



SKE



Elaborato 12

PI 2017



COMUNE DI CORNUDA

Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Schede C Riordino Edilizio Urbanistico (REU)

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



SCHEDE RIORDINO EDILIZIO URBANISTICO

Comune di Cornuda



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

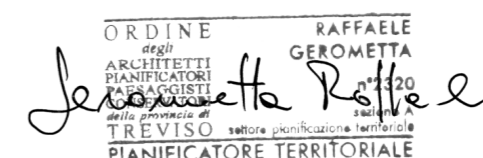
GRUPPO DI LAVORO

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



Scheda REU n.

01 c

Via Monte Grappa - ex cava - Cornuda

Catastale

FG. 03

parte del Mapp.le 136, 137, 888, 896, 902, 904

Ortofoto (scala 1:5 000)



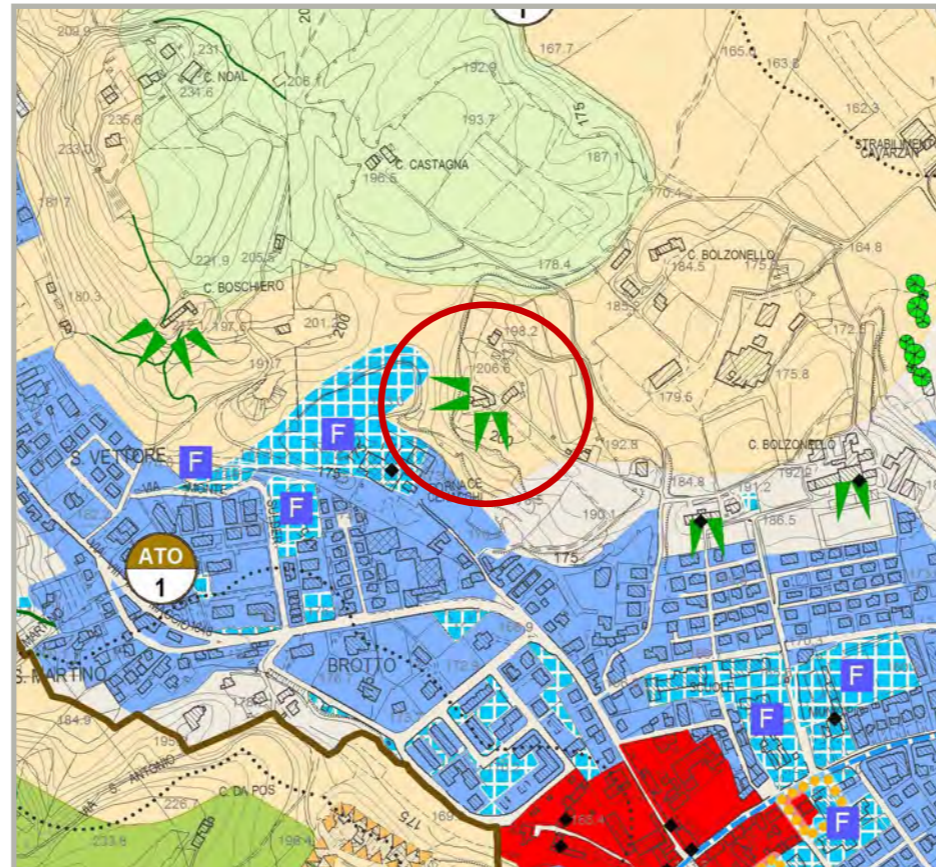
Catasto (scala 1: 2 000)



Inquadramento



PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Documentazione fotografica (panoramica edificio, Lato Sud)



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'edificio mostra notevoli segni di dissesto strutturale, soprattutto sul lato ovest. L'area è facilmente raggiungibile da Via Franzoia ed è classificata come ambito agricolo dal PAT (Tav. 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 edilizio

TECNICHE COSTRUTTIVE:

- Miste
 Appartenenti alla tradizione

CONTESTO AMBIENTALE:

- Edificio isolato
 Comparto edilizio residenziale
 Comparto edilizio residenza e servizi
 Da strada privata
 Da strada pubblica o di uso pubblico

ACCESSIBILITÀ:

- Indipendente
 Dipendente

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
 Mediocre
 Precario

Progetto

Volume massimo: pari a esistente
Destinazioni d'uso: a) agrituristica, ai sensi della LR 28/2012;
b) residenziale anche mediante utilizzo degli annessi rustici non più funzionali al 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 calpestio (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 riedificazione 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 la forma e l'impiego dei materiali tradizionali (solai in legno, manto in coppi, serramenti in legno, ect.);
d) Il versante interessato dai movimenti franosi dovrà comunque essere consolidato previa indagine geologica specifica e progetto geognostico, 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 retro (Nord) dell'edificio;
f) Tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento e alla sua trasformazione sono a carico della ditta richiedente, ivi 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.



Scheda REU n.

02 c

Via S. Vettore - Cornuda

Catastale

FG. 02

Mapp.le: 893, 947, 945, 874, 573
e parte del Mapp.le: 576

Ortofoto (scala 1:5 000)



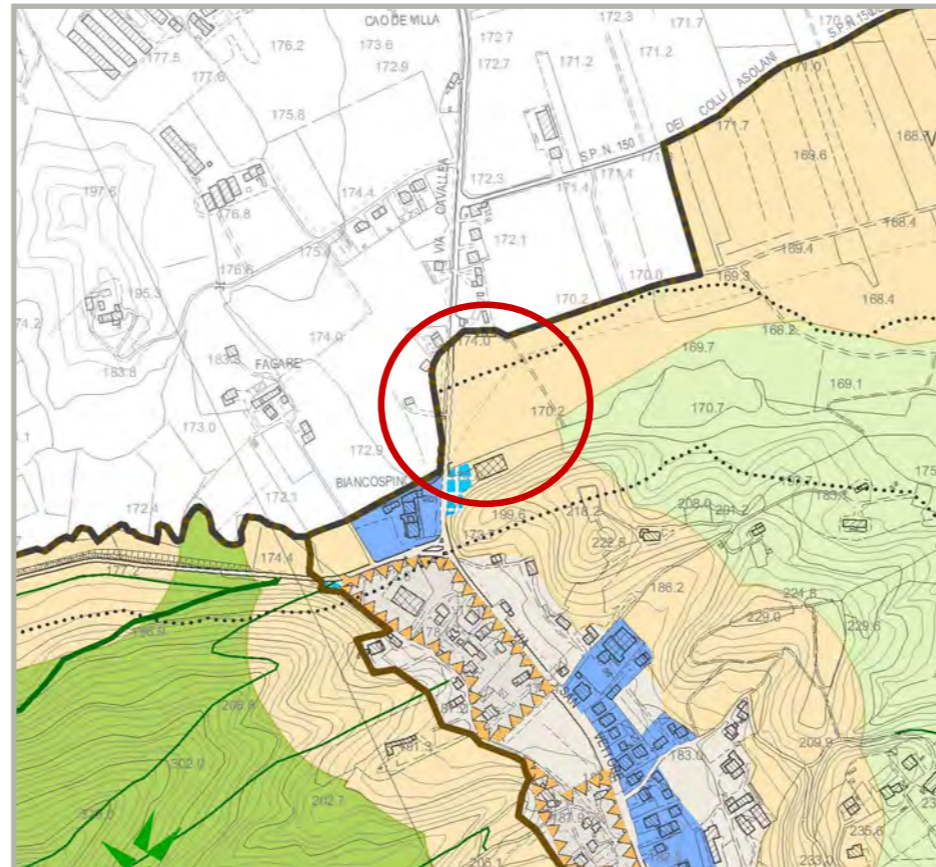
Catasto (scala 1: 2 000)



Inquadramento



PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Documentazione fotografica (edificio da demolire, Lato Sud)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'area d'intervento si trova nella porzione nord del territorio di Cornuda, al confine con i limiti amministrativi del comune di Pederobba, ed è accessibile direttamente da Via S. Vettore. La maggior parte della superficie è classificata come ambito agricolo dal PAT, ma presenta una piccola parte oggetto di tutela in cui è insediato un edificio residenziale con grado di protezione (c29). È attraversata in direzione Ovest-Est dal torrente Nasson, che delimita l'area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39) denominata "Monte Palazzo".

ARTICOLAZIONE TIPOLOGICA:

- Edificio a corpo semplice su n° piani
 Edificio articolato su n° piani
 Comparto soggetto a riordino urbanistico ed edilizio

TECNICHE COSTRUTTIVE:

- Miste
 Appartenenti alla tradizione

CONTESTO AMBIENTALE:

- Edificio isolato
 Comparto edilizio residenziale
 Comparto edilizio residenza e servizi

ACCESSIBILITÀ:

- Da strada privata
 Da strada pubblica o di uso pubblico

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Indipendente
 Dipendente
 Buono
 Mediocre
 Precario

Progetto

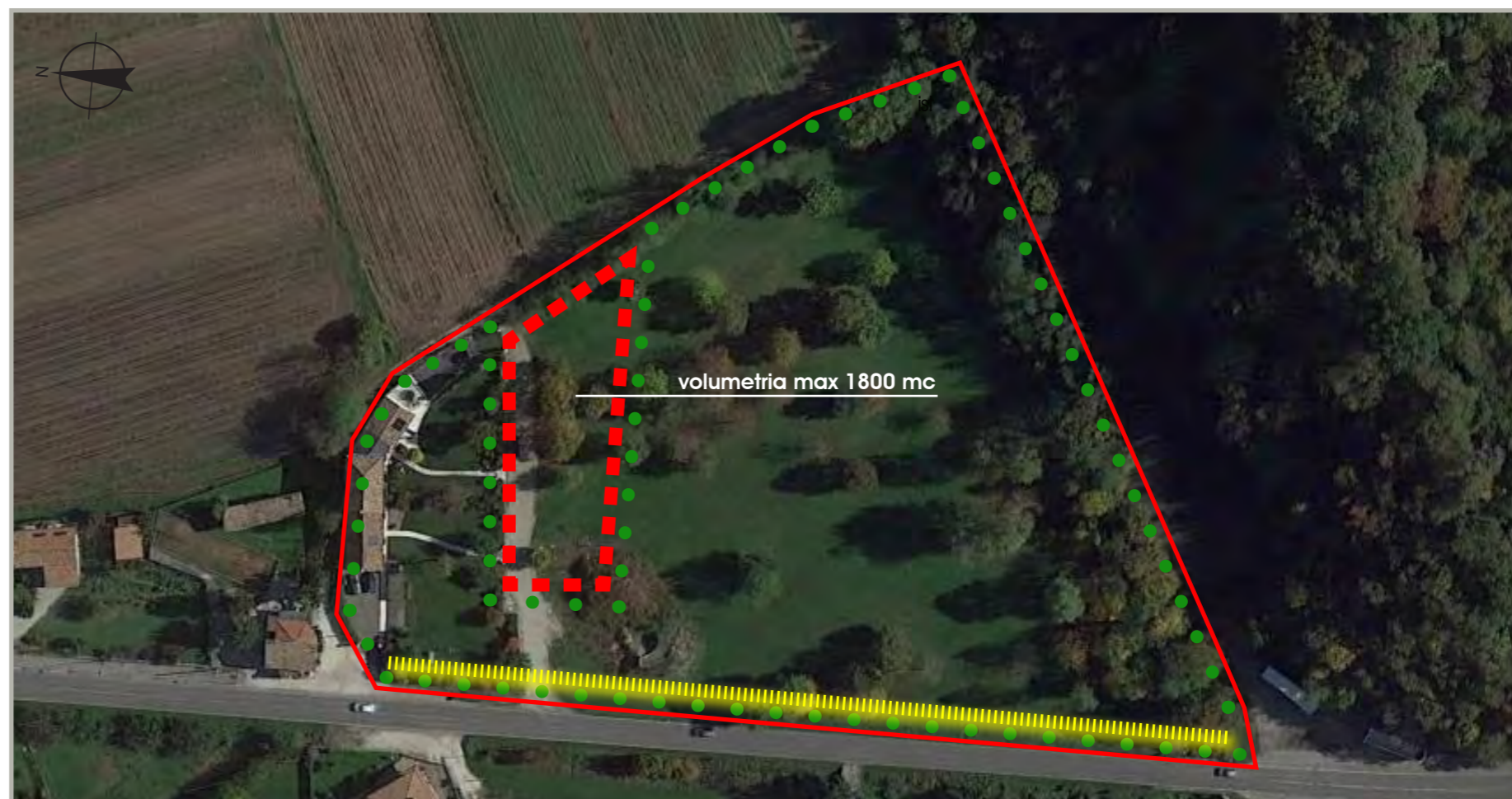
Volume massimo: mc 1 800
Destinazioni d'uso: residenziale
Altezza massima del fabbricato (H): ml 6,80
Distanza dai confini (Dc): ml 5,00
Distanza dalle strade (Ds): ml 6,00

Legenda

- Perimetro area d'intervento
 Perimetro di massimo inviluppo della nuova edificazione
 Ambito di rispetto
 Pista ciclabile

Prescrizioni generali

- a) La nuova edificazione è soggetta a preventivo Accordo Pubblico Privato (APP);
b) È ammessa la realizzazione di massimo 1.800 mc, organizzati in non più di n. 2 edifici a destinazione residenziale;
c) Essendo l'area interessata a possibili esondazioni del torrente Nasson, gli edifici dovranno essere adeguatamente elevati nel piano di campagna e privi di locali interrati. La cubatura edificabile va computata dalla quota media della strada (Via S. Vettore) da misurarsi nell'ambito di possibile edificazione;
d) Nell'ambito dell'APP saranno definite le opere di interesse pubblico o i relativi contributi economici a perequazione della volumetria ammissibile;
e) Le opere da realizzare non sono ammesse a scomputo degli oneri concessori eventualmente dovuti con gli interventi edilizi previsti;
f) Per quanto non espressamente indicato nella presente scheda, valgono le norme generali di zona in cui ricade l'immobile.



Scheda REU n.

03 c

Via Sant'Anna - Cornuda

Catastale

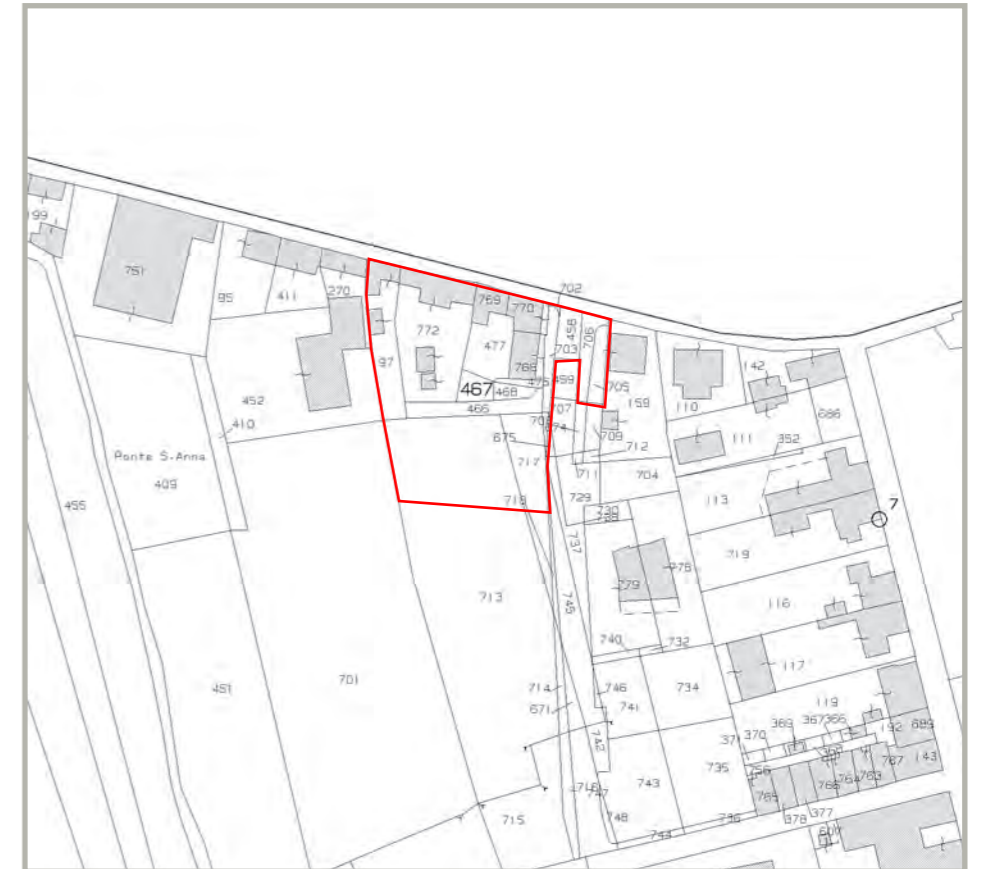
FG. 10

Mapp.le: 97, 772, 769, 477, 467, 466, 468, 770, 768, 476, 702, 703, 458, 705, 703 e parte del Mapp.le: 708, 717, 713

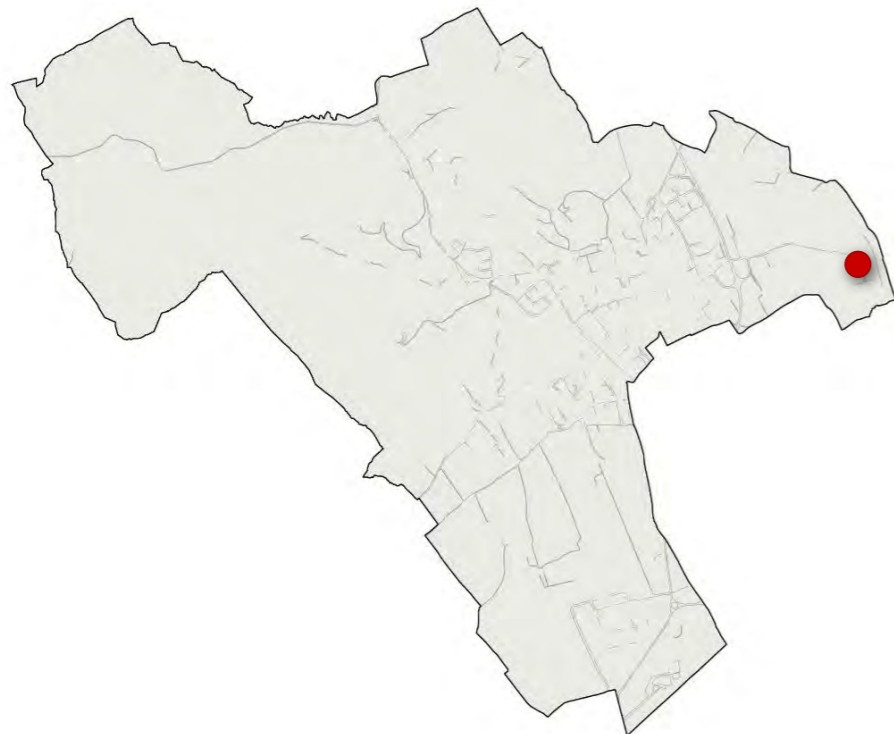
Ortofoto (scala 1:5 000)



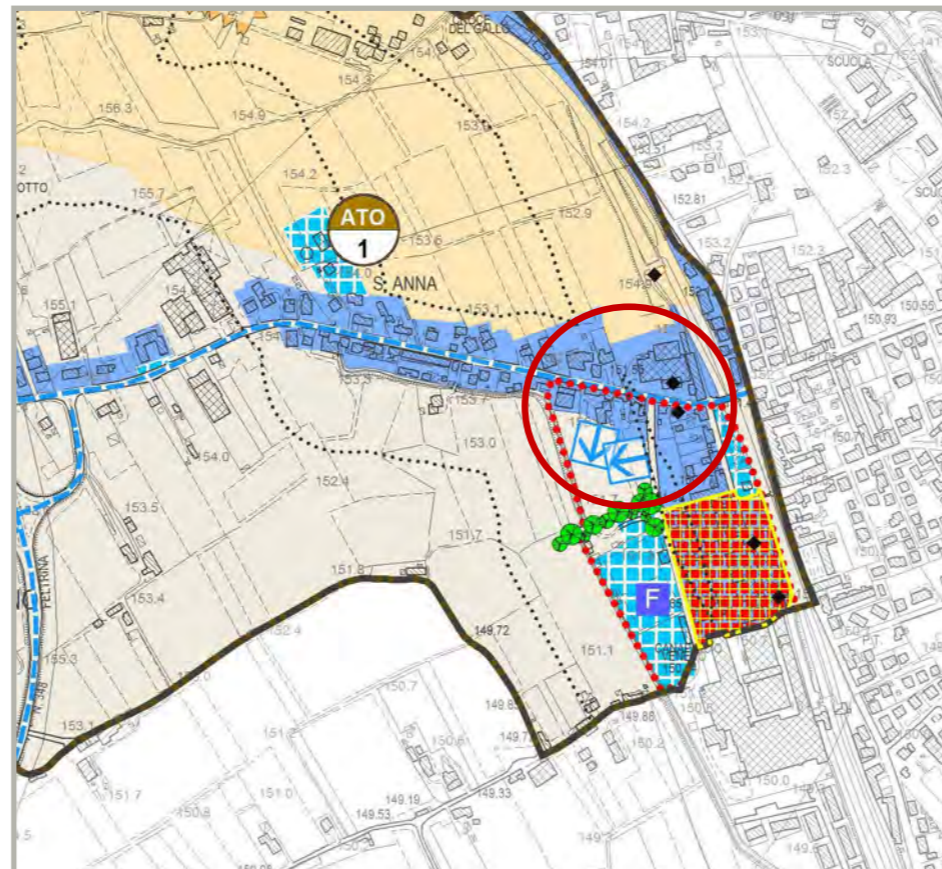
Catasto (scala 1: 2 000)



Inquadramento



PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Documentazione fotografica (Ambito di intervento, Lato Nord)



Documentazione fotografica (Ambito di intervento, Lato Est)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'area in oggetto si trova nella zona est del territorio di Cornuda, al confine con i limiti amministrativi del comune di Crocetta del Montello. Gli edifici interessati dalla previsione di intervento, ad uso principalmente residenziale, sono parte di un complesso edilizio con il lato nord prospiciente Via Sant'Anna, all'interno della ZTO C1/63, come definito dallo zoning del PI. Parte degli edifici sono inutilizzati, mentre altri evidenziano un evidente stato di abbandono e degrado. L'area interessa inoltre parte dello svincolo che da Via Sant'Anna porta alla zona industriale di Via Canapificio.

ARTICOLAZIONE TIPOLOGICA:

- Edificio a corpo semplice su n° piani
 Edificio articolato su n° piani
 Comparto soggetto a riordino urbanistico ed edilizio

TECNICHE COSTRUTTIVE:

- Miste
 Appartenenti alla tradizione

CONTESTO AMBIENTALE:

- Edificio isolato
 Comparto edilizio residenziale
 Comparto edilizio residenza e servizi

ACCESSIBILITÀ:

- Da strada privata
 Da strada pubblica o di uso pubblico

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Indipendente
 Dipendente
 Buono
 Mediocre
 Precario

Progetto

Volume massimo:	- Lotto A: pari alla volumetria esistente sul fronte di Via S. Anna - Lotto B: mc 1.200
Destinazioni d'uso:	residenziale
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 d'intervento
	Perimetro di massimo inviluppo della nuova edificazione
	Marcia piede
	Parcheggio



Prescrizioni generali

LOTTO A: È ammesso il recupero e riordino della volumetria esistente sul fronte di Via S. Anna, previa demolizione della stessa, finalizzata alla realizzazione arretrata rispetto la via pubblica, di un nuovo complesso residenziale costituito da n. 2 corpi di fabbrica aventi complessivamente la medesima volumetria dell'esistente;

LOTTO B:

- a) In aggiunta al riordino volumetrico sopra indicato, è ammessa la realizzazione di un'ulteriore volumetria di complessivi mc 1200 costituita da n. 2 corpi di fabbrica;
 b) In alternativa alla suddivisione di cui sopra, sarà possibile il trasferimento di una cubatura massima di mc 400 in riduzione dal lotto A al lotto B, determinando una cubatura massima di quest'ultimo di mc 1600 sempre da realizzarsi mediante n. 2 corpi di fabbrica;

LOTTO C: Nell'ipotesi che gli aventi titolo del lotto individuato dalla lettera C aderiscano all'attuazione della presente scheda, è ammesso il recupero della volumetria esistente ed il suo accorpamento ai n. 2 corpi edilizi previsti all'interno del lotto A. In qual caso l'ambito di possibile edificazione individuato nel lotto A è automaticamente esteso verso ovest fino al limite dei distacchi minimi previsti dalle NTO per i confini e i fabbricati.

PRESCRIZIONI GENERALI

- a) L'intervento è subordinato a Piano Guida convenzionato;
 b) La Ditta con l'atto di cui sopra si impegna a realizzare e cedere, a propria cura e spese, le seguenti urbanizzazioni:
 - cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie a garantire un adeguato sbocco di Via Don Milani su Via S. Anna;
 - un marciapiede (larghezza minima ml 1,50) lungo tutto il fronte della proprietà su Via S. Anna, fino al raccordo con la nuova strada di lottizzazione e verso Sud lungo tutto il fronte fino al limite Sud/Est del nuovo lotto edificabile;
 - organizzare l'accesso all'intera area ed al nuovo lotto accessibile da Via Don Milani, realizzando le necessarie dotazioni di verde alberato e parcheggio pubblico;
 c) L'intervento dovrà altresì garantire la realizzazione di tutte le infrastrutture varie ed impiantistiche interne al lotto, in proporzione all'intervento previsto;
 d) Al fine di migliorare la sicurezza viaria dell'incrocio di Via Don Milani con Via Sant'Anna, in attesa dell'attuazione di quanto sopra indicato, sui fabbricati esistenti è sempre ammessa la demolizione e ricostruzione con arretramento della volumetria esistente. L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo per la realizzazione e cessione al Comune di un marciapiede lungo le vie pubbliche, con ogni onere a carico del soggetto privato.
 Il nuovo volume, una volta arretrato, potrà rispettare il distacco da Nord (Via Sant'Anna), avendo a riferimento il confine stradale esistente. Verso Est (via Don Milani) potrà essere mantenuto l'allineamento sul fronte dell'edificio esistente);
 e) Le opere da realizzare non sono ammesse a scomputo degli oneri concessori eventualmente dovuti con gli interventi edilizi previsti;
 f) Per quanto non espressamente indicato nella presente scheda, valgono le norme generali di zona in cui ricade l'immobile.

Scheda REU n.

04 c

Via Matteotti - Cornuda

Catastale

FG. 09

Mapp.le: 1360, 171, 172, 173, 174, 169

Ortofoto (scala 1:5 000)



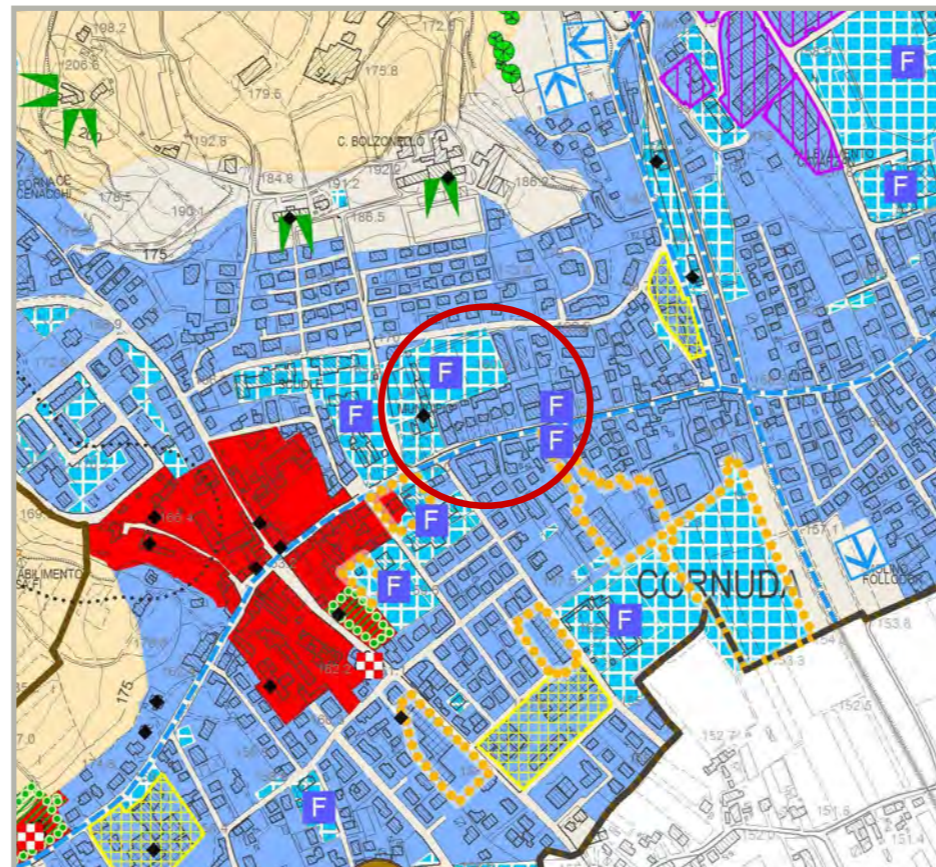
Catasto (scala 1: 2 000)



Inquadramento



PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Documentazione fotografica (Edifici oggetto di intervento, Lato Sud)



Documentazione fotografica (Edifici oggetto di tutela, Lato Nord)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'area residenziale inserita nella scheda d'intervento si trova nei pressi di Piazza Giovanni XXIII, nel centro di Cornuda e confina a Nord con gli impianti sportivi. Il PI classifica l'intera zona come ZTO di tipo B, direttamente accessibile da Via Matteotti. Sul lato Sud, a diretto contatto con la viabilità, le proprietà sono interessate dalla presenza di 5 edifici con grado di protezione, che insieme definiscono un ambito di tutela da preservare, all'interno del centro urbano. Sul lato nord sono presenti invece altri 5 edifici ad uso residenziale in buone condizioni, ma a diretto contatto con il confine del campo sportivo di Cornuda.

ARTICOLAZIONE TIPOLOGICA:

- Edificio a corpo semplice su n° piani
- Edificio articolato su n° piani
- Comparto soggetto a riordino urbanistico ed edilizio

TECNICHE COSTRUTTIVE:

- Miste
- Appartenenti alla tradizione

CONTESTO AMBIENTALE:

- Edificio isolato
- Comparto edilizio residenziale
- Comparto edilizio residenza e servizi
- Da strada privata
- Da strada pubblica o di uso pubblico

ACCESSIBILITÀ:

- Indipendente
- Dipendente

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Precario

Progetto

Volume massimo: pari a esistente
 Destinazioni d'uso: residenziale
 Altezza massima del fabbricato (H): ml 6,80
 Distanza dai confini (Dc): ml 5,00 o in aderenza
 Distanza dalle strade (Ds): -

Legenda

- Perimetro area d'intervento
- Perimetro di massimo inviluppo della nuova edificazione
- Ambito di rispetto
- Edificio esistente da conservare

Prescrizioni generali

- a) I volumi relativi alle pertinenze esistenti potranno essere riorganizzati anche attraverso demolizioni e ricostruzioni all'interno del limite di massimo inviluppo rappresentato in cartografia.
 La cubatura realizzabile, per ciascuna realtà fondiaria, non potrà superare mc 600 compreso il volume esistente. Le proprietà che già dispongono di volumi eccedenti tale limite, possono procedere al solo riordino con ristrutturazione di quanto esistente. È ammessa l'edificazione a confine ed una altezza massima di ml 6,80 da quota cortile interno, previa previsione planivolumetrica convenzionata con assenso dei confinanti
- b) Esigenze igienico-sanitarie interne agli edifici principali, vanno risolte all'interno del volume esistente;
- c) In attesa della attuazione di quanto sopra indicato, sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a) e b) del DPR 380/2001
- d) Per quanto non espressamente indicato nella presente scheda, valgono le norme generali di zona in cui ricade l'immobile



Scheda REU n.

05 c

Via S. Rocco - Cornuda

Catastale

FG. 08

Mapp.le: 759

e parte del Mapp.le: 556, 559, 760

Ortofoto (scala 1:5 000)



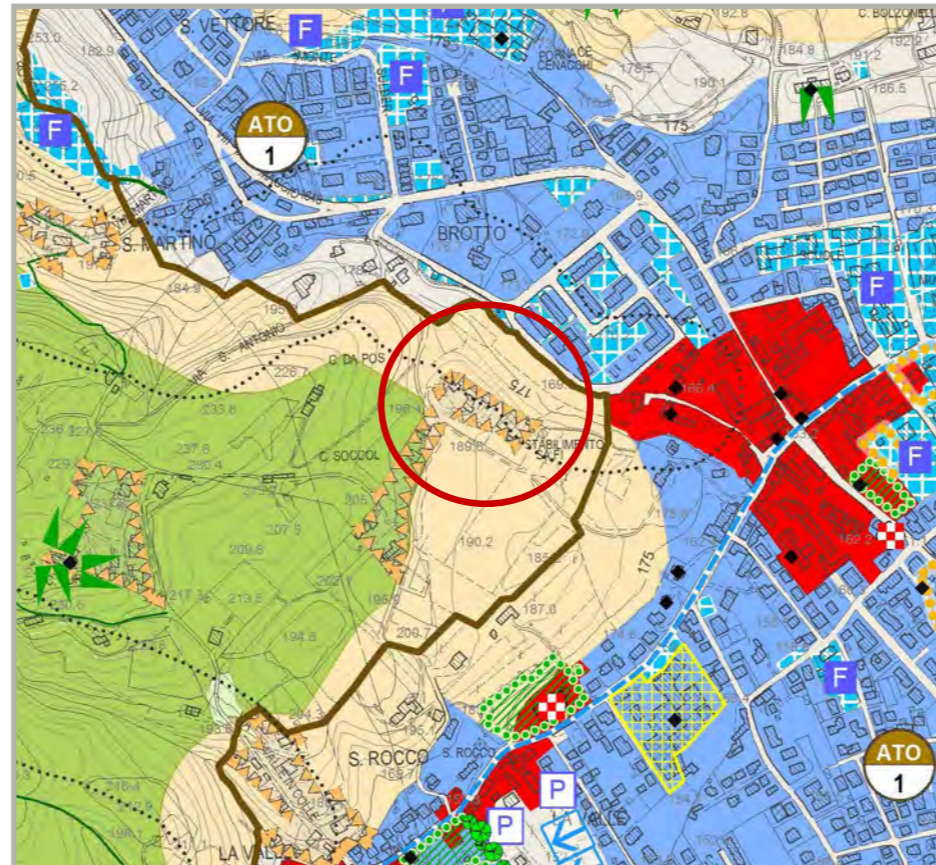
Catasto (scala 1: 2 000)



Inquadramento



PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Documentazione fotografica (edificio da demolire, Lato Nord)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

Trattasi di un edificio industriale con una superficie coperta superiore a 1300 mq, a Ovest del centro urbano di Cornuda, all'interno del perimetro dell'ambito collinare come definito dal PI. L'area è classificata come ZTO E4 e raggiungibile da Via San Rocco. L'edificio fa parte del complesso industriale che fa capo all'azienda SAFI srl, attiva nel settore metalmeccanico di fornitura e produzione di impianti di sollevamento per il comparto edile.

ARTICOLAZIONE TIPOLOGICA:

- Edificio a corpo semplice su n° piani
 Edificio articolato su n° 2 piani
 Comparto soggetto a riordino urbanistico ed edilizio

TECNICHE COSTRUTTIVE:

- Miste
 Appartenenti alla tradizione

CONTESTO AMBIENTALE:

- Edificio isolato
 Comparto edilizio residenziale
 Comparto edilizio residenza e servizi

ACCESSIBILITÀ:

- Da strada privata
 Da strada pubblica o di uso pubblico




STATO DI CONSERVAZIONE:

- Indipendente
 Dipendente
 Buono
 Mediocre
 Precario

Progetto

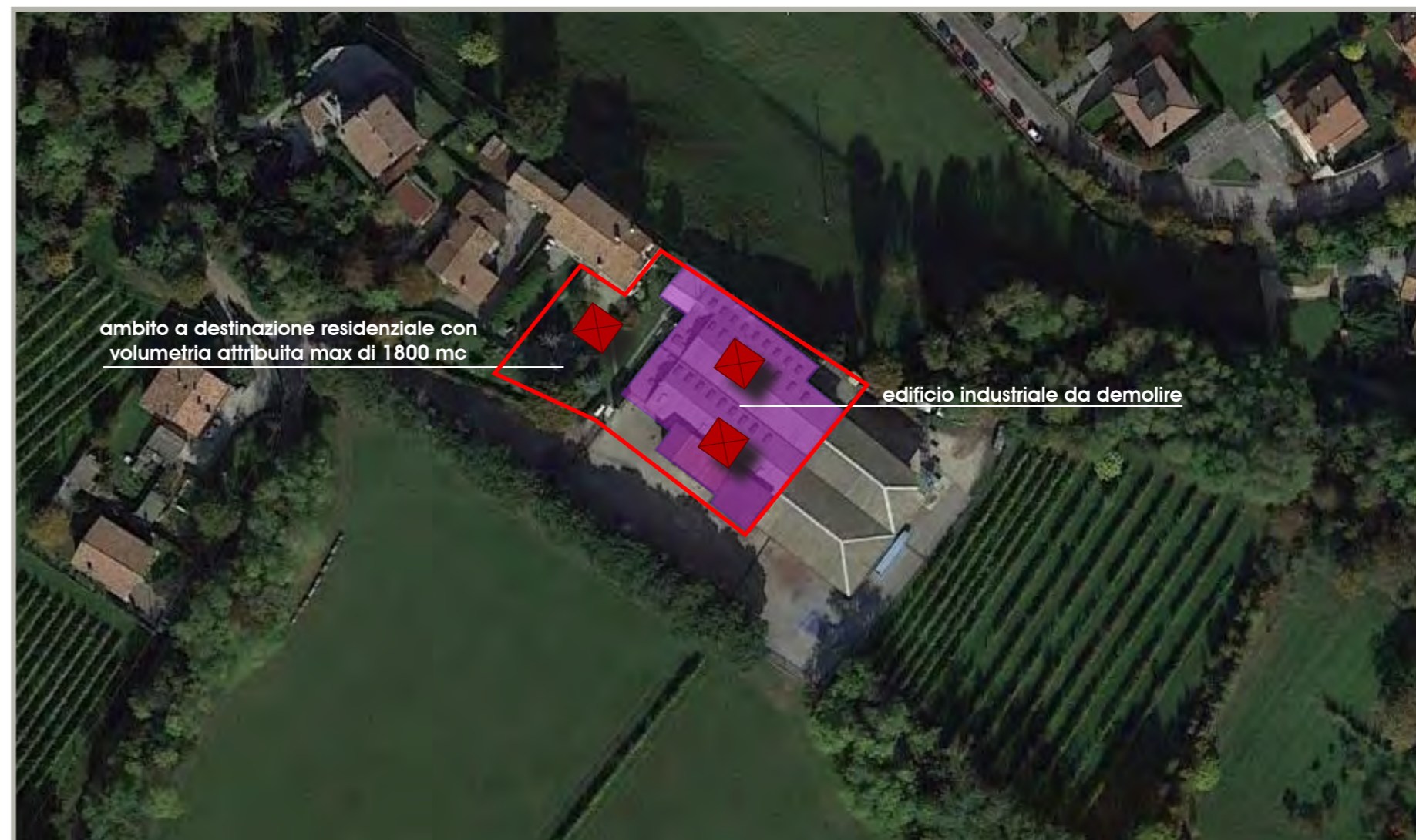
Volume massimo:	mc 1 800
Destinazioni d'uso:	residenziale
Altezza massima del fabbricato (H):	ml 6,80
Distanza dai confini (Dc):	ml 5,00
Distanza dalle strade (Ds):	ml 6,00

Legenda

-  Perimetro area d'intervento
 Edificio da demolire
 Nuovo edificio di 600 mc

Prescrizioni generali

All'interno dell'ambito di intervento (ZTO E4) è consentita la realizzazione di n. 3 edifici di 600 mc, previa demolizione del fabbricato industriale esistente.



Scheda REU n.

06 c

Via Villaraspa - Cornuda

Catastale

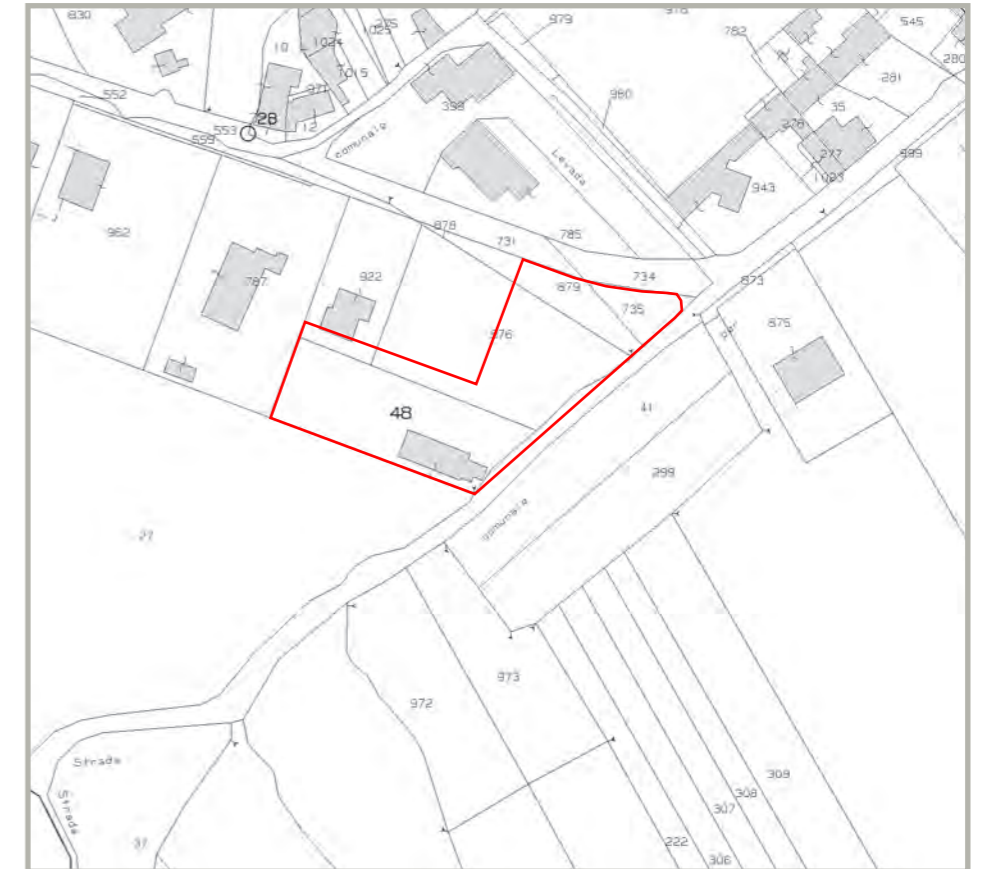
FG. 03

Mapp.le: 48, 735
e parte del Mapp.le: 876, 879

Ortofoto (scala 1:5 000)



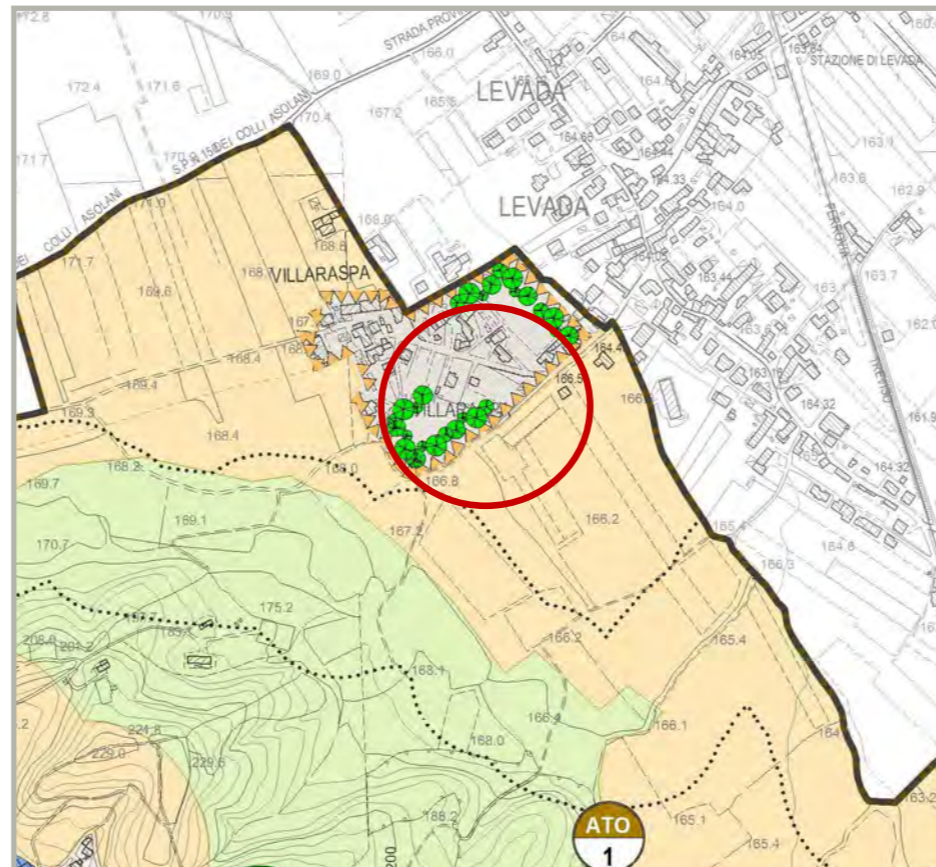
Catasto (scala 1: 2 000)



Inquadramento



PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Documentazione fotografica (edificio da demolire, Lato Nord)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'area d'intervento si trova nella porzione Nord del territorio di Cornuda, in località Villaraspa, al confine con la frazione di Levada del comune di Pederobba. L'ambito di intervento è facilmente accessibile da Via Villaraspa e classificato dal Pi come ZTO E4.

È presente un edificio artigianale composto da una serie di strutture di copertura di varie dimensioni con funzione di deposito attrezzi e materiale edile. Gran parte dell'area è tuttora utilizzata come deposito di materiale (terreno di scavo, macchinari, attrezzature, etc.).

ARTICOLAZIONE TIPOLOGICA:

- Edificio a corpo semplice su n° piani
 Edificio articolato su n° piani
 Comparto soggetto a riordino urbanistico ed edilizio

TECNICHE COSTRUTTIVE:

- Miste
 Appartenenti alla tradizione

CONTESTO AMBIENTALE:

- Edificio isolato
 Comparto edilizio residenziale
 Comparto edilizio residenza e servizi

ACCESSIBILITÀ:

- Da strada privata
 Da strada pubblica o di uso pubblico




STATO DI CONSERVAZIONE:

- Indipendente
 Dipendente
 Buono
 Mediocre
 Precario

Progetto

Volume massimo:	mc 600
Destinazioni d'uso:	residenziale
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 d'intervento
-  Edificio da demolire
-  Nuovo edificio di 600 mc

Prescrizioni generali

All'interno dell'ambito di intervento (ZTO E4) è consentita la realizzazione di n. 1 edificio di 600 mc, previa demolizione del fabbricato artigianale esistente.

