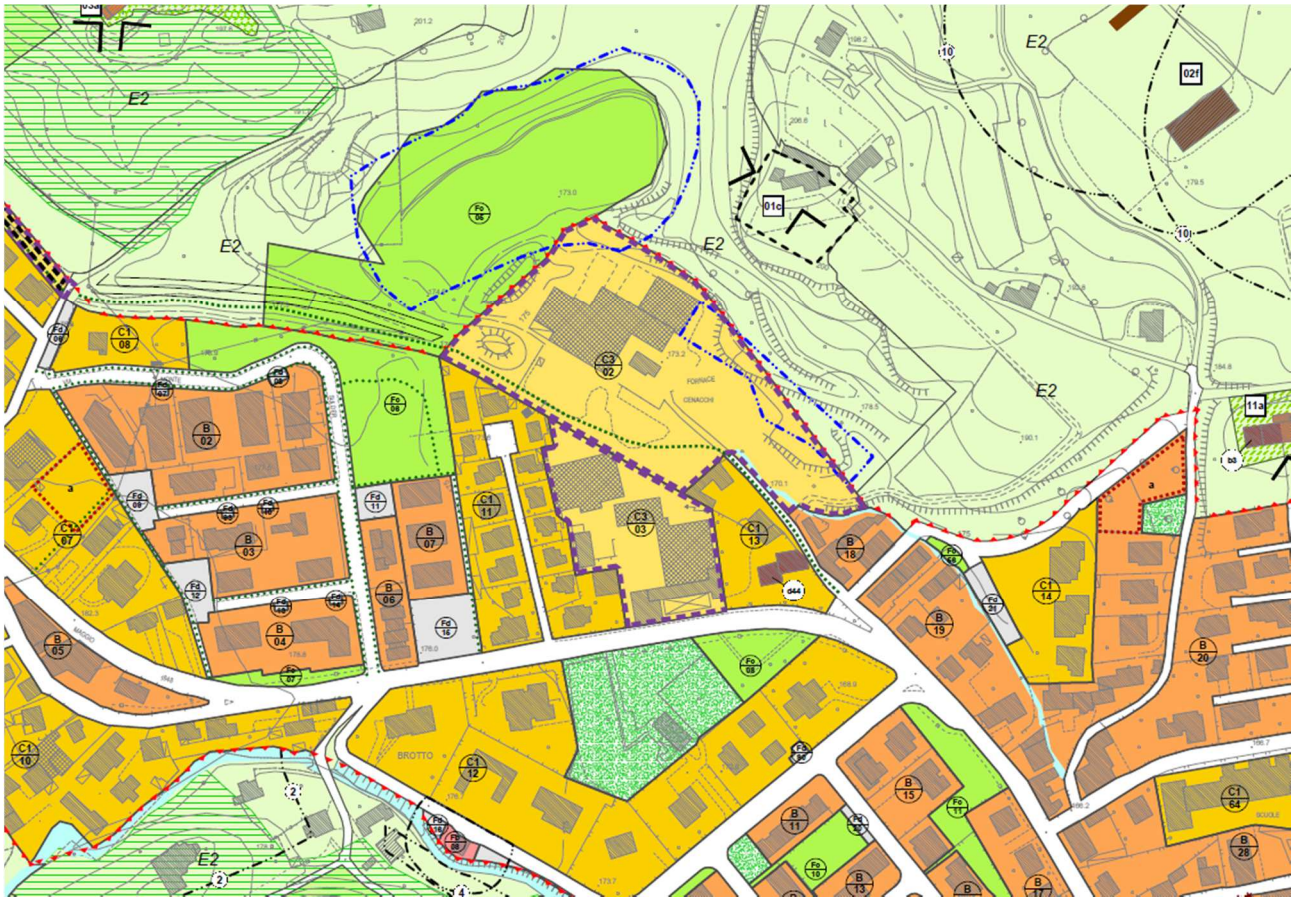
COMUNE DI CORNUDA
Provincia di Treviso

PI

PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE n.5

DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

SETTEMBRE 2025


E2
E2
E2
E2
E2
E2
01c
02f
11a
BROTTO

PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI CORNUDA

“Documento del Sindaco”

V^ Variante al P.I.

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

1. PREMESSE

2. CONTENUTI E PROCEDURE

3. REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 La coerenza

3.2 La capacità di interagire con gli strumenti di governo comunali

3.3 La flessibilità ed i tempi certi

4. GLI ELABORATI DEL P.I.

5. LA GESTIONE

5.1 Criteri per l’applicazione della perequazione urbanistica, della compensazione e del credito edilizio

5.2 Il monitoraggio

6. UN NUOVO RUOLO

7. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

8. I TEMI PROPOSTI CON LA VARIANTE N.3 AL P.I.

8.1 Centro storico ed edifici di interesse storico e testimoniale

8.2 Edifici schedati con attribuzione di grado di protezione

8.3 Nuove esigenze residenziali

8.4 Edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola

8.5 Ulteriori proposte

1. PREMESSE

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

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

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

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

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

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

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

In occasione delle citate approvazioni la pianificazione comunale è stata adeguata per i seguenti tematismi:

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

2. CONTENUTI E PROCEDURE

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

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

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

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

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

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

In sintesi l'iter procedurale può essere così riassunto:

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

3. I REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Questa quinta variante al PI del Comune di Cornuda riguarda esclusivamente una parziale revisione delle Norme Tecniche Operative ma dovrà in ogni caso rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

3.1 La coerenza

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

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

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

3.3 La flessibilità e i tempi certi

Il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo (5 anni) nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT. Definisce le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela delineati dal PAT; tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT avviene anche per fasi successive con ulteriori modifiche al PI. Altresì, visti e considerati i diversi tempi e modi di attivazione dei programmi definiti con il presente documento, il Comune potrà

avviare nel PI interventi settoriali che saranno approvati, nei modi e nelle forme di legge, conseguentemente alla relativa maturazione tecnica e amministrativa, nel rispetto del disegno complessivo di Piano prefigurato.

4. GLI ELABORATI DEL PI

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

Nello specifico:

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

5. LA GESTIONE

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

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

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

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

5.2 Il monitoraggio

La variante n.3 al PI, coerentemente con i "comandi" del Piano Strutturale e dell'allegato "Rapporto Ambientale", potrà essere oggetto di valutazione di incidenza ambientale, di compatibilità idraulica nonché di eventuale valutazione ambientale strategica e approfondimento degli studi agronomici e geologici, in relazione e coerenza con le effettive modifiche che verranno proposte.

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

6. UN NUOVO RUOLO DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'impostazione innovativa del PI è intesa dall'Amministrazione Comunale nel riconoscere un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati per l'attuazione del Piano stesso. Vale quindi la pena sottolineare che in tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla LR n.11/2004, il PI può recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati, quali elementi di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale (accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc.).

Alcune proposte del privato potranno essere oggetto di accordi finalizzati alla determinazione di previsioni degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'iter normativo prevede che, a seguito di valutazione favorevole della proposta, l'Amministrazione e il privato sottoscrivano l'accordo. L'accordo, recepito dal Consiglio Comunale in sede di adozione del PI, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, controdeduzione alle osservazioni).

L'accordo recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Le proposte di iniziativa privata dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali e, contestualmente, garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano. Nel periodo di validità del PI potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori azioni promosse dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

7. IL TEMA ED I CONTENUTI DELLA VARIANTE

La 5^ Variante al PI riguarda una puntuale modifica all'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del Comune di Cornuda relativamente alla disciplina dell'ambito residenziale "ex fornace Cenacchi", classificato nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Cornuda come ZTO "C3/2 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, da riconvertire", assoggettata ad accordo pubblico-privato e permesso di costruire convenzionato con indicazioni di dettaglio puntualmente riportate nella relativa "tabella normativa" all'interno del citato art. 26 delle Norme Tecniche del PI.

L'intero complesso ha accesso in parte da ovest con una nuova strada di collegamento a partire da Via Monte Ortigara, ed in parte da est attraverso la strada esistente di via Monte Tomba. Il PI, all'interno della specifica scheda Normativa contenuta nell'art 26 delle NTO, prescrive che "stante la carenza viabilistica esistente su Via Monte Tomba, non potranno avere accesso da tale via, più di n. 6 unità immobiliari". Inoltre nella medesima scheda normativa è altresì prescritta la possibilità di realizzare "nuovi edifici a blocco o a schiera con massimo 4 unità immobiliari".

Sulla base del progetto approvato relativo a tale ambito e delle convenzioni stipulate per l'attuazione dell'intervento urbanistico/edilizio di cui si tratta, si rileva che avranno accesso da via Monte Tomba soli 3 lotti per complessivi mc 6.363,65 mentre gli altri 15 lotti pari a mc 13.636,35 avranno accesso da via Monte Ortigara.

È stata rappresentata all'Amministrazione Comunale l'esigenza di realizzare su un lotto al quale è stato attribuito un volume di circa 2.700 mc, un intervento consistente in un complesso a blocco di 6 alloggi per poter dar giusto riscontro a diverse manifestazioni di interesse da parte di cittadini. Tale complesso avrebbe accesso dalla strada comunale via Monte Tomba già interessata dall'accesso a ulteriori due lotti.

Nel merito si osserva che:

- La cubatura massima realizzabile attribuita ai lotti in oggetto, non risulta oggetto di variazione. Anzi, a seguito di esame degli interventi edilizi attualmente realizzati, si registra una complessiva riduzione di volume effettivamente realizzato rispetto al massimo attribuito;

- Il carico insediativo massimo risulta invariato, mentre il carico insediativo effettivo risulta sensibilmente ridotto in funzione della riscontrata riduzione dei volumi costruiti. Pertanto la variazione delle unità asservite, da sei a otto, non determina un maggior carico sulla viabilità di Via Monte Tomba.

La variante puntuale pertanto consiste nella modifica dei contenuti della scheda normativa disciplinante l'area di cui si tratta al fine di consentire la realizzazione di edifici costituiti da sei unità immobiliari in luogo di quattro e la possibilità di accesso da via Monte Tomba di complessive otto unità immobiliari in luogo delle sei attualmente indicate.

Cornuda, 11 / 09 / 2025

Il SINDACO
dott. Enrico GALLINA