenze (Villa De Bettis, Villa Munari, Casa Noal-Cavarzan, Palazzo Faveri-Tron, Villa Viviani, Villa Balzan, Villa Bolzonello, Casa Bolzonello-Bortolin), i manufatti di archeologia industriale (Fornace di Fagaré, Miniere di carbone, Ex fornace Cenacchi, Magazzino FS, Stazione FS, Centrale elettrica Bellona, Campanile dell'Orologio, Canapificio Antiga, Ex filanda-liquorificio Brotto, Ex calzaturificio Munari, Salumificio Spinetta), gli edifici di pregio architettonico (Santuario Madonna della Rocca, Casa Bolzonello, Abitazioni civili, Municipio) e i manufatti in pietra e religiosi;
- miniere.

ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

●●●●●● Percorsi di interesse storico-paesaggistico-ambientale



Coni visuali e punti panoramici



Siepi e filari



Albero monumentale



Corridoio ecologico



Resti e/o tracce di attività bellica (trincee)



Doline



Nicchie di sorgente e testate di incisione



Villa Veneta



Manufatto di archeologia industriale



Edificio di pregio architettonico



Manufatto in pietra e religioso



Miniera

Legenda degli elementi di interesse storico-culturale, ambientale e paesaggistico

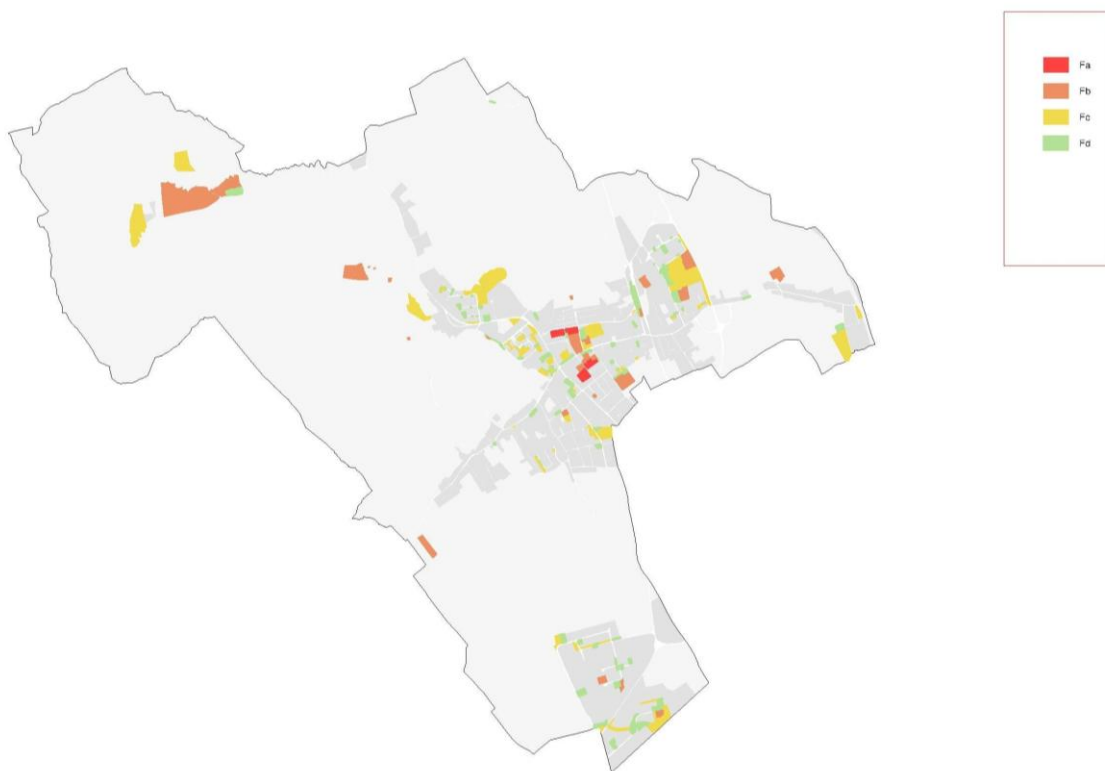
All'interno dell'ambito agricolo integro la nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti possono essere realizzati esclusivamente in continuità alle preesistenze e comunque nel raggio massimo di 50 metri dagli edifici esistenti.

Gli ambiti interni all'ambito collinare sono caratterizzati prettamente da una disciplina specifica, riguardante le pratiche agricole e silvo-pastorali ammessi e le modalità di gestione degli elementi di maggiore naturalità e pregio ambientale. Gli elementi di interesse storico ambientale e paesaggistico, infine, sono disciplinati attraverso un articolato normativo volto alla loro tutela e valorizzazione.

7.10 Zone F a servizi

Il piano degli interventi effettua una classificazione delle aree a servizi in coerenza con quanto disposto dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968 e dalla legge regionale n. 11 del 2004. Si distinguono le seguenti aree:

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



Zone F "a servizi"

Lo strumento urbanistico ha effettuato una ricognizione delle aree a standard, distinguendole per tipologia e stato di attuazione, distinguendo altresì quelle realizzate (verde e parcheggi) nelle lottizzazioni residenziali e produttive. La tabella seguente riporta una sintesi delle aree a standard del Comune di Cornuda, classificate secondo i parametri del DM 1444/68 e della LR 11/2004 e suddivise tra "attuate" e "non attuate". La tabella riporta anche le aree con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che verranno cedute all'amministrazione comunale in sede di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica.

ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Offerta aree per servizi		Offerta aree per servizi PUA
		Attuati (mq)	Non attuati (mq)	Non attuati (mq)
Zone Fa	4,5 m ² /abitante	3 467	4 807	10 000
Zone Fb	4,5 m ² /abitante	77 430	70 357	
Zone Fc	16,0 m ² /abitante	194 757	0	13 869
Zone Fd	5,0 m ² /abitante	69 694	6 326	4 623
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m²/abitante	345 347	81 490	28 492

Verifica dotazione di standard urbanistici

Stato attuale: standard/ab. esistenti

Gli abitanti residenti al 1 gennaio 2017 sono pari a 6.264 e le aree a servizi realizzate ammontano a 352mila mq (comprese le scuole esistenti oggetto di riconversione in residenziale). Se si incrociano questi dati si ha una dotazione reale di standard per abitante pari a 56 mq/abitante, di gran lunga superiore allo standard minimo previsto dalla legge regionale n. 11 del 2004 (30 mq/abitante).

Assetto futuro: standard/ab. teorici

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

La nuova volumetria residenziale prevista dal PI nelle zone residenziali ammonta a circa 202mila metri cubi (= 12.500 mc + 43.000 mc + 26.000 mc + 112.500 mc + 7.800 mc).

Agli abitanti esistenti (6.264 ab. al 01/01/2017) si sommano gli abitanti teorici aggiuntivi previsti dal PO (202.000 mc / 150 mc/ab = 1.347 ab. teorici), ottenendo 7.611 abitanti teorici.

Tali abitanti teorici esprimono una domanda minima di aree per servizi di 228.330 mq (= 7.611 ab. x 30 mq/ab.), ampiamente soddisfatta dalla dotazione di aree per servizi, pari a circa 455mila metri quadri (= 345.350 mq esistenti + 81.500 mq di progetto + 28.500 mq di progetto previsti dai PUA).

Lo standard per abitante teorico corrisponde pertanto a 60 mq/ab (= 455.350 mq / 7.611 ab.), anch'esso ampiamente superiore allo standard minimo di 30 mq/ab della legge urbanistica regionale.

Se si analizza il fabbisogno per ogni tipologia di area a servizi, ancorché superato dalla nuova legge urbanistica regionale (prima era disciplinato dalla LR 61/1985), risultano ampiamente soddisfatti i parametri per le attrezzature di interesse comune, il verde e i parcheggi. L'unica tipologia di servizio che necessita di essere rivisitata è quella delle aree per l'istruzione, anche in virtù di un accorpamento, razionalizzazione e riorganizzazione della scuola secondaria di I grado e della scuola dell'infanzia ubicate a nord del centro urbano, in Viale dei Colli.

8. LE SCHEDATURE

Lo zoning di piano è affiancato dalla schedatura puntuale di edifici e aree, quali:

- Schede A. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)
- Schede B. Recupero Volumi Abbandonati (RVA)
- Schede C. Riordino Edilizio Urbanistico (REU)
- Schede D. Aree degradate ai fini commerciali (AD)
- Schede E. Accordi Pubblico Privato (APP)
- Schede F. Allevamenti zootecnici (ALL)
- Schede G. Attività produttive in Zona Impropria (AZI)
- Schede H. Edifici con Grado di Protezione (EGP) esterni ai centri storici
- Schede I. Edifici con Grado di Protezione (EGP) nei centri storici

8.1 Schede A. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)

Le schede A riguardano gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche schedature denominate "Schede A. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)", complete di valutazione agronomica e urbanistica. Per i fondi in oggetto non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici se non vi è variazione della consistenza aziendale e del tipo ed entità delle colture, salvo diverse indicazioni previste nella schedatura. Il PI aggiorna 14 schede del vecchio PRG e introduce una nuova scheda di annesso non più funzionale al fondo agricolo.

SCHEDA A. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO (ENF)

Ex scheda RVA PRG	Nuova scheda RVA PI	Localizzazione	Note
01a	01a	Via Bosco del Fagarè dx	Intervento di riconversione in corso d'esecuzione con demoliz. ricostruzione ed ampl. Piano casa - P.E. n. 2012-0091
02a	02a	Via Bosco del Fagarè sx	Intervento di riconversione eseguito - P.E. n. 2007-0014 e poi usato per ampliamento staccato presso edificio scheda "1/a"
03a	03a	Via M. Ortigara	Nessun intervento
04a	04a	Via XXX Aprile	Intervento di riconversione eseguito - P.E. n. 2011-0053
05a	05a	Via S. Vettore	Intervento di riconversione eseguito - P.E. n. 2010-0163
06a	06a	Via Bosco del Fagarè	Manutenzione copertura - P.E. n. 2015-0138
07a	07a	Via S. Rocco	(senza trasformazione d'uso)
08a	08a	Via S. Valentino	Intervento di riconversione eseguito P.E. n. 2006-0190
09a	09a	Via S. Anna	Manutenzione straordinaria con tamponamento portico - P.E. n. 2002-0180 (senza trasformazione d'uso)
10a	10a	Via S. Urbano	Nessun intervento
11a	11a	Via Villaggio Stella Alpina	Intervento di riconversione eseguito - P.E. n. 2006-0065
12a	12a	Via S. Valentino	Nessun intervento
13a	13a	Via Bosco del Fagarè	Intervento di riconversione eseguito - P.E. n. 2006-0114
14a	14a	Via S. Urbano	Nessun intervento
-	15a	Via Calmunera	Nuova scheda inserita dal PI

Estratto ortofoto



Ditta	Bolzonello Luigi
Indirizzo	Via Calmunera 9
Catastale	

Caratteristiche dell' azienda agricola

Ditta proprietaria: Bolzonello Luigi

Indirizzo: Via Calmunera 9

1. Il fondo

Superficie agricola totale ha -

Superficie agricola utilizzata (S.A.U.) ha -

Numero corpi aziendali n. -

2. Colture

Seminativo ha -

Prato ha -

Vigneto ha -

Altra ha -

3. Allevamenti

Bovini latte capi -

Bovini carne capi -

Altri capi -

4. Famiglia

tipo età occupazione prevalente

Conduttore

5. Macchine ed attrezzi in dotazione

Trittore motofalciatrice

6. Fabbricati ad uso agricolo e residenziale esistenti

Residenza (superficie coperta) mq -

Deposito attrezzi mq -

Deposito prodotti piano terra mq -

Deposito prodotti primo piano mq -

Stalla mq -

Altri mq -

7. Fabbricato di cui si chiede il cambio

di destinazione d'uso

Superficie coperta mq 234,7 mc -

Scheda ENF n.

15

a



Estratto P.I. scala 1:2 000



Documentazione fotografica



Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Dott. For. Giovanni Trentanovi

Schede A
Edifici Non più Funzionali al fondo



Esempio schedatura edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo (stato di fatto)



VALUTAZIONE AGRONOMICA

A seguito di sopralluogo e indagine specifica, considerato che:

- non vi è di fatto fondo di pertinenza;
 - non vi è alcuna dotazione di macchine ed attrezzi;
 - il proprietario non svolge attività agricola;
 - trattasi di corpi edificati in pietra e muratura di laterizio, disposto su due piani, tetto a due falde e manto esterno in coppi, destinato a deposito e ricovero, ora inutilizzato;
- si valuta il fabbricato non funzionale alle necessità del fondo e pertanto suscettibile di cambio di destinazione d'uso.

VALUTAZIONE URBANISTICA

Articolazione tipologica

- | | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| A) Edificio a corpo semplice | su n. piani | <input type="checkbox"/> |
| B) Edificio articolato | su n. 2 piani | <input checked="" type="checkbox"/> |
| C) Assetto prospettico disordinato con uso improprio di vari materiali | | <input type="checkbox"/> |
| D) Assetto prospettico armonico e caratteristico della tipologia dell'edilizia rurale con uso appropriato dei materiali | | <input checked="" type="checkbox"/> |

Tecniche costruttive

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| A) Miste ed improprie | <input type="checkbox"/> |
| B) Appartenenti alla tradizione | <input checked="" type="checkbox"/> |

Contesto ambientale

- | | Condizioni |
|--|---|
| A) Edificio isolato <input type="checkbox"/> | A) Buone <input type="checkbox"/> |
| B) Edificio in aggregazione edilizia <input checked="" type="checkbox"/> | B) Mediocri <input type="checkbox"/> |
| C) Edificio in vicinanza del centro abitato <input type="checkbox"/> | C) Precarie <input checked="" type="checkbox"/> |

Accessibilità

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| A) Da strada privata | <input checked="" type="checkbox"/> | Indipendente | <input checked="" type="checkbox"/> |
| B) Da strada pubblica o di uso pubblico | <input type="checkbox"/> | Dipendente | <input type="checkbox"/> |

Consistenza unità di cui si chiede il cambio di destinazione

Superficie coperta mq 234.7

Finalità del recupero

- | | |
|--|-------------------------------------|
| A) Riqualficazione ambientale | |
| - ristrutturazione con accorpamenti | <input type="checkbox"/> |
| - ristrutturazione in loco | <input checked="" type="checkbox"/> |
| B) Riduzione impatto nuova edificazione in zona agricola | |
| - recupero annesso collegato all'edificio residenziale esistente | <input type="checkbox"/> |

NOTE E PRESCRIZIONI

Con la trasformazione d'uso non potranno essere realizzate più di due unità abitative compresa l'esistente. Dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggio coperto (un posto auto coperto per ogni unità abitativa). È fatto d'obbligo di non edificare nell'ambito dell'azienda nuovi annessi rustici. Qualora si dovesse richiedere un nuovo annesso, questo dovrà essere ricavato all'interno del volume considerato non più funzionale.

Schede A
Edifici Non più Funzionali al fondo

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Dott. For. Giovanni Trentanovi



Esempio schedatura edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo (progetto)

8.2 Schede B. Recupero Volumi Abbandonati (RVA)

Le schede B riguardano gli edifici abbandonati che possono essere recuperati con destinazioni d'uso diverse o analoghe a quella originaria. In linea generale, il recupero dovrà essere rispettoso delle modalità di impiego dei materiali originali e dei tipi edilizi della zona rurale. Dovrà essere garantita la transitabilità sulla viabilità di collegamento, oltre agli aventi diritto, anche per le esigenze manutentive della viabilità collinare, della sentieristica e per esigenze legate alla tutela del patrimonio boschivo da parte delle Amministrazioni Pubbliche e degli Organi di sicurezza e Protezione Civile.

SCHEDA B. RECUPERO VOLUMI ABBANDONATI (RVA)

Ex scheda RVA PRG	Nuova scheda RVA PI	Localizzazione	Note
5b	01b	Via Bosco del Fagarè	
14b	02b	Via San Martino	
18b	03b	Via San Antonio	Manutenzione copertura - P.E. n. 2009-0066 (senza trasformazione d'uso)
28b	04b	Via S. Martino - Carbonera	
29b	05b	Via Monte Ortigara	

Estratto ortofoto



Ditta catastale	Bonzagni Mario
Ubicazione	Via S.Martino – Valle S. Lorenzo
Catasto	foglio 5 mappale 93

Scheda RVA n.

02	b
----	---



Stato di attuazione al 2017
Nessun intervento



Valutazione urbanistica

Articolazione tipologica

- A) Edificio a corpo semplice su n. piani
- B) Edificio articolato su n. 3 piani
- C) Assetto prospettico disordinato con uso improprio di vari materiali
- D) Assetto prospettico armonico con uso appropriato dei materiali

Tecniche costruttive

- A) Miste ed improprie
- B) Appartenenti alla tradizione

Contesto ambientale

- A) Edificio isolato
- B) Edificio in aggregazione edilizia
- C) Edificio in vicinanza del centro abitato

Accessibilità

- A) Da strada privata
- B) Da strada pubblica o di uso pubblico
- C) Indipendente
- D) Dipendente

Stato di conservazione

- A) Buono
- B) Mediocre
- C) Precario

Consistenza unità per cui si richiede il recupero

Superficie coperta: mq 115 Volume: mc 650

Finalità del recupero

- A) Ristrutturazione con accorpamenti
- B) Ristrutturazione in loco
- C) Recupero annesso collegato all'edificio residenziale esistente

Nuova destinazione ammessa e modalità di recupero

È ammesso il recupero della esatta consistenza mediante ristrutturazione edilizia – Edificio schedato – grado di protezione "D" (scheda d/59). È ammessa la trasformazione della destinazione d'uso della parte agricola in residenza. La ristrutturazione dovrà prevedere la realizzazione di un solo alloggio di residenza non stabile, inteso come ricovero temporaneo per persone e cose, non escluso un uso parziale a seconda casa di tipo turistico. Non è ammessa la realizzazione di vani interrati accessibili dall'esterno mediante rampe. Il recupero dovrà essere rispettoso delle modalità di impiego dei materiali originali e dei tipi edilizi della zona rurale. La viabilità di collegamento e di accesso potrà essere migliorata conservando dimensioni contenute (larghezza massima ml 2,50) e limitando i movimenti di terra. Sono ammesse opere in c.a. nei tratti di pendenza rilevante e sono da escludersi pavimentazioni con materiali bituminosi. Dovrà essere garantita la transitabilità sulla viabilità di collegamento, oltre agli aventi diritto, anche per le esigenze manutentive della viabilità collinare, della sentieristica e per esigenze legate alla tutela del patrimonio boschivo da parte delle Amministrazioni Pubbliche e degli Organi di sicurezza e Protezione Civile. Nel caso di recupero di annessi rustici a fine abitativi è fatto d'obbligo di non edificare nell'ambito dell'azienda nuovi annessi rustici. Qualora si dovesse richiedere un nuovo annesso, questo dovrà essere ricavato all'interno del volume considerato non più funzionale.

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Dott. For. Giovanni Trentanovi

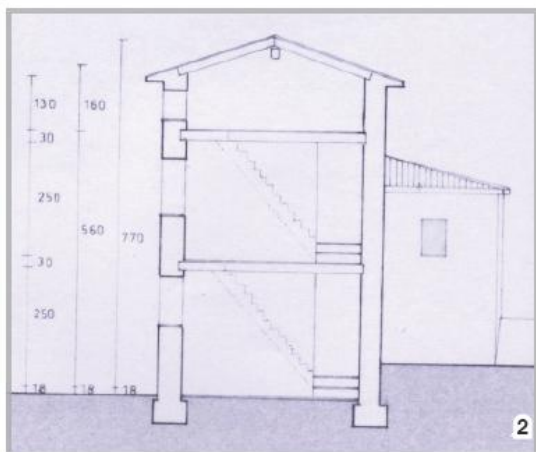
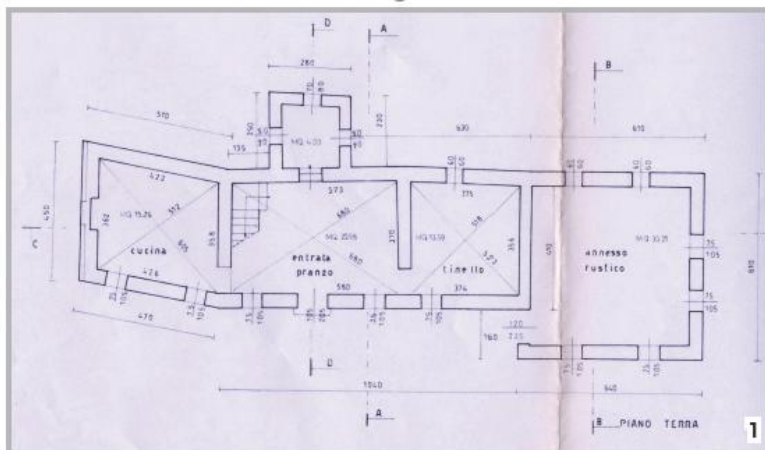


Schede B
Recupero Volumi abbandonati

Esempio schedatura edificio abbandonato (stato di fatto progetto)



Consistenza attuale - elaborati grafici



Documentazione fotografica



8.3 Schede C. Riordino Edilizio Urbanistico (REU)

Le schede C riguardano le aree di particolare complessità che presentano:

- caratteri di criticità od obsolescenza dovuti principalmente alla presenza di elementi di degrado urbanistico e/o detrattori del paesaggio;
- degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico;
- eterogeneità dei caratteri tipologici, formali e funzionali degli edifici.

La trasformazione di queste aree è finalizzata a riordinare gli insediamenti esistenti e ripristinare la qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano.

Il PI conferma 6 schede del PRG, aggiornandole in coerenza con lo stato di fatto e con il nuovo assetto urbanistico delineato dal piano di assetto del territorio. Il piano inoltre elimina 12 schede del vecchio PRG poiché in alcuni casi gli interventi sono già stati realizzati o sono in corso di realizzazione, mentre in altri casi la scheda del PRG è stata superata da nuove schedature predisposte con il piano degli interventi (vedi ad esempio le schedature riguardanti gli Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004).

SCHEDA C. RIORDINO EDILIZIO URBANISTICO (REU)

Ex scheda REU PRG	Nuova scheda REU PI	Localizzazione	Nuovo volume (mc)	Note
01c	01c	Via Monte Grappa - ex cava	-	
02c	02c	Via S. Vettore	1.800	
03c	-	Via Villaraspa	-	Scheda eliminata dal PI. Intervento convenzionato in corso di attuazione. P.E. n. 2006-0146 (opere di urbanizzazione) e P.E. n. 2007-0071 (costruzione primo edificio)
04c	03c	Via S. Anna	1.200	
05c	04c	Via Matteotti	-	Scheda confermata dal PI. Intervento di demolizione, ricostruzione ed ampliamento, eseguito per una sola delle unità immobiliari (P.E. 2014-0152)
06c	-	Via Canapificio	-	Scheda eliminata dal PI. Intervento di demolizione, ricostruzione ed ampliamento, eseguito. Ancora in corso la definizione delle aree da asservire al Comune (P.E. 2011-0060)
07c	-	Via Battaglie	-	Scheda eliminata dal PI. Intervento di riconversione ed ampliamento in corso di attuazione (P.E. 2014-0109)
08c	-	Via S. Anna	-	Scheda eliminata dal PI. Scheda sostituita da scheda attività in zona impropria AZI/16g
09c	-	Via S. Antonio	-	Scheda eliminata dal PI. Scheda sostituita da scheda attività in zona impropria AZI/34g

10c	-	Via Cadore	-	Scheda eliminata dal PI. Piano Guida convenzionato in data 30/04/2004.
11c	-	Via XXX Aprile	-	Scheda eliminata dal PI. Scheda superata da Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 e sostituita dalla scheda APP/7e
12c	-	Via Croce del Gallo	-	Scheda eliminata dal PI. Scheda sostituita da scheda attività in zona impropria AZI/24g
13c	-	Via Piave	-	Scheda eliminata dal PI. Scheda sostituita da scheda attività in zona impropria AZI/23g
14c	-	Via delle Industrie	-	Scheda eliminata dal PI. Intervento di riconversione eseguito (P.E. 2006-0054)
15c	05c	Via S. Rocco	1.800	
16c	06c	Via Villarasp	600	
17c	-	Via Erizzo	-	Scheda eliminata dal PI. Intervento di riconversione eseguito (P.E. 2005-0151)
18c	-	Via delle Battaglie - Salomon	-	Scheda eliminata dal PI. Intervento di riconversione eseguito (P.E. n. 2009-0146)
			5.400	

Scheda REU n. 01 c

Via Monte Giappa - ex cava - Cornuda

Catastale FG. 03 parte del Mappale 136, 137, 888, 896, 902, 904

Inquadramento



Ortofoto (scala 1:5.000)



Catasto (scala 1:2.000)



PAT approvato (estratto Carta della trasformabilità, scala 1:10.000)



Documentazione fotografica (panoramica edificio, lato Sud)



PIANO DEGLI INTERVENTI - RIORDINO EDILIZIO URBANISTICO
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Esempio schedatura riordino edilizio urbanistico (inquadramento)

Stato di fatto

DESCRIZIONE:
Il complesso edilizio oggetto di intervento, attualmente a destinazione residenziale, è situato a est dell'area denominata "ex cave Cenacchi", a monte della nicchia di dissesto che causa i fenomeni di instabilità del terreno sopra cui è costruito parte del complesso. Parte dell'edificato mostra notevoli segni di dissesto strutturale, soprattutto sul lato ovest. L'area è facilmente raggiungibile da Via Francosa ed è classificata come ambito agricolo dal PAI (fax. 4 "Carta delle trasformabilità").

ARTICOLAZIONE TIPOLOGICA:
 Edificio a corpo semplice su n° piani
 Edificio articolato su n° 3 piani
 Comparto soggetto a riordino urbanistico ed edificio

TECNICHE COSTRUTTIVE:
 Miste
 Appartenenti alla tradizione
 Edificio isolato
 Comparto edificio residenziale
 Comparto edificio residenza e servizi

CONTESTO AMBIENTALE:
 Da strada privata
 Da strada pubblica o di uso pubblico

ACCESSIBILITÀ:
 Indipendente
 Dipendente
 Buono
 Medio
 Precario




STATO DI CONSERVAZIONE:
 Precario

Progetto

Volume massimo: pari a esistente
 Destinazioni d'uso:
 a) agriturismo, ai sensi della LR 28/2012;
 b) residenziale anche mediante utilizzo degli annessi rustici non più funzionali di fondo, a condizione siano garantite le dotazioni accessorie indispensabili (posto auto coperto);
 c) turistico ricettiva con le seguenti limitazioni, anche diversamente ripartite:
 - ristorazione nel limite massimo di n. 75 posti a sedere sviluppati su mq. 150 di superficie utile di coperto (anche su più piani) per sale da pranzo;
 - attività alberghiera nel limite massimo di n. 25 camere.

Altezza massima del fabbricato (H): ml 6,80
 Distanza dai confini (Dc): ml 5,00
 Distanza dalle strade (Ds): ml 6,00

Legenda

 Perimetro area di intervento
 Scarpata di dissesto
 Coni visuali

Prescrizioni generali

a) L'intervento di riqualificazione in loco viene consentito in ragione delle condizioni geologiche del terreno e per inderogabili motivi statici per le evidenti lesioni strutturali presenti nell'edificio;
 b) È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con recupero volumetrico complessivo e riproposizione tipologica dell'edificio principale, il tutto all'interno dell'ambito di possibile edificazione indicato in cartografia;
 c) La ricostruzione dell'edificio principale esistente dovrà essere rispettosa delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dello stesso, riproponendone lo schema e l'impiego dei materiali tradizionali (solai in legno, manto in cotti, serramenti in legno, ecc.);
 d) Il versante interessato dai movimenti franosi dovrà comunque essere consolidato previa indagine geologica specifica e progetto geotecnico, che dovranno accompagnare il progetto edilizio in sede di presentazione della domanda di permesso di costruire;
 e) Sono ammessi annessi rustici per ricovero attrezzi, cantina agricola, degustazione, vendita prodotti, in misura non maggiore di mq. 300, anche in interrato. Eventuali rampe di accesso dovranno essere collocate nel fronte retto (Nord) dell'edificio;
 f) Tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento e alla sua trasformazione sono a carico della ditta richiedente. Mi comprese:
 - aree di sosta al servizio dell'eventuale attività turistico-ricettiva che dovranno essere alberate ed organizzate in modo da inserirsi coerentemente nel contesto agricolo-collinare in cui vengono a ricadere;
 - strada di accesso che dovrà avere larghezza massima di ml 4,00 oltre alle cunette laterali per la corretta regimazione delle acque meteoriche. Saranno ammesse piazzole di scambio ogni 50 ml da inserire armonicamente nel territorio;
 g) Per quanto non espressamente indicato nella presente scheda, valgono le norme generali di zona in cui ricade l'immobile.



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



Scheda REU 01c

Scheda C
 Riordino Edilizio Urbanistico



Esempio schedatura riordino edilizio urbanistico (stato di fatto e progetto)

8.4 Schede D. Aree degradate ai fini commerciali (AD)

Le schede D rappresentano le aree o strutture dismesse e degradate in grado di rispondere ad uno o più dei seguenti requisiti (vedi anche legge regionale sul commercio n. 50 del 2012):

- degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Le azioni per la riqualificazione urbanistica delle aree o strutture dismesse e degradate, disciplinate nelle singole schede, sono funzionali al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;
- l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

All'interno di tali ambiti, le schede disciplinano le modalità per il recupero e la riconversione delle aree, con particolare attenzione all'insediamento di medie o grandi strutture di vendita commerciali. Il riconoscimento di area degradata costituisce requisito per l'insediamento di esercizi commerciali con superfici di vendita superiori a 1.500 metri quadri.

SCHEDA D. AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI (AD)

Nuova scheda APP PI	Denominazione	Note
01d	Conti	
02d	Ex Munari	
03d	Ex salumificio	

8.5 Schede E. Accordi Pubblico Privato (APP)

Per le aree oggetto di applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica attraverso lo strumento dell'accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, il PI definisce delle schede denominate "Schede E. Accordi Pubblico Privato (APP)", nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche e perequative.

Di seguito si elencano gli ambiti oggetto di accordo pubblico-privato, con una sintesi degli interventi previsti:

1. Scheda APP/01 "Follador"

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.

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.

2. Scheda APP/02 "Prora"

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.

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.

3. Scheda APP/03 "Imm.re Matteotti"

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.

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 ml;
- tipologia uni-bifamiliare.

4. Scheda APP/04 "Mondin"

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.

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 ml;
- 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.

5. Scheda APP/05 "Chrocus"

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.

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.

6. Scheda APP/06 "Balzan"

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.

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.

7. Scheda APP/07 "Balzan"

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.

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 il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 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.

8. Scheda APP/08 "Imm. Tommaso"

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.

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.

9. Scheda APP/09 "Parfina"

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.

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.

10. Scheda APP/10 "Victory"

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.

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 ml) 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.

SCHEDA E. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)

Nuova scheda APP PI	Denominazione	Nuovo volume (mc)	Nuova superficie coperta (mq)
01e	APP Follador	-	39
02e	APP Prora/Badoer	-	715
03e	APP Matteotti	2.000	-
04e	APP Mondin	1.400	-
05e	APP Chrocus/Alban	-	200
06e	APP Balzan	2.000	-
07e	APP Balzan	-	1.500
08e	APP Tommaso/Valeri	-	-
09e	APP Parfina/Cadoro	-	-
10e	APP Victory	1.700	-
		7.100	2.454

Inquadramento

Scheda APP n. **01**

FOLLADOR

Via Antighe, 48 - Comuda

Catastale Fg. 09 Mapp. 165

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.

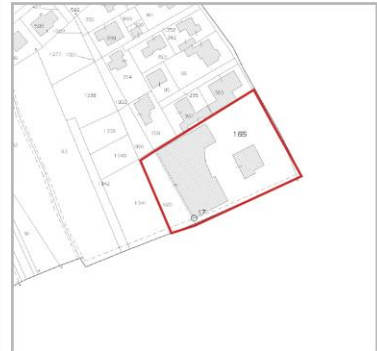
Descrizione

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 pianivolumetricamente la struttura esistente per adeguarla alle attuali esigenze dell'azienda. Si propone la modifica della classificazione di attività produttiva in zona impropria da "attività da bloccare" ad "attività da confermare" al fine di intervenire nel rispetto dei termini previsti dall'accordo tramite titolo edilizio diretto convenzionato per il miglioramento della viabilità. È prevista una somma a titolo perequativo, da riconoscere al Comune, in proporzione al beneficio risultante secondo quanto concordato dalle parti.

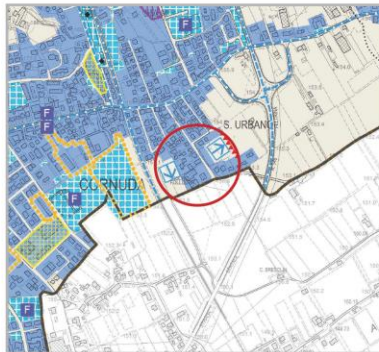
Ortofoto (scala 1:2.000)



Catasto (scala 1:2.000)



Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10.000)



Legenda

AZIONI STRATEGICHE	VALORI TUREE
Area di valorizzazione residenziale	Catasto (Z.A.I., P.D. agrari)
Area di valorizzazione uffici	Via nuova strada - (S1) strada Regione Via nuova
Area di riqualificazione e recupero	Via nuova, E.M. di progetto (Riduzione, Autodirige, Inibizione)
Area indicata da interventi di asset patrimoniali	Partenza edifici di progetto (Riduzione, P.D. agrari)
Area di recupero industriale	Contro Spazio (S1) edificio di progetto (Riduzione, P.D. agrari)
Area produttiva esistente	Contro Spazio (S1) edificio di progetto (Riduzione, P.D. agrari)
Linea demarcativa di valore immobiliare - Restrizioni	RETE ECOLOGICA
Linee blu da nuova edificazione	Area verde - Bassi del Fagnan
Interventi di riqualificazione e riabilitazione paesaggistica	Area di verde esistente - Impiego verde
Strada di nuova creazione o maggior strada	Area di recupero
Parteggi di progetto	Edifici - Area verde
Infrastruttura via di nuova creazione	Contorno edificio esistente
Viabilità in progettazione - Strada della Città	
Perone autoriscaldanti, acqua, gas, energia e servizi	
Linee di base di progetto (art. 11, L. n. 10/2008)	
Area agricola	

PIANO DEGLI INTERVENTI - ACCORDI PUBBLICO PRIVATI
 Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Esempio schedatura accordo pubblico privato (inquadramento)

Zoning PI (scala 1:2.000)



Scheda normativa (scala 1:1.000)



Parametri urbanistici

ZTC B/70
 Via Antighe, 48
 Tipologia attività Attività in zona impropria da bloccare
 Modalità di intervento ED convenzionato
 Superficie fondiaria mq 2.871
 Superficie coperta esistente mq 176
 Superficie coperta mq 39, finalizzata al recupero e sopraelevazione di volumi esistenti per ricavo locali di deposito/magazzino
 Superficie coperta totale mq 215 (esistente + ampliamento)
 Volume produttivo mc 1.200 di ampliamento
 Altezza massima ml 11,00 fabbricato in ampliamento
 Distanza minima ml 5,00 dai confini È ammessa la deroga alla distanza dai confini della viabilità pubblica previo atto di Vincolo, registrato e trascritto
 Distanza minima ml 10,00 tra fabbricati
 Distanza minima È consentito il mantenimento dell'alcantare 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 Vanni
 Dott. Marco Pisan

Esempio schedatura accordo pubblico privato (progetto)

8.6 Schede F. Allevamenti zootecnici (ALL)

La legislazione regionale, con la legge regionale n. 11 del 2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definendoli “strutture agricolo-produttive destinate all'allevamento”, e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti “allevamenti zootecnici intensivi”. Con DGR 856 del 15 maggio 2012 sono stati emanati i nuovi atti di riguardanti le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze minime sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto. L'allegato A della citata DGR sottolinea l'importanza dell'individuazione all'interno dei PAT e dei PI degli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi e degli allevamenti generatori di vincolo in generale (strutture agricolo-produttive destinate all'allevamento ricadenti in classi dimensionali maggiori ad 1), in quanto generanti delle fasce di rispetto da considerare nelle scelte di espansione dell'edificato. Risulta importante sottolineare come le fasce di rispetto individuate nel PI siano da intendersi come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui variazione (dovuta a modifiche della struttura zootecnica, in termini di capi potenzialmente allevabili e forme di stabulazione) non costituisce variante urbanistica. Tale dato dovrebbe inoltre essere aggiornato in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto.

Per quanto riguarda l'individuazione degli allevamenti zootecnici da schedare nel PI, si è partiti dalla lista fornita da ULSS 8 e CREV (Centro Regionale Epidemiologico Veneto), che forniscono la localizzazione e la capacità potenziale di tutti gli allevamenti presenti nel territorio comunale. La lista completa degli allevamenti forniti dagli enti competenti è stata rielaborata escludendo i “piccoli allevamenti di tipo familiare” ai sensi della DGR 2439/2007 e del Decreto Dirigenziale 134/2008; da questa prima lista di allevamenti “extrafamiliari”, sono stati successivamente esclusi anche quegli allevamenti con un numero potenziale di capi allevabili che, pur eccedendo dalla definizione sopra riportata, porta alla produzione di una quantità di azoto/anno ≤ 1000 kg (esonero comunicazione spandimento effluenti ai sensi della DGRV 2495/2006); quest'ultime aziende normalmente infatti hanno una superficie aziendale minima di spandimento su cui smaltire tale esigua quantità di effluenti (risultando quindi, senza ulteriori verifiche, allevamenti non intensivi di classe 1, ai sensi della LR 11/2004). Tutti gli altri allevamenti, comprensivi anche di quelli già individuati dal PAT, sono stati puntualmente schedati dal PI.

Al fine del calcolo delle fasce di rispetto delle aziende, si è proceduto secondo il seguente metodo:

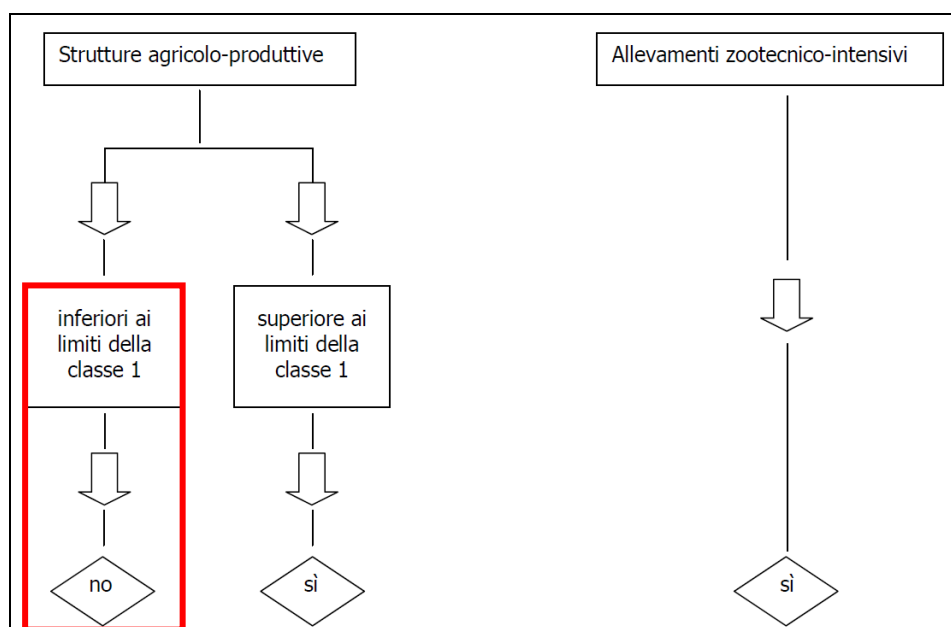
1. distinzione tra strutture agricolo-produttive ed allevamenti zootecnico-intensivi, sulla base del soddisfacimento del “nesso funzionale” ai sensi della DGR 856 del 15 maggio 2012;
2. verifica applicabilità della normativa delle distanze sulla base della classe dimensionale dell'allevamento (peso medio vivo allevato) e sul soddisfacimento del “nesso funzionale” di cui al punto precedente (figura seguente);
3. per gli allevamenti rientranti nella prima categoria (evidenziata in rosso), si applicheranno le distanze minime fissate dal PI;
4. per le altre strutture si applicheranno le distanze previste dalla legge regionale n. 11 del 2004. In particolare, ai fini della definizione delle distanze reciproche dalle civili abitazioni non funzionali all'azienda, viene attribuito un

punteggio a ciascuna struttura sulla base delle seguenti tecniche di allevamento (punteggi che si alzano in base all'impatto ambientale maggiore delle varie tecniche):

- tipologia dell'ambiente e sistema di pulizia;
 - sistema di ventilazione;
 - sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni.
5. le distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola, da residenze sparse e da residenze concentrate sono definite in funzione delle tecniche di allevamento (di cui al punto 4) e della classe dimensionale. Per maggior chiarezza in merito al significato delle "distanze minime reciproche", si riportano di seguito i punti 8 e 9 della DGR 856 del 15 maggio 2012:

8. Le distanze sopra definite sono reciproche, pertanto vanno rispettate in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

9. In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI o PRG) a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente. Per "insediamenti esistenti" sono da intendersi quelli riconosciuti come tali dallo strumento urbanistico vigente (PI o PRG), a prescindere dalla loro destinazione urbanistica residenziale o produttiva; sono pertanto da ritenersi escluse da tale definizione le zone destinate dallo strumento urbanistico vigente a nuovi insediamenti e ad espansioni degli insediamenti esistenti. Rientrano, invece, tra gli insediamenti esistenti, i centri e i nuclei storici, le zone di completamento, i nuclei prevalentemente residenziali presenti nel territorio agricolo, individuati in sede di PAT quale "edificazione diffusa" e confermati dal PI quali zone edificate diverse dalle zone agricole (equivalenti, ad esempio, alle sottozone E4 o alle zone di completamento extra-urbane e/o periurbane dei PRG redatti ai sensi della LR 61/85).



Verifica classe dimensionale dell'allevamento e "nesso funzionale"

Di seguito si elencano gli allevamenti zootecnici schedati dal piano degli interventi, precisando le distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola, dalle residenze sparse e dalle residenze concentrate.

SCHEDA F. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI (ALL)

Nuova scheda ALL PI	Denominazione	dist. da ZTO agricola (ml)	dist. da resid. sparso (ml)	dist. da centro abitato (ml)
01f	Azienda Agricola Ciet Roberto	50	30	-
02Af	Bolzonello Lamberto (stalla Nord)	200	100	200
02Bf	Bolzonello Lamberto (stalla Sud)	100	50	100
03f	F.lli Bortolin Roberto e Franco S.S.	200	100	200
04f	Noal Franco	50	30	-
05f	Agricola De ZEN F.lli S.S.	100	50	100
06f	De Zen Francesco	100	50	100
07f	Comazzetto Luigi	50	30	-
08f	Cavarzan Davide	150	75	150
09f	S.S. Panazzolo Egidio & Co	200	100	200
10f	Nativa S.S. di Cavarzan Cristina	100	50	100

Caratteristiche azienda agricola

FORMA DI CONDIZIONE:

conduzione diretta

con sola o prevalente manodopera familiare

con manodopera extrafamiliare prevalente

conduzione con salariati n. _____

altro _____

SUPERFICI AZIENDALI:

a) superficie condotta in proprietà: 9 ha

b) superficie utile allo spandimento: 9 ha

COLTURE

mais barbabietola da zucchero foraggiere avv.

frumento soia prati e pascoli

orzo tabacco bosco

fieno viti altro _____

leguminose altre legnose agrarie _____

FABBRICATI

<input checked="" type="checkbox"/> edifici ad uso abitativo	n. 1	sup. (m ²): 339
<input type="checkbox"/> edifici per deposito attrezzi	n. 0	sup. (m ²): -
<input checked="" type="checkbox"/> edifici per deposito foraggi	n. 1	sup. (m ²): 490
<input checked="" type="checkbox"/> stalle	n. 1	sup. (m ²): 492
<input type="checkbox"/> serre fisse	n. 0	sup. (m ²): -
<input type="checkbox"/> altro	n. 0	sup. (m ²): -

Note

-

Schede ALLEVAMENTI ZOOTECNICI
Piano degli Interventi (PI)

Caratteristiche allevamento

TITOLO DI CONDIZIONE

proprietario

affittuario

sociario

misto

CONSISTENZA BESTIAME (POT.)

vacche	n. 6
manze	n. 30
vitelli svezzamento	n. 30

TIPOLOGIA DI STABILUZIONE E SISTEMA DI PULIZIA

Stabiluzione libera su lettiera e su grigliato ed asporto frequente delle deiezioni.

SISTEMA DI VENTILAZIONE

forzata

naturale

STOCCAGGIO DEIEZIONI

concimatoio: coperta scoperta

vasca: chiusa scoperta

coperta senza ariegg.

scoperta con ariegg.

Documentazione fotografica



Scheda ALL n. 1 f



Progetto

AZIENDA
Denominazione: Az. Agr. Cief Roberto
Via: Borgo Villacarpa 5

ALLEVAMENTO
Codice stalla: 0231V014

Tipologia: Non intensivo Classe dimensionale: 1

Distanze minime: P.L. UR 11/2004

da limiti di sito agricola

50

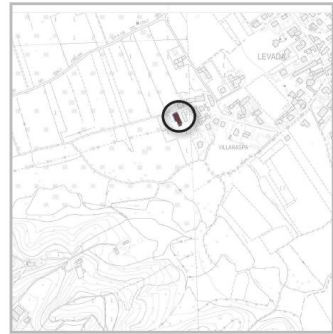
da residenze sparse

30

da residenze concentrate (centro abitato)

-

Localizzazione strutture scala 1:5.000



Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Dott. For. Giovanni Trentanovi



Scheda F
Allevamenti zootecnici



Esempio schedatura allevamento zootecnico (stato di fatto e progetto)

8.7 Schede G. Attività produttive in Zona Impropria (AZI)

Le schede G comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona che il PI intende confermare, bloccare o trasferire, per le quali sono consentiti in generale, gli interventi sull'esistente, salve le prescrizioni puntualmente indicate nelle specifiche schede denominate "Schede G. Attività produttive in Zona Impropria (AZI)".

È stata effettuata una completa ricognizione delle attività esistenti, attive o abbandonate, per le quali il PI ha effettuato una fotografia dello stato di fatto, individuando altresì gli ampliamenti ammessi nel rispetto del contesto urbanistico, ambientale e territoriale. Le attività sono state quindi suddivise in tre categorie, riprendendo e aggiornando i contenuti del vecchio PRG:

- attività produttive da confermare;
- attività produttive da bloccare;
- attività produttive da trasferire.

Per le attività da confermare sono generalmente ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione, nonché l'ampliamento del fabbricato qualora specifiche esigenze legate alle attività richiedano degli interventi di adeguamento funzionale e/o aziendale, nel rispetto dei criteri di compatibilità ambientale e urbanistica.

Per le attività da bloccare sono ammessi solamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo: in tal caso non sono ammessi aumenti di superficie coperta o di volume, in quanto eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale e/o igienica. Sono ammessi esclusivamente gli interventi necessari agli adeguamenti di legge

Per le attività da trasferire, che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, il PI prevede la possibilità di trasferire la volumetria in area idonea, mediante l'applicazione di specifici accordi pubblico privato finalizzati a "governare" le trasformazioni urbanistiche. Per queste attività, in attesa del trasferimento e della riconversione degli edifici esistenti in destinazioni compatibili con la ZTO di appartenenza, sugli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle attività produttive in zona impropria, suddivise per classi secondo i criteri fissati dal PI. Per alcune di queste il piano conferma l'ampliamento previsto dal vecchio PRG. Una schedatura è oggetto di uno specifico accordo pubblico privato (vedi scheda AZI/35g).

SCHEDA G. ATTIVITÀ IN ZONA IMPROPRIA (AZI)

Nuova scheda AZI PI	Denominazione	Ubicazione	Settore	Stato	Tipo di attività	Classificazione	Interventi eseguiti	Note	Ampliamento superficie coperta (mq)
01g	Roccon Silvio srl	Via dell'Industria, 39	secondario	attiva	infissi	bloccare	Ampliamento LR 11/1987 (PE 1997-0116)		NO
02g	DS Smith	Via Padova, 15	secondario	attiva	cartotecnica	confermare	Ampliamento LR 11/1987 e Piano Casa (PE 2016-0009) scheda PRG "14/C"		NO
03g	Tentonello Angelo	Via delle Battaglie, 52, 54	secondario	attiva	falegnameria	trasferire			NO
04g	Cornuda srl	Via XXX Aprile, 45-47	secondario	cessata	ex salumificio	trasferire	Ampliam LR 11/1987 (PE 1993-0170) - PdR 2011-0144		NO
05g	Giovanni Loschi & C. snc	Via A. Zanini, 45	second./terziario	attiva	abbigliamento ingrosso mercerie	trasferire	PdR 1999-0149 (generale) e 2000-0172 (comparto)		NO
06g	Bonora di Bonora Marco	Via D. Alighieri, 1	secondario	attiva	auto-officina	trasferire	PdR 1999-0149 e 2006-0100 (PdR non attuato)		NO
07g	ex CorSport srl - Marini	Via Zanini, 43	terziario	cessata	ingrosso materiale sportivo	bloccare	PdR 1999-0149 (PdR non attuato)	Scheda modificata dal PI: da "trasferire" a "bloccare"	NO
08g	ex Mobili Carraro	Via Zanini, 39 Via Pascoli, 2, 4	terziario	cessata	mobili e negozio	bloccare	PdR 1999-0149 e 2002-0039 (PdR non attuato)	Scheda modificata dal PI: da "trasferire" a "bloccare"	NO
09g	Della Betta - Carven srl	Via Pascoli, 8, 10	secondario	cessata	stampi	trasferire	PdR 1999-0149 e 1995-0145 e 2011-0007 (PdR non attuato)		NO
10g	Autotrasporti Bedin SpA	Via Matteotti, 28	terziario	attiva	autotrasporti	trasferire	1982-0099 e 1986-0416		NO
11g	Follador di Follador Adelio	Via Antighe, 48	secondario	attiva	lavoraz. tutolo e cereali	bloccare	Ampliamento LR 73/1978 (PE 1981-0020)		vedi scheda APP/01e + 39 mq
12g	SaFi srl	Via S. Rocco, 8	secondario	attiva	ponteggi	trasferire	Ampliam LR 11/1987 (PE 1987-0111) scheda PRG "15/C"		NO
13g	EX Industrie Conti	P.zza Martiri d. Libertà, 11	terziario	attiva	magazzino generico	trasferire			NO
14g	Piovesan / ex Saba	Via della Pace, 42, 44, 46	second./terziario	attiva	magazzino	trasferire	P.E. 1993-0101 mutam. d'uso P.E. 1998-0020 demoliz. Tettoia		NO
15g	Mondin Cirillo	Via S. Anna, 3	primario	cessata	allevamento bestiame	trasferire			NO
16g	Dalla Porta snc	Via S. Anna, 7	second./terziario	attiva	magazz. Commerciale	confermare	P.E. 2004-0048 ampliam e mut d'uso-scheda PRG	Ex scheda REU/8c del PRG	+805 mq

							"8/C"		
17g	Edil. Materiali snc - Bordin	Via S. Anna, 16, 18	terziario	attiva	emporio edile	bloccare			NO
18g	Bolzonello Giovanni, Mariapia	Via Franzoia,	primario	cessata	allevamento bestiame	trasferire			NO
19g	Doriano Stanghellini	Via Monte Tomatico, 21	secondario	attiva	falegnameria	bloccare	P.E. 1995-0089 adeguam. igienico laboratorio		NO
20g	Feltrin-Brighi srl	Via Calmunera, 1	secondario	attiva	tinteggiature-rivestimenti	bloccare	Ampliam LR 11/1987 (PE 1993-0023)		NO
21g	Piva Gianni	Via Piave, 29, 31	secondario	attiva	calzature o serigrafia	bloccare		Nuova scheda individuata dal PI	NO
22g	Durighello Elettrauto	Via Piave, 22	secondario	attiva	officina elettrauto	bloccare	Ampliam LR 11/1987 (P.E. 1992-0042)		NO
23g	Roccon - Calzat. Mos	Via Piave, 37, 39	secondario	attiva	calzaturificio	confermare	P.E. 2007-0020 Riordino generale - scheda PRG "13/C"	Ex scheda REU/13c del PRG	+74 mq
24g	Noal Guido	Via Croce del Gallo, 14	second./terziario	attiva	riparaz./commercio macchine per cucire	confermare	Ampliam LR 11/1987 (P.E. 1992-0093) scheda PRG "12/C"	Ex scheda REU/12c del PRG	+50 mq
25g	Imp. Edile Durighello SNC	Via Villaraspa,	secondario	attiva	magazzino edile	trasferire	condono P.E. n. 1985-0198 - scheda PRG "16/c" PRG		NO
26g	Panazzolo Egidio S.S.	Via San Vettore, 41	primario	cessata	allevamento bestiame trasferito in via dell'Industria	trasferire	P.E. 2016-0058 demolizione		NO
27g	Az. Agric. Colli Asolani	Via Monte Passubio, 18	primario	attiva	az. Agr. vitivinicola	confermare		Scheda modificata dal PI: da "trasferire" a "confermare"	vedi Art. 44 e ss della LR 11/2004
28g	ex termoidr. Agostini	Via delle Rizzelle, 4	secondario	attiva	falegnameria Manut. giardini	trasferire	Ampliam LR 11/1987 (P.E. 1995-0016)		NO
29g	Moretto pneumatici sas	Via Bosco del Fagarè, 1	secondario	attiva	gommista	bloccare	P.E. 1984-0083		NO
30g	ex maglificio Covolan	Via Bosco del Fagarè, 2, 4	secondario	attiva	lab. Manifatturiero	bloccare	PdR 1999-0048 (generale) e P.E. 2000-0017		NO
31g	Fornaci del fagarè Carlesso	Via Bosco del Fagarè, 10	secondario	attiva	fornace produz. Laterizi	bloccare	P.E. 1988-0116 ristrutturazione		NO
32g	Alba Trading sas - Truccolo setole x pennelli	Via S. Anna, 197	secondario	attiva	magazzino e uffici	trasferire			NO
33g	Buzziol Antonio	Via San Vettore		cessata		trasferire			NO
34g	Al Cacciatore snc - Adami	S. Antonio, 40	terziario	attiva	ristorante	confermare		Ex scheda REU/9c del PRG	+330 mq
35g	Alban	Via Padova, 1	terziario	attiva	ristorante	confermare			vedi scheda APP/05e +200 mq
									1.498

Inquadramento su ortofoto



Scheda AZI n.

02 g



Descrizione stato di fatto

Inquadramento

Denominazione: Ds Smith

Ubicazione: via Padova, 15

Catasto terreni: FG. 14 Mapp.li 190

Stato

Attiva

Cessata

Tipologia

Edificio-laboratorio

Capannone

Capannone con casa

Utilizzo

Totale

Parziale

Non utilizzata

Servizi

Verde

Parcheggi

Spazi di stoccaggio

Infrastrutture e reti

Rete elettrica

Rete idrica

Rete telefonica

Metano

Fognatura

Descrizione progetto

Settore

Secondario

Tipo di attività

Cartotecnica

Classificazione

confermare

bloccare

trasferire

Interventi eseguiti

Ampliamento LR 11/1987 e Piano Casa (PE 2016-0009) scheda PRG "14/C"

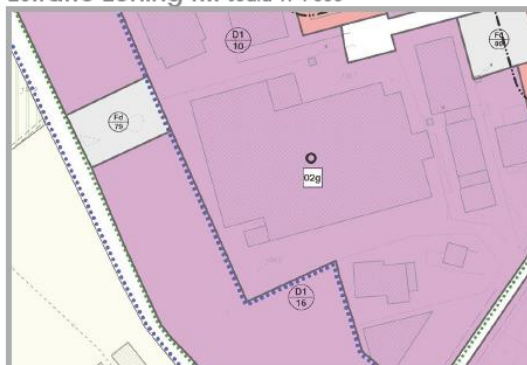
Ampliamento

-

Foto



Estratto zoning P.I. scala 1: 4 000



Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Dott. For. Giovanni Trentanovi

Schede G
Attività in Zona Impropria



Esempio schedatura attività produttiva in zona impropria (stato di fatto e progetto)

8.8 Schede H e I. Edifici con Grado di Protezione (EGP) esterni (H) e interni (I) ai centri storici

Le schede H e I comprendono gli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, individuati nelle specifiche schedature. Rispetto al PRG sono state suddivise le schedature interne ai centri storici da quelle esterne. I gradi di protezione individuati dal piano sono distinti in sei categorie:

- Edifici con grado "A", associati a interventi di restauro e/o risanamento conservativo;
- Edifici con grado "B", con caratteristiche e modalità di intervento analoghe quelle previste per il grado "A";
- Edifici con grado "C", per i quali è prevista la "ristrutturazione edilizia leggera";
- Edifici con grado "D", soggetti a interventi di "ristrutturazione edilizia pesante", comportanti anche la demolizione e fedele ricostruzione;
- Edifici con grado "E", assoggettati a demolizione con ricostruzione;
- Edifici con grado "F", "turbativi" dell'ambiente urbano e subordinati ad interventi di demolizione senza ricostruzione.

Il PI ha effettuato la rivisitazione di alcuni gradi di protezione che necessitavano di un aggiornamento, al fine di verificare lo stato di conservazione, oltre a quelli per i quali sono state formulate specifiche richieste di rivisitazione del vincolo da parte dei cittadini.

SCHEDA H. EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE (EGP) ESTERNI AI CENTRI STORICI

Grado prot. PI	Numero scheda EGP / extra CS	Scheda rivista dal PI	Grado prot. PRG	Grado modif. dal PI
a	a6			
a	a8			
a	a15			
a	a16			
b	b3			
b	b4			
b	b11			
b	b12			
b	b21			
b	b27			
b	b31			
b	b42			
b	b43			
b	b44			
b	b45			
b	b46			
b	b53			
c	c10			
c	c11			
c	c12			
c	c13			
c	c14			
c	c15			
c	c17	x	c	NO
c	c20			
c	c20			
c	c22			
c	c24			
c	c25	x	c	NO
c	c25	x	c	NO
c	c25	x	c	NO
c	c26			
c	c26			
c	c26			
c	c28			
c	c29			
c	c32	x	c	NO
c	c33	x	c	NO
c	c34			
c	c61	x	c	NO
c	c62			
c	c63			
c	c64	x	c	NO
c	c65	x	c	NO
c	c66	x	c	NO
c	c69			
c	c69			
c	c71			
c	c72			
c	c74			
c	c76	x	c	NO
c	c78			
c	c79			
d	d1			
d	d3	x	d	NO
d	d4			

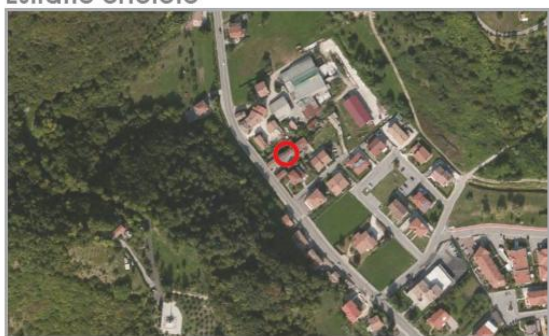
Grado prot. PI	Numero scheda EGP / extra CS	Scheda rivista dal PI	Grado prot. PRG	Grado modif. dal PI
d	d5			
d	d6			
d	d7			
d	d8			
d	d9	x	d	NO
d	d27			
d	d27			
d	d28			
d	d29			
d	d30	x	d	NO
d	d30	x	d	NO
d	d30	x	d	NO
d	d40			
d	d42			
d	d43	x	d	NO
d	d44			
d	d45			
d	d46			
d	d46			
d	d49			
d	d49			
d	d50	x	d	NO
d	d52	x	d	NO
d	d54			
d	d55			
d	d55			
d	d56			
d	d57			
d	d58			
d	d59			
d	d60			
d	d61	x	d	NO
d	d62	x	d	NO
d	d84			
d	d100			
d	d103		c	SI
d	d104		c	SI
d	d105		c	SI
d	d106		c	SI
d	d107		c	SI
d	d108	x	c	SI
d	d108	x	c	SI
d	d109	x	c	SI
d	d110	x	c	SI
d	d111	x	c	SI
d	d112	x	c	SI
d	d113	x	c	SI
d	d114	x	c	SI
e	e6	x	d	SI
e	e7	x	d	SI
e	e8	x	d	SI
e	e9	x	d	SI

SCHEDA I. EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE (EGP) NEI CENTRI STORICI

Grado di prot. PI	Numero scheda EGP / CS	Scheda rivista dal PI	Grado di prot. PRG	Grado modif. dal PI
a	a9			
a	a17			
b	b36			
b	b37			
b	b38			
b	b39			
b	b40			
b	b47			
b	b48			
b	b49			
b	b50			
b	b51			
b	b52			
c	c37			
c	c38			
c	c42			
c	c44			
c	c46			
c	c48			
c	c49			
c	c50			
c	c51			
c	c52			
c	c53			
c	c54			
c	c55			
c	c56			
c	c57			
c	c58			
c	c59			
c	c60			
d	d63			
d	d64			
d	d65			
d	d66			

Grado di prot. PI	Numero scheda EGP / CS	Scheda rivista dal PI	Grado di prot. PRG	Grado modif. dal PI
d	d67			
d	d68			
d	d69			
d	d70			
d	d71			
d	d72			
d	d73			
d	d74			
d	d74			
d	d75			
d	d77			
d	d78			
d	d78			
d	d79			
d	d80			
d	d81			
d	d82			
d	d83			
d	d85			
d	d86			
d	d87			
d	d88			
d	d89			
d	d90			
d	d91			
d	d92			
d	d93			
d	d94			
d	d95			
d	d96			
d	d97			
d	d98			
d	d99			
f	f4			

Estratto ortofoto



Scheda EGP n.

C 025-1



Codice edificio	Zona censuaria	Sez. rilevamento	Codice via	N. civico	N. fabbricato
C025-1	-	-	070	P11	P11

Indirizzo Via S. Vettore

Schedato ai sensi altro Decreto N. del

Superficie tutelata Aree pertinenza sistemate

Contesto di inserimento Edificio in linea

Data impianto originario 1800 ca.

Destinazione d'uso origin. Destinazione d'uso attuale Residenza

Particolari architettonici di rilievo Discreto

Particolari pittorici di rilievo

Strutture elevazione in cotto ed in sasso Stato di conservazione Discreto

Strutture orizzontali Legno Stato di conservazione

Strutture copertura Legno Stato di conservazione

Elementi incongrui

Grado di protezione P.R.G. C Grado di protezione P.I. C

Prescrizioni

Documentazione fotografica



Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Dott. For. Giovanni Trentanovi

9. LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (SAT)

Nella logica della riduzione del consumo di suolo, la legge regionale ha fissato una norma rigida per controllare tale fenomeno. La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del PAT attraverso l'applicazione di un preciso indice pre-stabilito dalla legge regionale urbanistica e dagli atti di Indirizzo conseguenti.

Per il comune di Cornuda, la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) massima trasformabile è pari a 38.100 mq. In fase di redazione ed implementazione del Piano degli Interventi è quindi necessario valutare quanta SAU viene consumata dagli interventi previsti dal Piano, in conformità con il PAT. A tal fine è stato redatto un elaborato cartografico in cui viene rappresentato l'uso del suolo effettivo, distinguendo le seguenti fattispecie:

- le aree di urbanizzazione consolidata rappresentano le ZTO A, B, C, D, F del PRG vigente così come definite del PAT;
- le aree prevalentemente edificate e/o urbanizzate e quelle compromesse sono quelle parti di territorio che, pur essendo in zona agricola, sono già in parte urbanizzate o hanno subito rilevanti interventi di trasformazione;
- le aree boscate, le siepi, i filari alberati e i corsi d'acqua, che non costituiscono superficie agricola utilizzata;
- la superficie agricola utilizzata (SAU).

Rispetto a quanto sopra enunciato è opportuno fare le seguenti riflessioni:

- gli interventi che ricadono su aree consolidate (vedi ZTO già urbanizzabili secondo il vigente PRG) non consumano SAU secondo quanto stabilito dagli atti di indirizzo della legge regionale n. 11 del 2004;
- gli interventi che ricadono nelle aree identificate come utilizzate a fini agricoli "erodono" il quantitativo massimo di SAU trasformabile;
- il PI contiene poi alcuni ambiti nei quali vi è una riduzione della potenzialità edificatoria prevista nel PRG vigente, portando quindi ad un "recupero" di SAU trasformabile.

Dall'analisi della casistica sopra riportata in relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi risulta la seguente tabella di sintesi.

N.	ZTO PI	ZTO PRG	Note	Superficie area (mq)	Consumo MAX di SAU (mq)
1	B/27	ex zto C1*/05	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	7 533	
2	B/24	ex zto C1*/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 864	
3	B/78	ex zto C1/35	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 885	
4	B/25	ex zto C1*/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 116	
5	B/72	ex zto C1/38	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 388	
6	B/8	ex zto C1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 296	
7	B/73	ex zto C1/38	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	8 165	
8	B/55	ex zto C1/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 259	
9	B/71	ex zto C1/38	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	5 868	
10	B/37	ex zto C1/26	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 275	
11	B/64	ex zto C1/19	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	11 020	
12	B/62	ex zto C1/19	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	9 309	
13	B/63	ex zto C1/19	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	7 497	
14	B/41	ex zto C1/14	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 563	
15	B/42	ex zto C1/14	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 125	
16	B/49	ex zto C1/10	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	5 461	
17	B/50	ex zto C1/10	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	5 306	
18	B/45	ex zto C1/10	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 792	
19	B/47	ex zto C1/10	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	5 073	
20	B/46	ex zto C1/10	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 551	
21	B/9	ex zto C1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 236	
22	B/48	ex zto C1/10	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 114	
23	B/1	ex zto C1/27	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 469	
24	B/60	ex zto C1/19	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 810	
25	B/6	ex zto C1/47	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 101	
26	B/28	ex zto C1/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 611	
27	B/17	ex zto C1/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 925	
28	B/36	ex zto C1/26	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	13 675	
29	B/15	ex zto C1/46	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 805	
30	B/61	ex zto C1/19	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	14 151	
31	B/59	ex zto C1/18	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 965	
32	B/31	ex zto C1*/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	917	
33	B/13	ex zto C1/01 e Fc/20	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 423	
34	B/14	ex zto C1/46	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 433	
35	B/10	ex zto C1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 077	
36	B/19	ex zto C1/02	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	16 582	

37	B/20	ex zto C1*/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	11 144	
38	B/26	ex zto C1*/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	27 583	
39	B/74	ex zto C1/38	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 213	
40	B/39	ex zto C1*/24	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 108	
41	B/3	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	5 213	
42	B/4	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 895	
43	B/11	ex zto C1/01 e Fc/20	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 465	
44	B/12	ex zto C1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 252	
45	B/66	ex zto C1/36	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	21 081	
46	B/2	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	9 783	
47	B/23	ex zto C1*/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 596	
48	B/22	ex zto C1*/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 649	
49	B/21	ex zto C1*/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 507	
50	B/33	ex zto C1/06	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	21 400	
51	B/38	ex zto C1/26	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	20 546	
52	B/70	ex zto C1/38	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	5 075	
53	B/69	ex zto C1/38	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	17 891	
54	B/68	ex zto C1/37	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 624	
55	B/67	ex zto C1/37	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	20 206	
56	B/79	ex zto Fb/21	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 189	
57	B/16	ex zto C1/46	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 223	
58	B/18	ex zto C1/02	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 972	
59	C1/54	ex zto C1/43 e D1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 107	
60	C1/38	ex zto C2/05	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 018	
61	C1/37	ex zto C2/05	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 093	
62	C1/49	ex zto C2/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 914	
63	C1/50	ex zto C2/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	758	
64	C1/51	ex zto C2/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 145	
65	C1/48	ex zto C2/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	960	
66	C1/5	ex zto C2/09	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 237	
67	C1/59	ex zto C1/39	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	12 212	718
68	C1/14	ex zto C2/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 914	
69	C1/52	ex zto C2/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	926	
70	C1/23	ex zto D2/07 e E3	Consumo di SAU	1 615	1 205
71	C1/46	ex zto C2/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	6 397	
72	C1/4	ex zto C2/09	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 644	
73	C1/6	ex zto C2/09	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 921	
74	C1/21	ex zto E2a	Consumo di SAU	2 293	1 469
75	C1/61	ex zto C1/40 e E2	Consumo di SAU	8 304	1 100
76	C1/24	ex zto C1/21 e	Consumo di SAU	10 724	755

		E3			
77	C1/19	ex zto C1*/25 e E2	Consumo di SAU	9 890	122
78	C2/2	ex zto Fa/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 600	
79	C3/8	ex zto B/12	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	7 780	
80	C3/1	ex zto C2/14	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	10 244	
81	C3/3	ex zto C2/15	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	7 947	
82	C3/7	ex zto B/02	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 048	
83	C3/6	ex zto B/06	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	10 292	
84	C3/4	ex zto B*/02	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	13 906	
85	C3/5	ex zto B*/01 e C1/10	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	15 706	
86	C3/2	ex zto C2/15 e Fc/30	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	21 289	
87	D1/3	ex zto D1/02 e Fb/11	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	12 741	
88	D1/9	ex zto D1/04 e Fc/37	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	32 387	
89	D2/7	ex zto D4/02	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 957	
90	D2/10	ex zto D1/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 092	
91	D2/9	ex zto D1/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 895	
92	E2/	ex zto P/54	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 675	
93	E3/	ex zto D3/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	8 602	
94	E4/12	ex zto E2a	L'area non consuma SAU poiché non comprende lotti edificabili	10 154	
95	E4/11	ex zto E2a	L'area non consuma SAU poiché non comprende lotti edificabili	5 260	
96	E4/6	ex zto E4/02 e E3	L'area ampliata non consuma SAU poiché non comprende lotti edificabili	8 975	
97	E4/3	ex zto E4/01 e E3	L'area ampliata non consuma SAU poiché non comprende lotti edificabili	19 712	
98	E4/7	ex zto E2	L'area non consuma SAU poiché non comprende lotti edificabili	1 695	
99	E4/16	ex zto E2	L'area non consuma SAU poiché non comprende lotti edificabili	8 913	
100	E4/8	ex zto E2	L'area non consuma SAU poiché non comprende lotti edificabili	4 891	
101	E4/2	ex zto E4/04 e E2a	L'area ampliata non consuma SAU poiché non comprende lotti edificabili	27 150	
102	E5	ex zto Fc/03	Recupero di SAU	10 663	
103	E5	ex zto P/73	Recupero di SAU	1 019	
104	E5	ex zto Fa/01 e Fa/05	Recupero di SAU	22 914	
105	Fa/4	ex zto Fc/25 + P/22	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	4 807	
106	Fb/12	-	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	909	
107	Fb/11	ex zto Fc/22	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	7 701	
108	Fb/13	ex zto Fc/06	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	5 092	
109	Fb/15	ex zto Fa/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 956	
110	Fc/1	ex zto Fb/43	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	13 208	
111	Fc/43	ex zto D1/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	746	

112	Fc/42	ex zto D1/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	927	
113	Fc/45	ex zto D1/05	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 456	
114	Fc/13	ex zto C1/46	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 051	
115	Fc/35	ex viabilità	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 019	
116	Fc/30	ex zto C2/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	329	
117	Fc/22	ex zto Fb/17 e Fc/16	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 715	
118	Fc/19	ex zto Fb/13	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	9 591	
119	Fc/21	ex zto A1/02	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	171	
120	Fc/41	ex zto D1/06	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 256	
121	Fc/4	ex zto C2/09	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	682	
122	Fc/31	ex zto B/02	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	196	
123	Fc/44	ex zto D1/06	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	743	
124	Fc/40	ex zto D1/06	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 440	
125	Fc/14	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 767	
126	Fc/15	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 552	
127	Fc/16	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	535	
128	Fc/17	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 839	
129	Fc/46	ex zto D1/13	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 267	
130	Fc/23	ex zto C2/06	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	273	
131	Fc/20	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	264	
132	Fc/47	ex zto Fb/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	7 822	
133	Fc/48	ex zto D1/05	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 912	
134	Fd/72	ex zto D1/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	296	
135	Fd/73	ex zto D1/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	563	
136	Fd/49	ex zto C2/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	350	
137	Fd/45	ex zto C2/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	369	
138	Fd/46	ex zto C2/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	208	
139	Fd/31	ex zto Fb/13	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 507	
140	Fd/20	ex zto Fc/20	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	137	
141	Fd/22	ex zto C1/46	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	412	
142	Fd/29	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 110	
143	Fd/12	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	787	
144	Fd/21	ex zto C2/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	640	
145	Fd/7	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	50	
146	Fd/8	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	77	
147	Fd/10	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	33	
148	Fd/13	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	39	
149	Fd/14	ex zto C2/08	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	38	
150	Fd/5	ex zto C2/09	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	223	
151	Fd/4	ex zto C2/09	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	114	
152	Fd/3	ex zto C2/09	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	199	

153	Fd/69	ex zto D1/06	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 261	
154	Fd/26	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	265	
155	Fd/25	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	170	
156	Fd/24	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 803	
157	Fd/27	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	427	
158	Fd/28	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	95	
159	Fd/85	ex zto D1/13	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	3 938	
160	Fd/42	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 496	
161	Fd/41	ex zto A1/01	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 846	
162	Fd/71	ex zto D1/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	322	
163	Fd/6	ex zto C1/28	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	311	
164	Fd/35	ex zto A1/03	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	245	
165	Fd/2	ex zto E4/04	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	200	
166	Fd/23	ex zto C1/46	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	485	
167	VP	ex zto VP e Fc/28	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 368	
168	VP	ex zto P/34	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	5 290	
169	VP	ex zto Fc/20	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	175	
170	VP	ex zto C1/16	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	1 433	
171	VP	ex zto Fc/20	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	496	
172	VP	ex zto D2/07	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	811	
173	VP	ex zto E3	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	10 463	
174	VP	ex zto E2	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	2 635	
175	C1/1	ex zto C1/45 e E2	Area di urbanizzazione consolidata del PAT	15 946	718
				TOTALE	6 087

Tabella del registro del consumo di SAU

Complessivamente, rispetto al dimensionamento del PAT, si ha il seguente quadro di sintesi:

- consumo SAU nel PI pari a pari a 6.087 mq;
- recupero SAU nel PI pari a pari a 34.596 mq.

10. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001. A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.Lgs 152/2006 "Testo Unico Ambiente".

La Regione Veneto è intervenuta con varie Deliberazioni a partire dal 2004 di cui le ultime risultano essere le DGR n. 791 del 31 marzo 2009, n. 1646 del 7 agosto 2012 e, recentemente, n. 1717 del 3 ottobre 2013.

A Cornuda il procedimento che ha portato all'approvazione del PAT è stato accompagnato dal procedimento di VAS, conclusosi con parere motivato positivo n. 102 del 12 maggio 2014, "a condizione che siano ottemperate le seguenti prescrizioni prima dell'approvazione del Piano:

[...]

2. Le Norme Tecniche dovranno essere integrate prevedendo che tutti i PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del d. Lgs. 152/2006, salvo che non rientrino nella fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013.

3. L'art. 8 delle Norme Tecniche deve essere integrato prevedendo che le azioni strategiche riguardanti gli Accordi Pubblico Privati, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del d. Lgs. 152/2006, salvo che non rientrino nella fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013.

[...]"

Considerazioni sull'applicazione della VAS al Piano degli Interventi

Di seguito si riporta una tabella di sintesi che riporta le principali azioni previste dal P.I. e le considerazioni sulla Necessità di Verifica di Assoggettabilità nel P.I.

Principali Azioni presenti nel P.I.	Considerazione sulla Necessità di Verifica di Assoggettabilità nel P.I.
Individuazione nuova edificazione su lotto libero all'interno della ZTO B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (art. 23 delle NTO del P.I.)	Verifica di Assoggettabilità non necessaria I lotti liberi individuati nelle ZTO B, all'interno dei quali il Piano degli Interventi consente la nuova edificazione, ricadono in "Aree di urbanizzazione consolidata", così come individuate in Tav. 4 "Carta delle trasformabilità" del PAT, che sono state oggetto di valutazione nel RA del PAT. Ciascun lotto libero ha una superficie di molto inferiore ai 3 ettari ed il volume di nuova previsione è coerente con il dimensionamento del PAT.
Individuazione nuova edificazione su lotto libero all'interno della ZTO C1 - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (art. 24 delle NTO del P.I.)	Verifica di Assoggettabilità non necessaria I lotti liberi individuati nelle ZTO C1, all'interno dei quali il Piano degli Interventi consente la nuova edificazione, ricadono in "Aree di urbanizzazione consolidata", così come individuate in Tav. 4 "Carta delle trasformabilità" del PAT, che sono state oggetto di valutazione nel RA del PAT. Fanno eccezione il lotto a in C1/19, il lotto a in ZTO C1/21, il lotto a in ZTO C1/23, il lotto a in C1/24 ed il lotto b in ZTO C1/61, che sono comunque contigui al tessuto consolidato esistente. Trattasi inoltre di interventi contenuti, privi di dimensioni apprezzabili ai fini urbanistici, coerenti con gli obiet-

	<p>tivi ed i criteri del PAT, che non determinano effetti significativi sull'ambiente.</p> <p>Ciascun lotto libero ha una superficie di molto inferiore ai 3 ettari ed il volume di nuova previsione è coerente con il dimensionamento del PAT.</p>
Ridefinizione ZTO C2 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate)	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria</p> <p>Il piano degli interventi conferma le lottizzazioni previste dal PRG e non realizzate (ZTO C2/1 e ZTO C2/4), che sono state valutate nel RA del PAT.</p> <p>Il P.I. introduce una nuova area di trasformazione lungo Via Istria, immediatamente a sud della recente lottizzazione "Matteotti", oggetto di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, che prevede la realizzazione di 2.000 mc a destinazione residenziale. La superficie del lotto, di circa 2.500 mq, è di molto inferiore ai 3 ettari e l'ambito è ubicato in contiguità al tessuto consolidato esistente. Si tratta di un intervento contenuto, coerente con gli obiettivi ed i criteri del PAT, che non determina effetti significativi sull'ambiente.</p>
Individuazione nuova ZTO C3 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, da riconvertire	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria nel P.I.</p> <p>Il piano degli interventi individua 8 ambiti a destinazione residenziale e terziaria di tipo "C3", che si caratterizzano per la presenza di attività dismesse o in via di dismissione e volumi incongrui e/o abbandonati. Di questi 8 ambiti, 4 sono stati valutati nel RA del PAT, in quanto "aree di riqualificazione e riconversione" (ZTO C3/4, ZTO C3/5, ZTO C3/7) e "aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico - privati" (ZTO C3/6).</p> <p>Le rimanenti risultano essere parzialmente o totalmente edificate e ricadono in "Aree di urbanizzazione consolidata".</p> <p>Gli interventi in detti ambiti sono subordinati ad Accordi Pubblico Privati (A.P.P.) e/o a PUA, pertanto dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del d. Lgs. 152/2006, salvo che non rientrino nella fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013.</p>
Ridefinizione dei perimetri delle ZTO D1 destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria nel P.I.</p> <p>Il Piano degli Interventi conferma l'ambito non attuato a destinazione produttiva previsto dal vigente PRG (Zona D1/28), che è stato valutato nel RA del PAT.</p> <p>L'intervento è soggetto a PUA, pertanto dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del d. Lgs. 152/2006</p>
Ridefinizione ZTO D2 destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianato di servizio	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria nel P.I.</p> <p>Le zone ZTO D2/5, D2/7, D2/8 e D2/10 sono disciplinate dalle Schede Accordi Pubblico - Privato di cui all'Elab. 14 del P.I., pertanto per le considerazioni di merito si rimanda alla riga della presente tabella che si riferisce agli Accordi Pubblico Privati.</p> <p>Per la zona D2/2 si confermano le previsioni del PRG vigente; la zona D2/2 viene inoltre perimetrata come "area degradata a fini commerciali", pertanto</p>

	<p>per le considerazioni di merito si rimanda alla riga della presente tabella che si riferisce alle aree degradate.</p> <p>Per quanto riguarda la zona D2/3 si confermano le previsioni del PRG vigente; l'eventuale insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita massima di mq. 1500 dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del d. Lgs. 152/2006.</p>
Riconferma ZTO D3 a servizio della ferrovia non attuata	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria nel P.I.</p> <p>Il Piano degli Interventi conferma l'ambito non attuato a destinazione D3 previsto dal vigente PRG (Zona D3/01), che è stato preso in considerazione nel RA del PAT.</p> <p>L'intervento è soggetto a PUA, pertanto dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del d. Lgs. 152/2006.</p>
Individuazione di 10 ambiti oggetto di Accordo Pubblico Privato (A.P.P.) - cfr. Elab. 14 "Schede E - Accordi Pubblico Privato"	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria</p> <p>Il PI definisce 10 schede denominate "Schede E. Accordi Pubblico Privato (APP)", nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche e perequative.</p> <p>Gli interventi previsti dalle schede sono contenuti, privi di dimensioni apprezzabili a fini urbanistici, coerenti con gli obiettivi, con le strategie e con il dimensionamento del PAT, che non determinano effetti significativi sull'ambiente. Le tipologie di intervento previste dalle schede sono infatti riconducibili alle seguenti tipologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • modesto ampliamento del volume produttivo o commerciale esistente al fine di consentire il proseguimento dell'attività (A.P.P. n. 01, n. 05) • realizzazione di un'attività a destinazione commerciale/direzionale di mq 715 di superficie coperta massima di progetto in un'area già urbanizzata, che rientra nelle "Aree di urbanizzazione consolidata" da PAT (A.P.P. n.02) • riclassificazione di tre zone di superficie inferiore a 3 ettari, ubicate all'interno o in contiguità del tessuto consolidato esistente, a destinazione residenziale (A.P.P. n.03, n. 04, 06, 10) • riorganizzazione degli spazi interni degli insediamenti artigianali/commerciali esistenti, senza ricorre all'aumento della superficie coperta (A.P.P. n.08, n. 09) • riduzione della superficie a destinazione commerciale-direzionale dai 32.239 mq attuali a soli 24.000 mq e riorganizzazione dei volumi esistenti con la realizzazione di un unico edificio a destinazione commerciale-direzionale e/o agricola (A.P.P. n.07)
Individuazione di tre aree degradate a fini commerciali	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria nel P.I.</p> <p>Il P.I. individua tre aree degradate a fini commerciali nelle quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012 e del regolamento di attuazione di cui alla DGRV 1047/2013.</p>

	<p>Gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato con obbligo di PUA, pertanto dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del d. Lgs. 152/2006.</p>
<p>Elaborazione delle schede F "Allevamenti Zootecnici" - ALL</p>	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria</p> <p>Il Piano degli Interventi ha effettuato una ricognizione degli allevamenti presenti in ambito comunale. Le schede sono di natura conoscitiva e riportano le distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola, dalle residenze sparse e dalle residenze concentrate.</p>
<p>Elaborazione delle schede G "Attività in zona impropria" - AZI</p>	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria</p> <p>È stata effettuata una completa ricognizione delle attività esistenti, attive o abbandonate, per le quali il PI ha effettuato una fotografia dello stato di fatto, individuando altresì gli ampliamenti ammessi nel rispetto del contesto urbanistico, ambientale e territoriale.</p> <p>Il Piano degli Interventi ha riconfermato sostanzialmente gli interventi ammessi dal PRG vigente sulle attività in zona impropria. Le modifiche apportate sono minime, non significative dal punto di vista degli effetti sull'ambiente, e riguardano principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la modifica classificazione attività produttiva: da "trasferire" a "bloccare" (scheda 07g, 08g); da "trasferire" a "confermare" (scheda 27g) • la conferma delle previsioni del PRG vigente per le schede AZI/16g, AZI/23g, AZI/24g AZI/34g • l'individuazione di una attività produttiva in zona impropria da bloccare (cfr. Scheda 21g), senza alcuna possibilità di ampliamento • limitato ampliamento dell'AZI di cui alle schede 11g (oggetto di APP 01/e) e 35g (oggetto di APP 05/e)
<p>Aggiornamento delle schede B "Recupero volumi abbandonati" e delle Schede A "Edifici Non Funzionali"</p>	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria</p> <p>Si tratta di un mero aggiornamento dello stato di attuazione degli interventi</p>
<p>Individuazione di un nuovo Edificio Non Funzionale - Scheda 15a</p>	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria</p> <p>Trattasi di intervento puntuale in cui si prevede il cambio di destinazione d'uso di mq 235. La modifica non è significativa dal punto di vista degli effetti sull'ambiente</p>
<p>Aggiornamento delle schede C "Riordino Edilizio Urbanistico"- REU</p>	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria</p> <p>Considerando che il PI conferma le previsioni urbanistiche di cui alle ex schede del PRG n. 02c, 04c, 15c e 16c, si ritiene che l'impatto sia non significativo dal punto di vista degli effetti sull'ambiente.</p>

<p>Aggiornamento delle Schede H e I. Edifici con Grado di Protezione (EGP) esterni (H) e interni (I) ai centri storici</p>	<p>Verifica di Assoggettabilità non necessaria</p> <p>Il PI ha effettuato la rivisitazione di alcuni gradi di protezione che necessitavano di un aggiornamento, al fine di verificarne lo stato di conservazione, oltre a quelli per i quali sono state formulate specifiche richieste di rivisitazione del vincolo da parte dei cittadini. Si tratta di modifiche non significative dal punto di vista degli effetti sull'ambiente.</p>
--	--