



COOPROGETTI

PI COMUNE DI CORNUDA



Piano degli Interventi - Variante n. 3
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Relazione Variante 3 al PI

Aprile 2024

doc

1

Elaborato 3



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

Il Sindaco

Dott. Claudio SARTOR

L'Assessore all'Urbanistica

Dott. Enrico GALLINA

Il Responsabile Ufficio Urbanistica

Ing. Stefano BARZAN

Il Segretario Comunale

Dott. Enzo SPADETTO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Architetto Massimo FADEL (Var. 3 PI)



1	STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	2
1.1.	Il Piano di Assetto del Territorio (PAT).....	2
1.2.	La Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.....	4
1.3.	Il Piano degli Interventi (PI) e la variante n°1 al PI.....	6
2	CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	9
2.1	Recesso di aree edificabili e riduzione del consumo di suolo	11
2.2	Interventi puntuali su singoli edifici	12
2.3	Modifiche puntuali alla zonizzazione	15
2.4	Modifiche di normative e/o di carattere generale	17
2.5	Dimensionamento e contenimento del consumo di suolo ai sensi delle LR 14/2017	21
3	PROCEDIMENTO ED ELABORATI	25
3.1	Iter per la formazione della Variante	25
3.2	Gli elaborati della Variante.....	26

1 STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

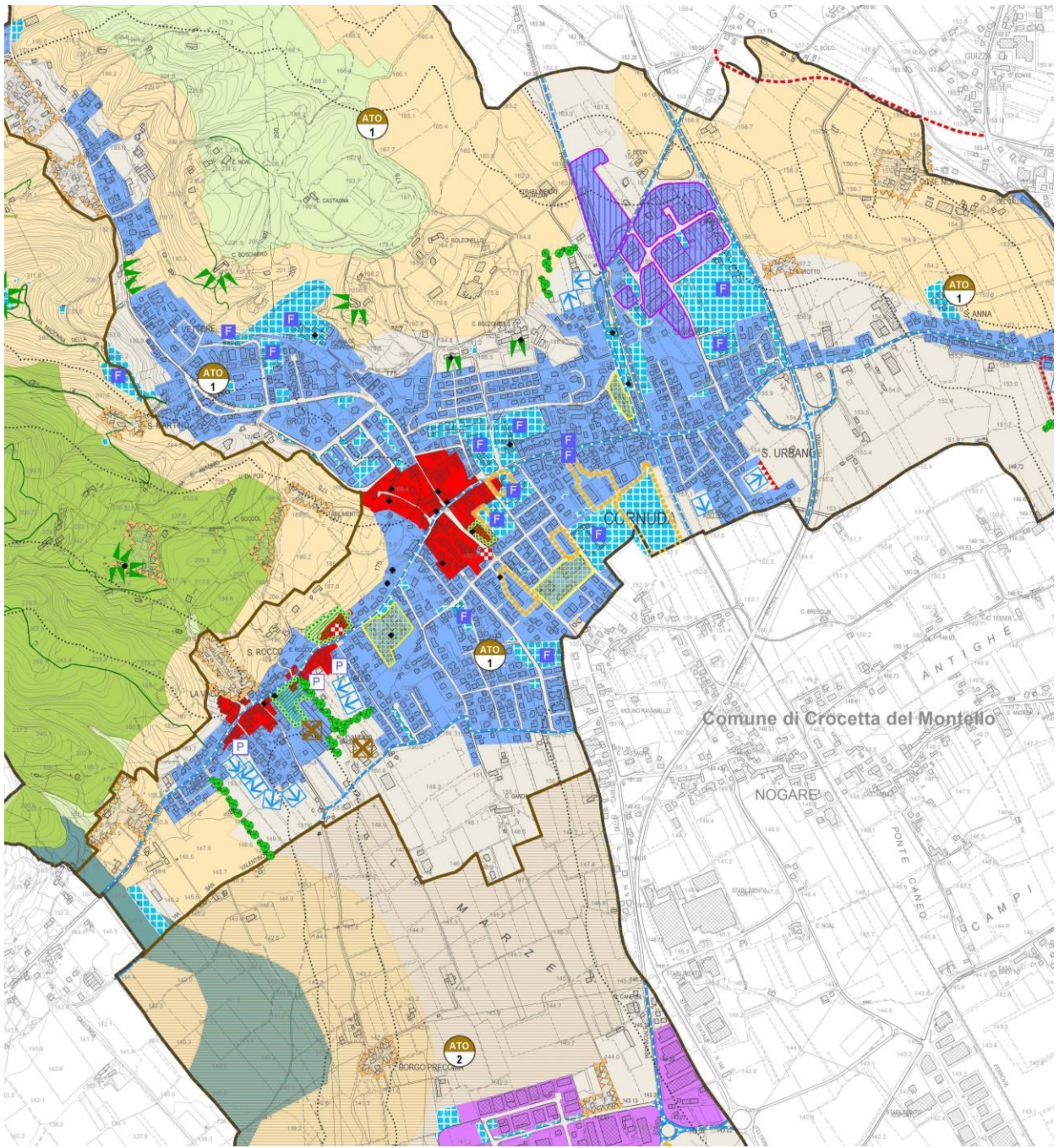
1.1. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

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 settembre 2012.

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

	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	Art. 54			
	ATO 1 - Cornuda				
	ATO 2 - Zona agricolo - produttiva				
	ATO 3 - Bosco del Fagari e Colli Asolani				
	AZIONI STRATEGICHE				
	Aree di urbanizzazione consolidata	Art. 36		Infrastrutture viarie di maggior rilevanza	Art. 45
	Aree di urbanizzazione diffusa	Art. 37		Viabilità in programmazione - Strada della Ghiacciaia	Art. 45
	Aree di riqualificazione e riconversione	Art. 38		Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali	Art. 46
	Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati	Art. 8		Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)	Art. 47
	Ambiti in cui applicare il credito edilizio	Art. 5		Ambito agricolo	Art. 49
	Aree produttive ampliabili	Art. 39		VALORI E TUTELE	
	Aree produttive non ampliabili	Art. 40		Centro storico (Zio A1, PRG vigente)	Art. 15
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	Art. 41		Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)	Art. 10
	Limiti fisici alla nuova edificazione	Art. 42		Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale	Art. 31
	Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica	Art. 43		Pertinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)	Art. 31
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Art. 44		Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)	Art. 31
	Parcheggi di progetto	Art. 44		Coni visuali	Art. 48
				Ambiti integri (PRG vigente)	Art. 50
				RETE ECOLOGICA	Art. 51
				Area nucleo - Bosco del Fagari	
				Isole ad elevata naturalità - stepping stone	
				Aree di completamento	
				Buffer zone - fascia tampone	
				Corridoio ecologico principale	

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



Estratto Tav. 04 del PAT – Carta delle trasformabilità

1.2. La Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

Il 24 giugno 2017 è entrata in vigore la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», che prevede una revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. La normativa introduce concetti innovativi come la difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni, ma anche la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e collettivi e il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 14 del 2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale, pertanto entro il 25 novembre 2019, dovranno approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14.

Il Comune di Cornuda ha redatto a livello di Piano di Assetto del Territorio (PAT) una specifica variante di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo. La Variante al PAT ha fissato in **3,81 ettari** la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

La Variante al PAT è stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 30 gennaio 2019 (adozione DCC n. 32 del 14 novembre 2018). La Variante è entrata in vigore il 21 febbraio 2019.



Estratto Tav. 4.3 della Variante PAT – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (Art. 2, LR 14/2017)

1.3. Il Piano degli Interventi (PI) e la variante n°1 al PI

A seguito dell'approvazione del PAT, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere una variante urbanistica puntuale riguardante l'attuazione dell'Accordo Pubblico Privato con la ditta "Victory" (DCC n. 45 del 16 novembre 2015) relativo alla trasformazione residenziale dell'area ubicata nella porzione retrostante l'ufficio postale, in Via Kennedy (adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28 aprile 2016 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20 luglio 2016).






Con il primo Piano degli Interventi, approvato il 21 novembre 2017 nella seduta del Consiglio Comunale (deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 21/11/2017), il Comune di Cornuda ha ridefinito 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. Il Piano ha adeguato inoltre la disciplina urbanistica 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.

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).





Con la **Variante n. 1 al PI**, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 10 aprile 2019 si è voluto dare risposta ai cittadini che in seguito all'approvazione del Piano degli Interventi avevano fatto richiesta di alcune modeste modifiche dei perimetri e/o parametri relativi alle aree di trasformazione; sono stati inoltre predisposti limitati adeguamenti alla zonizzazione, è stato redatto il regolamento REC in adeguamento al "regolamento edilizio tipo" nazionale/regionale ed è stata recepita anche la LR 14/2017 sul consumo di suolo.

La **Variante n. 2 al PI**, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27 febbraio 2023, prevede alcuni interventi di natura puntuale e/o temi di carattere generale come di seguito riassunti: 1) recepimento Accordi e perequazioni, modifica modalità attuative e/o dei volumi edificabili; 2) variazioni puntuali alla zonizzazione; 3) qualificazione della zona industriale di Cornuda; 4) recesso delle aree edificabili e riduzione di consumo di suolo; 5) modifiche puntuali alle schedature; 6) variazioni in recepimento dello stato di fatto, modesti adeguamenti cartografici, revisione delle norme tecniche operative e del dimensionamento; 7) adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2019 e introduzione dei crediti da rinaturalizzazione.

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

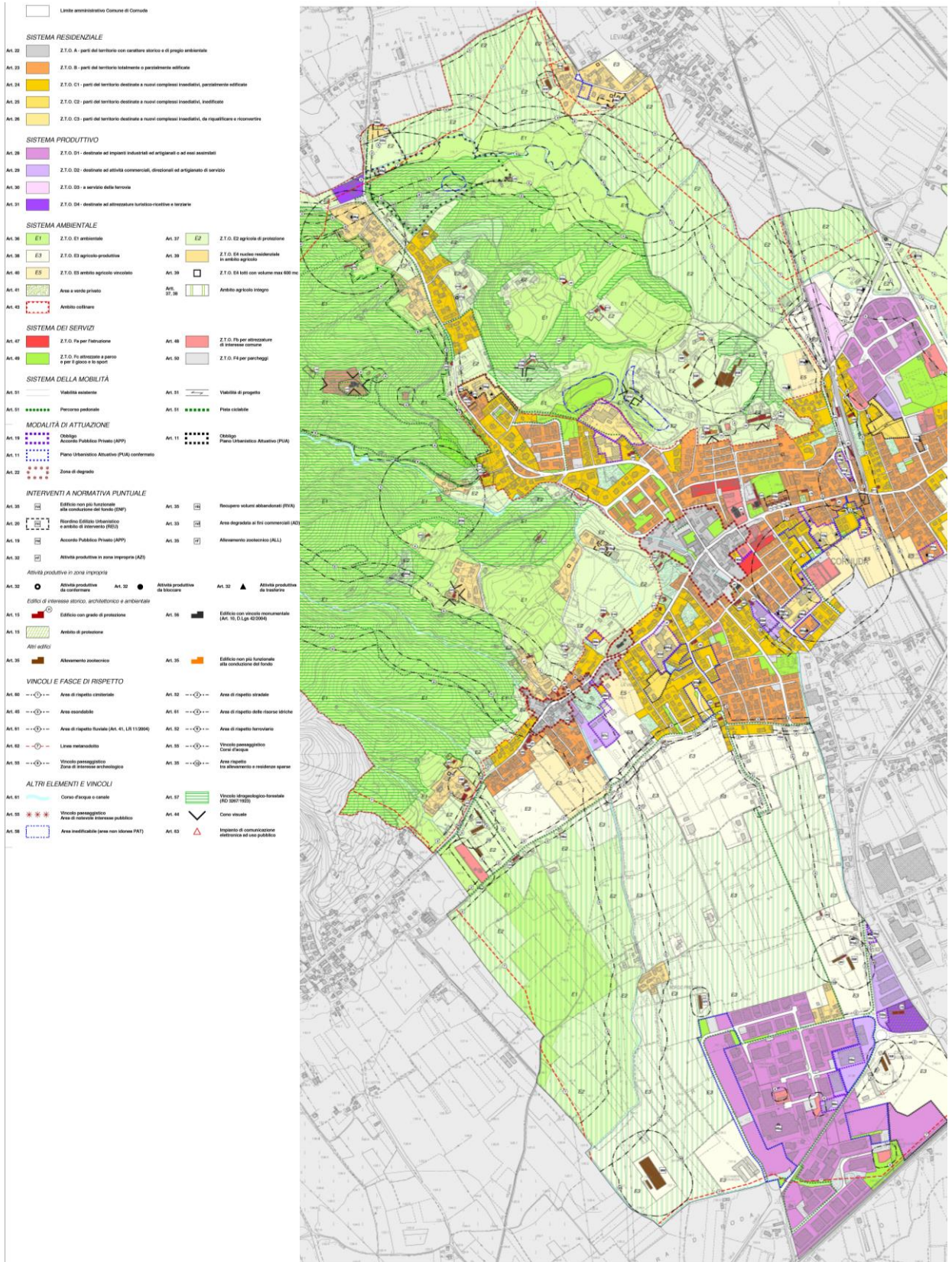
- | | | | | | |
|---------|---|-------------------------------------|--------------|--|--|
| Art. 36 |  | Z.T.O. E1 ambientale | Art. 37 |  | Z.T.O. E2 agricola di protezione |
| Art. 38 |  | Z.T.O. E3 agricolo-produttiva | Art. 39 |  | Z.T.O. E4 nucleo residenziale in ambito agricolo |
| Art. 40 |  | 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)



Estratto Tavola zoning scala 1:5.000

2 CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica, la Variante n. 3 al PI seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa. In particolare, la variante trova fondamento sull'esame delle proposte presentate a seguito di un avviso pubblicato dall'Amministrazione Comunale in data 20 settembre 2023, rivolto a tutti i cittadini, agli operatori del settore economico e, in generale, ai portatori di interessi diffusi.



COMUNE DI CORNUDA

Provincia di Treviso

AREA n.3 – AREA TECNICA – URBANISTICA, ATT. PRODUTTIVE E GESTIONE TERRITORIO

– Responsabile Posiz. Organizzativa: Barzan Ing. Stefano –
P.zza Giovanni XXIII, 1 – 31041 CORNUDA (TV)

Prot.n. 10947

Cornuda, 20 settembre 2023

AVVISO

AVVIO PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DELLA variante n.3 al PIANO DEGLI INTERVENTI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto l'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004, n°11 concernente il procedimento di formazione del Piano degli Interventi”;

In attuazione della delibera di Consiglio Comunale n°22 dell'11 settembre 2023;

RENDE NOTO

Che il Sindaco ha presentato al Consiglio Comunale nella seduta dell'11 settembre 2023 il **Documento programmatico per la redazione della terza variante al Piano degli Interventi**. Tale documento contiene gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale in tema di assetto del territorio e costituisce il primo passo nella redazione della terza variante al Piano degli Interventi (PI) del comune di Cornuda.

Che tale documento è depositato a disposizione del pubblico in libera visione all'albo pretorio e consultabile presso il sito internet del Comune e presso il servizio Urbanistica del comune durante l'orario di apertura al pubblico.

AVVISA

che hanno preso avvio le procedure per la redazione della variante n.3 al P.I., la cui conclusione è prevista nel corso del prossimo anno. In sede di stesura saranno valutati anche contributi collaborativi e/o segnalazioni che saranno presentati al protocollo comunale

INVITA

la cittadinanza, gli operatori del settore, e quanti altri interessati, a presentare segnalazioni, proposte e contributi collaborativi, utilizzando il **modulo appositamente predisposto** e reperibile nel sito web del Comune o presso il servizio Urbanistica Comunale, fissando al

30 novembre 2023

il termine per la presentazione telematica (in formato "pdf") dei moduli, con i relativi allegati, al seguente indirizzo di posta elettronica: protocollo.comune.cornuda.tv@pecveneto.it.

Gli stessi possono eventualmente essere consegnati a mano (in forma "cartacea"), presso l'ufficio Protocollo del Comune, la cui apertura è garantita nei giorni:

- dal lunedì al venerdì: orario 9.00 - 12.45
- il lunedì pomeriggio: orario 16.00 - 17.45

Le segnalazioni pervenute non impegnano in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che si riserva ogni e qualsiasi valutazione in merito, come anche di prendere in considerazione proposte e segnalazioni che dovessero pervenire in termini diversi da quelli sopra indicati.

L'Ufficio Tecnico Comunale rimane a disposizione per fornire ogni utile assistenza ed informazione in merito.
tel. 0423.040460 - e-mail: urbanistica@comune.cornuda.tv.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Stefano BARZAN

La valutazione delle richieste del territorio, tiene conto delle **condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti alle condizioni di fragilità del territorio** al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio. Le variazioni urbanistiche proposte dalla presente variante sono raggruppate nelle seguenti famiglie (o tipologie):

- 1) Eliminazione di aree edificabili;
- 2) Interventi puntuali su singoli edifici;
- 3) Modifiche puntuali alla zonizzazione;
- 4) Modifiche generali e/o di carattere normativo.

2.1 Recesso di aree edificabili e riduzione del consumo di suolo

La Variante 3 offre una risposta adeguata alle richieste pervenute agli uffici e all'amministrazione in merito al recesso delle aree edificabili in modo da favorire, dove possibile, la salvaguardia del consumo di suolo e dare risposte concrete alle esigenze dei cittadini. Infatti, il repentino evolversi della situazione socio-economica ha fatto perdere l'interesse ai proprietari di aree ricadenti all'interno delle zone edificabili a saturare/completare l'edificazione come era previsto nel Piano degli Interventi approvato. La riconsiderazione di limitare, in alcuni casi, le previste nuove cubature non pregiudica minimamente i contenuti dell'originario PI, anzi, trattandosi generalmente di aree di valore ecologico-ambientale il minor carico urbanistico che deriva da tale scelta ne tutela l'integrità.

La Variante prevede il recesso delle previsioni edificatorie relative a 3 aree. Si tratta di aree residenziali per le quali si propone l'eliminazione del perimetro di lotto edificabile e/o la riclassificazione in verde privato.

N. SCHEDA AREA DI VARIANTE	TIPOLOGIA	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
1	Eliminazione edificabilità	Premesso che trattasi di area classificata in zona "C1" residenziale di completamento, e che la stessa è interessata da un lotto edificabile (ZTO C1/31, lotto "A") con volumetria di progetto pari a 700 mc, considerati lo stato di fatto (area inedita), le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico (area posta ai margini del centro urbano, al confine con la zona agricola), la proposta di variante prevede l'eliminazione del lotto edificabile e della potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico generale.
2	Eliminazione edificabilità	Premesso che trattasi di area classificata in zona "C1" residenziale di completamento, e che la stessa è interessata da un lotto edificabile (ZTO C1/28, lotto "A") con volumetria di progetto pari a 600 mc, considerati lo stato di fatto (area inedita), le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico (area interclusa interessata dalla presenza di verde alberato), la proposta di variante prevede l'eliminazione del lotto edificabile e della potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico generale, e la riclassificazione dell'area in verde privato.
3	Eliminazione edificabilità	Premesso che trattasi di area classificata in zona "B" residenziale di completamento, e che la stessa è interessata da un lotto edificabile (ZTO B/60, lotto "A") con volumetria di progetto pari a 600 mc, considerati lo stato di fatto (area inedita), le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico (area verde alberata di pertinenza dell'abitazione esistente), la proposta di variante prevede l'eliminazione del lotto edificabile e della potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico generale, e la riclassificazione dell'area in verde privato.

2.2 Interventi puntuali su singoli edifici

La presente Variante 3 al PI prevede la modifica puntuale di alcuni edifici oggetto di specifica schedatura nel Piano degli Interventi (PI), articolati nelle seguenti tipologie:

1. Interventi di recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF) | SCHEDE A

Si tratta di fabbricati ubicati in territorio classificato dal Piano quale agricolo ed originariamente destinati ad annessi rurali che oggi hanno perso la funzione originaria. Il Piano prevede la possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (residenziale) da quello originario (agricolo).

Di seguito si riporta il prospetto delle schede oggetto della presente variante:

- Scheda ENF 06A | modificata
- Scheda ENF 17A | nuova

2. Interventi di Riordino Edilizio Urbanistico (REU) | SCHEDE C

Si tratta di ambiti degradati, sottoutilizzati e/o dismessi, da sottoporre a complessivo intervento di rigenerazione al fine di ripristinare la qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano.

La presente variante prevede la modifica della scheda REU 4C.

3. Interventi di recupero di edifici con grado di protezione (EGP) | SCHEDE H e I

Si tratta di fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione", sia nei Centri storici (schede I) sia fuori dai Centri storici (schede H). I richiedenti hanno evidenziato, ad esempio, la non corrispondenza tra il grado di protezione e le condizioni attuali del fabbricato e quindi la possibilità di effettuare interventi edilizi diversi da quelli dettati dalla norma di Piano.

Di seguito si riporta il prospetto delle schede oggetto della presente variante:

SCHEDE H "Edifici con Grado di Protezione (EGP) esterni ai centri storici"

- Scheda EGP C011 | eliminata
- Scheda EGP C012 | eliminata
- Scheda EGP C013 | eliminata
- Scheda EGP C014 | eliminata
- Scheda EGP C015 | eliminata
- Scheda EGP D116 | nuova
- Scheda EGP D117 | nuova
- Scheda EGP D118 | nuova
- Scheda EGP D119 | nuova
- Scheda EGP D120 | nuova

SCHEDE I “Edifici con Grado di Protezione (EGP) nei centri storici”

- Scheda EGP D083 | eliminata
- Scheda EGP D102 | eliminata
- Scheda EGP E005 | nuova
- Scheda EGP E006 | nuova

Le proposte sono compatibili con il quadro di riferimento ambientale e coerenti con la legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo poiché prevedono:

- 1) il recupero del patrimonio edilizio rurale non più funzionale alla conduzione agricola del fondo;
- 2) il risparmio di suolo agricolo, che non viene interessato da nuove previsioni insediative;
- 3) il miglioramento della qualità edilizia (impiantistica, energetica, sismica, idraulica, etc.);
- 4) il mantenimento del presidio del territorio rurale;
- 5) la salvaguardia della destinazione agricola del suolo;
- 6) la risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie;
- 7) la riqualificazione di aree degradate in Centro storico.

Gli edifici oggetto di variazione urbanistica sono 5 e sono disciplinati puntualmente all'interno delle seguenti schede:

- Ske. A Schede A. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)
- Ske. C Schede C. Riordino Edilizio Urbanistico (REU)
- Ske. H Schede H. Edifici con Grado di Protezione (EGP) esterni ai centri storici
- Ske. I Schede I. Edifici con Grado di Protezione (EGP) nei centri storici

N. SCHEDA AREA DI VARIANTE	TIPOLOGIA	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
4	Intervento puntuale (Edificio con grado di protezione)	Trattasi di edificio storico con grado di protezione ubicato nel Centro storico di La Valle, via Valle in Piano n. 30. L'edificio è tutelato dal PI con grado di protezione "D" (scheda d/83), soggetto a ristrutturazione edilizia pesante (compresa la demolizione e fedele ricostruzione) ed è classificato nell'unità minima di intervento UMI n. 15a. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, si propone di ridurre il grado di protezione da "D" ad "E", soggetto a demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma e sedime, al fine di un miglior inserimento del fabbricato nell'area di pertinenza. L'area ricade in zona di attenzione idraulica (AA) secondo il PGRA, disciplinata dall'Art. 9 delle NtA del PGRA.

N. SCHEDA AREA DI VARIANTE	TIPOLOGIA	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
5	Intervento puntuale (Edificio con grado di protezione)	<p>Trattasi di ambito degradato e sottoutilizzato posto in via Valle (di superficie pari a circa 2.200 mq), a cavallo tra il Centro storico di La Valle e la zona "C1" residenziale di completamento. L'ambito è interessato dalla presenza di due edifici: 1) un edificio fatiscente ubicato in Centro storico (ex annesso rustico con volume esistente di 1.600 mc), tutelato dal PI con grado di protezione "D" (scheda d/102), soggetto a ristrutturazione edilizia pesante (compresa la demolizione e fedele ricostruzione) e compreso nell'unità minima di intervento UMI n. 5. 2) un edificio residenziale abbandonato (volume esistente di 600 mc) situato in zona "C1" (volume previsto di 1.000 mc secondo l'indice di zona).</p> <p>Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche e lo stato di conservazione degli immobili, la proposta di variante prevede un complessivo intervento di riqualificazione dell'ambito, da attuare mediante Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004 e Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), con i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume di progetto: mc 3.500, comprensivi dei volumi esistenti, mediante intervento di demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma e sedime in arretramento rispetto alla viabilità comunale, al fine di un miglior inserimento urbanistico nel contesto delle nuove volumetrie (con riduzione del grado di protezione da "D" ad "E"); - altezza max: 2 piani f.t. (H = ml 6,80) in zona "A"; 3 piani f.t. (H = ml 9,80) in zona "C1" - destinazioni d'uso residenziali e terziarie stabilite dall'Art. 21, comma 2 delle NTO, di cui almeno il 60% del volume con destinazione residenziale; - indice di copertura massimo $I_c = 35\%$ <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione al Comune di una piazza per il Centro storico di La Valle, di superficie minima pari a 600 mq, con dotazione di aree a parcheggio e a verde.</p>
6	Intervento puntuale (Edificio con grado di protezione)	<p>Trattasi di 5 edifici storici con grado di protezione "C", soggetti a "ristrutturazione edilizia leggera", e oggetto di scheda di riordino edilizio-urbanistico 04/c. Gli immobili sono classificati in zona "B" residenziale di completamento. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche degli edifici (alcuni di essi sono già stati sottoposti a interventi di ristrutturazione), stante le attuali condizioni che rendono difficoltoso il recupero degli stessi, la proposta di variante prevede la riduzione del grado di protezione da "C" a "D" ("ristrutturazione edilizia pesante"), consentendo anche la demolizione e fedele riproposizione, conservando la volumetria, la sagoma, il disegno di facciata, gli elementi architettonici e i materiali tipici.</p>
7	Intervento puntuale (Edificio non più funzionale al fondo)	<p>Trattasi di edificio non più utilizzato per scopi agricoli, ubicato in zona agricola "E1", in via Sant'Antonio, nella porzione nord-occidentale del territorio comunale. Premesso che l'edificio ha un volume esistente di 443 mc, considerato che il piano terra e primo sono adibiti rispettivamente a deposito attrezzi (24 mq) e fienile (24 mq), si propone l'elaborazione di una scheda di annesso non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, con possibilità di variazione della destinazione d'uso in residenziale.</p> <p>L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione urbanistica.</p>
8	Intervento puntuale (Edificio non più funzionale al fondo)	<p>Trattasi di edificio non più utilizzato per scopi agricoli, ubicato in zona agricola "E2", in via Fagarè, nella porzione nord-occidentale del territorio comunale. Premesso che l'edificio ha un volume esistente di 295 mc, e che lo stesso risulta già schedato nel PI come edificio non più funzionale al fondo (scheda 06/a), considerato che la scheda non prevede il ricavo di una nuova unità abitativa, la proposta di variante prevede l'ampliamento fino ad un massimo di 400 mc, comprensivi dell'esistente, e realizzazione di una unità abitativa. L'ampliamento dovrà essere realizzato esclusivamente all'esterno dell'habitat di interesse comunitario.</p> <p>L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione urbanistica.</p>

2.3 Modifiche puntuali alla zonizzazione

Le previsioni del Piano sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso di tipo residenziale, produttivo, servizi, etc. Le variazioni urbanistiche oggetto della presente variante riguardano:

- riclassificazione di aree a servizi in zona produttiva (n. 2 varianti urbanistiche) al fine di consentire l'ampliamento e/o il consolidamento delle attività produttive esistenti;
- modifica delle zone residenziali esistenti attraverso l'inserimento di un nuovo lotto edificabile (n. 1 variante urbanistica);
- riconoscimento di un credito edilizio a fronte della riclassificazione di un'area residenziale in area a parcheggio per la realizzazione di un accesso al nuovo plesso scolastico.

Le proposte sono compatibili con il quadro di riferimento ambientale e coerenti con la legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo poiché:

- 1) interessano variazioni urbanistiche al fine di renderle più confacenti al contesto urbanistico;
- 2) interessano superfici modeste poste in aderenza ai tessuti urbani esistenti di tipo residenziale o produttivo;
- 3) non prevedono un significativo aumento del carico urbanistico;
- 4) riguardano aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

N. SCHEDA AREA DI VARIANTE	TIPOLOGIA	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
14	Modifica zonizzazione	<p>Premesso che trattasi di area di proprietà comunale classificata in zona "Fc/41" a verde, considerati le caratteristiche dell'area, il contesto urbanistico e l'istanza di acquisizione del terreno formulata dall'attività produttiva antistante, la proposta di variante prevede:</p> <p>a) la riclassificazione dell'area da zona F a zona D1 industriale/artigianale di completamento.</p> <p>b) l'individuazione di una nuova zona D1, comprensiva sia dell'area di pertinenza dell'edificio esistente sia della porzione oggetto di riclassificazione di cui alla lett. a), con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ic = non superiore al 70%- Ds = è ammessa la deroga alla distanza dalla strada stabilita dal PI previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei confinanti, prima del rilascio di titolo abilitativo <p>L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 e all'applicazione della perequazione urbanistica.</p>

N. SCHEDA AREA DI VARIANTE	TIPOLOGIA	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
15	Modifica zonizzazione	<p>Trattasi di porzione di terreno parzialmente edificato, di superficie pari a circa 800 mq, ubicata in contiguità alla zona "C1" residenziale di completamento.</p> <p>Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, la proposta di variante prevede la riclassificazione dell'area da zona "E2" agricola di protezione a zona "C1" residenziale di completamento, con l'inserimento di un nuovo volume pari a 600 mc fuori terra, in aggiunta all'edificio esistente.</p> <p>L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004 e attuazione mediante intervento edilizio diretto per:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la cessione al Comune di una porzione di terreno di 150 mq circa (ciglio stradale pavimentato) esterno alla recinzione esistente lungo via San Vettore; 2) l'applicazione della perequazione urbanistica.
16	Modifica zonizzazione	<p>Premesso che trattasi di aree di proprietà comunale classificate in zona "Fc/42" a verde e "Fd/71" a parcheggio, considerati le caratteristiche dell'area, il contesto urbanistico e l'istanza di acquisizione del terreno formulata dall'attività produttiva antistante, la proposta di variante prevede la riclassificazione dell'area da zona F a zona D1 industriale/artigianale di completamento.</p> <p>L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione urbanistica.</p>
17	Modifica zonizzazione	<p>Trattasi di porzione di terreno parzialmente edificata, posta immediatamente ad est dell'area sulla quale è in corso di realizzazione il nuovo plesso scolastico. La proposta di variante prevede :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la riclassificazione dell'area adiacente al nuovo plesso scolastico (Fg 12, mapp. 121) da zona "C1/33" zona "Fd" destinata a viabilità di accesso alle scuole e a parcheggio; b) il trasferimento della potenzialità edificatoria (600 mc) dalla zona C1/33 (area di decollo) alla zona C1/31 (area di atterraggio), con l'individuazione di un lotto edificabile con volumetria di progetto di 600 mc, come ristoro in luogo della cessione bonaria della porzione di terreno per la realizzazione della nuova viabilità e parcheggio. <p>L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004 e attuazione mediante intervento edilizio diretto.</p>

2.4 Modifiche di normative e/o di carattere generale

La Variante 3 al PI prevede alcune modifiche di carattere generale che si possono riassumere nei seguenti temi/argomenti:

1) Aggiornamento della normativa e del dimensionamento (norme tecniche operative e dimensionamento)

a) *Aggiornamento della normativa e del dimensionamento in recepimento delle variazioni urbanistiche*

Le singole aree di variante, già descritte nei paragrafi precedenti ed illustrate nelle schede progettuali della presente Variante n. 3 al PI, comportano l'aggiornamento conseguente della normativa e del dimensionamento ad esse correlati. Le prescrizioni specifiche assegnate ad ogni area hanno un riverbero nella normativa e nel dimensionamento del Piano, che pertanto sono stati aggiornati e allineati.

b) *Aggiornamento puntuale della normativa*

La presente Variante n. 3 al PI prevede inoltre alcune limitate modifiche di carattere normativo relativamente ad alcune aree, che riguardano la modifica delle modalità di intervento/recupero di singoli edifici, l'aumento della potenzialità edificatoria di alcune aree e la modifica delle modalità di attuazione di alcuni comparti. Nel seguente prospetto vengono elencate nel dettaglio:

N. SCHEDA AREA DI VARIANTE	TIPOLOGIA	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
9	Modifica normativa (Attività produttiva in zona impropria)	Trattasi di attività produttiva in zona impropria "da bloccare" secondo il PI vigente, oggetto di scheda puntuale 30/g. L'attività è ubicata in zona "Fb" per attrezzature di interesse comune ed è oggetto di una disciplina urbanistica puntuale (Art. 48, commi 8 e 10 delle NTO). Al fine di favorire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, la proposta di variante prevede che possa essere consentita anche la creazione di nuove unità immobiliari all'interno della superficie esistente (Art. 48, comma 10 delle NTO), secondo le destinazioni già ammesse dal PI vigente (terziarie/commerciali, produttive compatibili, etc.). L'area ricade inoltre in zona di pericolosità idraulica moderata (P1) secondo il PGRA, disciplinata dall'Art. 14 delle NtA del PGRA.
10	Modifica normativa (aumento edificabilità)	Trattasi di immobile attualmente utilizzato come scuola primaria, con volume esistente pari a 13.175 mc, che insiste su un'area di pertinenza di superficie pari a circa 3.400 mq. L'area è classificata dal PI vigente in zona residenziale di completamento, assoggettata a Piano Guida, con volume massimo edificabile pari a 4.800 mc e altezza massima pari a 6,80 ml (2 piani fuori terra). La proposta di variante prevede l'incremento del volume edificabile da 4.800 a 6.480 mc e l'aumento dell'altezza da 6,80 a 9,45 ml (da 2 a 3 piani fuori terra). L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione urbanistica.
11	Modifica normativa (aumento edificabilità)	Trattasi di lotto edificabile (lotto "B" con superficie fondiaria pari a circa 2.150 mq) ubicato nella porzione centro-orientale del territorio comunale, classificato in zona "C1/62" residenziale di completamento, con volumetria predefinita pari a 1.200 mc, n. La proposta di variante prevede l'incremento della volumetria edificabile da 1.200 a 1.550 mc. L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione urbanistica.

N. SCHEDA AREA DI VARIANTE	TIPOLOGIA	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
12	Modifica normativa (modifica modalità attuative)	Trattasi di area sottoutilizzata da rigenerare, classificata dal PI vigente in zona "C3" residenziale di riqualificazione e riconversione assoggettata ad obbligo di Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004. Considerati lo stato di fatto, l'assetto catastale delle proprietà ed il contesto urbanistico, la proposta di variante prevede: a) la suddivisione in due sub-ambiti, ciascuno dei quali attuabile autonomamente mediante Accordo Pubblico Privato (sub-ambito 1: Fg. 9, mapp. 39, 376; sub-ambito 2: Fg. 9, mapp. 364, 373 e 374); b) la riclassificazione di una piccola porzione (Fg. 9, mapp. 409), di superficie pari a circa 400 mq, da zona "C3" a zona "B" residenziale di completamento, assoggettata a intervento edilizio diretto.
13	Modifica normativa (modifica modalità attuative)	Trattasi di area classificata dal PI vigente in zona "D1" industriale/artigianale assoggettata ad obbligo di Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004. Considerati lo stato di fatto, l'assetto catastale delle proprietà ed il contesto urbanistico, la proposta di variante prevede la suddivisione in tre sub-ambiti (sub-ambito 1: Fg. 13, mapp. 387; sub-ambito 2: Fg. 13, mapp. 385; sub-ambito 3: Fg. 13, mapp. 586, 589, 591, 137), ciascuno dei quali attuabile autonomamente mediante Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004 e Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) per la realizzazione di parcheggi pubblici lungo la viabilità comunale.

c) *Aggiornamento generale della normativa*

La presente Variante n. 3 al PI provvede ad apportare gli adeguamenti/aggiornamenti fisiologici alla normativa nonché tutte le correzioni/adeguamenti alle norme stesse in adeguamento e miglioramento del Piano, introducendo alcune limitate modifiche di carattere generale, di seguito elencate. Questa fase è stata condivisa dai professionisti incaricati in stretta collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, al fine di giungere alla stesura di un apparato normativo condiviso e capace di rendere efficace la sua attuazione/gestione nel "quotidiano".

- Modifica caratteri tipo-morfologici per edifici residenziali ubicati in ZTO E (Art. 35, comma 27 delle NTO)

Con riferimento ai caratteri tipo-morfologici degli edifici a destinazione residenziale ubicati in zona agricola (Art. 35), si propone di inserire una norma al primo punto del comma 27 come di seguito formulata: "è consentito il ricavo di terrazze all'interno della falda di copertura, con parapetto mascherato all'interno della falda stessa"

- Realizzazione di pergolati antigrandine per edifici produttivi ubicati in ZTO E (Art. 28, comma 7; Art. 29, comma 7, Art. 30, comma 6; Art. 31, comma 5 delle NTO)

Considerate le avversità meteorologiche sempre più frequenti che incidono sui costi per la sistemazione dei relativi danni causati alle autovetture poste allo scoperto e senza possibilità di protezione, si propone l'integrazione dell'indice di copertura in tutte le sottozone D come di seguito indicato:

"È ammessa la costruzione di pergolati privi di qualsiasi elemento di copertura fissa e rigida, dotati di reti permeabili antigrandine sostenute da strutture leggere di copertura per autoveicoli e ciclomotori, che non concorrono alla formazione della superficie coperta. Tali strutture dovranno

essere aperte su tutti i lati, nel limite del 15% della superficie coperta dell'edificio di pertinenza, oltre saranno interamente computate."

- Dotazione di parcheggi in aree private (Art. 53, comma 10 e 11 delle NTO)

In recepimento dell'Art. 32 della LR 11/2004, si propone di consentire la monetizzazione totale (comma 11) dei parcheggi qualora il Comune accerti (nelle aree esterne alle ZTO A, ZTO D1 e ZTO D2) che l'intervento non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione da destinare a parcheggio e/o le aree da destinare a parcheggio non siano reperibili, o lo siano parzialmente.

Relativamente ai parcheggi privati per il commercio, si propone di stabilire che va comunque rispettato il parametro di 0,70 mq/mq della Slp. Si propone infine di recepire la LR 26/2023 in materia di dotazione di parcheggi per le attività di vendita esclusiva di merci ingombranti.

- Distanza dalla strada per le aree ubicate in ZTO E e ricadenti nel Centro abitato (Art. 52, comma 8 delle NTO)

Per le aree ubicate in ZTO E e ricadenti all'interno del perimetro del Centro abitato, si propone di consentire la riduzione della fascia di rispetto stradale indicata nelle Tavv. di progetto del PI fino ad una distanza minima dalla strada pari a 10 metri, a condizione che l'intervento non comporti, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione e previa sottoscrizione di un atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, contenente l'impegno a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo, rispetto allo stato ante intervento, in caso di eventuali futuri lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria e delle sue pertinenze, che vadano a coinvolgere l'immobile o le relative aree scoperte

- Contributo straordinario per gli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo (Art. 35, comma 32 delle NTO)

Per gli edifici non più funzionali di modesta entità, come definiti al comma 32 dell'articolo 35 delle NTO, si propone di applicare l'istituto della perequazione urbanistica.

2) Aggiornamento aree boscate

La variante al PI prevede l'aggiornamento dei perimetri delle aree boscate in coerenza con il reale stato dei luoghi, stralciando le aree che ad oggi non risultano boscate, secondo le segnalazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale.

3) Recepimento normativo e cartografico del PGRA (tav. 2 "Valori ambientali e storico-culturali. Intero territorio comunale" e articolo 45 delle norme tecniche operative)

Premesso che il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni è uno strumento che "*persegue finalità prioritarie di incolumità e di riduzione delle conseguenze negative da fenomeni di pericolosità idraulica ed esercita la propria funzione per tutti gli ambiti territoriali che potrebbero essere affetti da fenomeni alluvionali anche con trasporto solido*", la presente Variante al PI aggiorna la perimetrazione del PAI vigente sostituendola con quella del PGRA, secondo le nuove perimetrazioni aggiornate al 2022. La variante prevede:

- l'aggiornamento della tavola 2 del PI, denominata "Valori ambientali e storico-culturali. Intero territorio comunale", che individua le differenti classi di pericolosità idraulica presenti nel territorio comunale di Cornuda;
- l'aggiornamento dell'articolo 45 delle norme tecniche operative del PI ("Misure di salvaguardia idraulica e aree esondabili"), recependo quanto stabilito dal PGRA per le classi di pericolosità individuate dallo stesso.

2.5 Dimensionamento e contenimento del consumo di suolo ai sensi delle LR 14/2017

Il PI effettua una quantificazione degli interventi previsti dalla variante al fine di monitorare il consumo di suolo massimo (3,81 ettari) previsto dalla Variante al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo.

La presente Variante 3 al PI prevede un **consumo di suolo pari a 0,08 ettari** e un **aumento del volume residenziale di 2.968 metri cubi**. Il saldo del consumo di suolo è di 3,57 ettari (consumo suolo residuo PI Variante n. 3).



Estratto individuazione Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017

La tavola precedente, che individua le aree la cui trasformazione prevede un aumento del consumo di suolo e quelle in cui è previsto un recupero di suolo, è affiancata dal registro del consumo di suolo, che riporta la quantificazione del consumo di suolo massimo previsto dalle variazioni urbanistiche. L'obiettivo è quello di verificare e monitorare il consumo di suolo, nel rispetto della quantità massima stabilita dalla Variante al PAT (3,81 ettari).

Il registro fa sintesi delle variazioni urbanistiche introdotte ed effettua una ricognizione del bilancio del consumo di suolo (monitoraggio), tenendo in considerazione anche le aree edificabili già previste dallo strumento urbanistico vigente la cui trasformazione comporta consumo di suolo.

Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Superficie area (mq)	Consumo max e/o Recupero di suolo (mq)	Variazione Volume (mc)
1	C1/31	C1/31	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		472	0	-700
2	C1/28	C1/28	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		1.552	0	-600
3	B/60	VP	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		498	0	-600
4	A/15	A/15	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		611	0	0
5	E2	C1/19	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		2.220	-371	900
6	B/32	B/32	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		0	0	0
7	E1	E1	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Trattasi di intervento puntuale su un edificio esistente, il cui recupero non comporta consumo di suolo.	100	0	443
8	E2	E2	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		159	-100	295
9	Fb/02	Fb/02	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		16.978	0	0
10	C1/65	C1/65	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		3.367	0	1680
11	C1/62	C1/62	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Trattasi di lotto edificabile già previsto nel PI Vigente. La Variante 3 prevede un aumento della cubatura e non prevede consumo di suolo in quanto già conteggiato nel PI Vigente (saldo zero).	149	0	350
12	C3/06	C3/06a-C3/06b	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		10.823	0	0
13	D1/29	D1/29	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	La Variante 3 non prevede consumo di suolo in quanto già conteggiato nel PI Vigente.	33.224	0	0
14	D1/16-Fc/41	D1/30	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		3.417	0	0

Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Superficie area (mq)	Consumo max e/o Recupero di suolo (mq)	Variazione Volume (mc)
15	E2	C1/01	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		931	-282	600
16	Fc/42-Fd/71	D1/08	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		654	0	0
17	C1/33-C1/30	Fd/94-C1/30	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		1.057	0	600
TOTALE						-754	2.968

(1) Consumo max suolo Variante n. 1 al PAT - LR 14/2017 (ha)	3,81
(2) Variante n. 1 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,24
(3) Variante n. 2 al PI - Consumo max suolo (ha)	-0,41
(4) Variante n. 3 al PI - Consumo max suolo (ha)	-0,08
Consumo suolo residuo PI (ha)	3,57

La presente variante 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 strumento urbanistico attuativo 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	TOTALE
		Attuati (mq)	Non attuati (mq)	Non attuati (mq)	
Zone Fa	4,5 m ² /abitante	3.220	20.364	10.000	33.584
Zone Fb	4,5 m ² /abitante	78.315	70.357		148.672
Zone Fc	16,0 m ² /abitante	191.184	0	11.659	202.843
Zone Fd	5,0 m ² /abitante	69.311	7.401	3.886	80.598
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m ² /abitante	342.029	97.515	25.546	465.697

Stato attuale: standard/ab. esistenti

Gli abitanti residenti al 1° gennaio 2024 sono pari a 6.068 e le aree a servizi realizzate ammontano a circa 465.000 mq. Se si incrociano questi dati si ha una dotazione reale di standard per abitante pari a 77 mq/abitante, pari al più del doppio rispetto allo standard minimo di 30 mq per abitante teorico stabilito dalla Legge Regionale n. 11/2004.

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 182mila metri cubi (= 12.200 mc + 44.700 mc + 21.100 mc + 95.600 mc + 8.300 mc).

Agli abitanti esistenti (6.068 ab. al 01/01/2024) si sommano gli abitanti teorici aggiuntivi previsti dal PI (182.000 mc / 150 mc/ab = 1.213 ab. teorici), ottenendo 7.281 abitanti teorici.

Tali abitanti teorici esprimono una domanda minima di aree per servizi di 218.430 mq (= 7.281 ab. x 30 mq/ab.), ampiamente soddisfatta dalla dotazione di aree per servizi, pari a circa 465mila metri quadri (= 342.000 mq esistenti + 97.500 mq di progetto + 25.500 mq di progetto previsti dai PUA).

Lo standard per abitante teorico corrisponde pertanto a 64 mq/ab (= 465.697 mq / 7.281 ab.), anch'esso ampiamente superiore allo standard minimo di 30 mq/ab della legge urbanistica regionale.

3 PROCEDIMENTO ED ELABORATI

3.1 Iter per la formazione della Variante

Un progetto urbanistico è sempre accompagnato da un processo amministrativo. Per questo secondo aspetto procedimentale della Variante 3 i riferimenti sono dettati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati come segue:

1. il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** e lo ha illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 11 settembre 2023 (DCC n. 22 del 11/09/2023);
2. l'Amministrazione Comunale ha attivato adeguate forme di partecipazione con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio, a seguito di un avviso pubblicato in data 20 settembre 2023;
3. la Variante è **adottata dal Consiglio Comunale**;
4. entro otto giorni dall'adozione, **la Variante è depositata** 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 la Variante**;
7. **la Variante diventa efficace** quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

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

1. Il sindaco predispone 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. [...]

3.2 Gli elaborati della Variante

La Variante 3 provvede a modificare alcuni elaborati del piano degli interventi vigente: le variazioni relative alle aree comportano la modifica degli elaborati di zoning alle scale 1:5 000 e 1:2 000, quella degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017", con l'obiettivo di verificare e monitorare il consumo di suolo in sede di piano degli interventi e successive varianti.

La Variante è quindi completata da alcuni elaborati normativi (norme tecniche operative e dimensionamento), descrittivi (relazione programmatica) e di valutazione (valutazioni idraulica/sismica, dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza e Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS). Le singole modifiche o variazioni urbanistiche sono rappresentate e descritte in apposite schede delle aree di variante.

Elaborati nuovi inseriti dalla Variante n. 3 al PI

Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 3 al PI

ELABORATI GRAFICI

1.	Tav. 1	Zonizzazione. Intero territorio comunale	scala 1:5.000
2.	Tav. 2	Valori ambientali e storico-culturali. Intero territorio comunale	scala 1:5.000
3.	Tav. 3.1	Zone significative. BOSCO FAGARÈ	scala 1:2.000
4.	Tav. 3.2	Zone significative. CORNUDA NORD	scala 1:2.000
5.	Tav. 3.3	Zone significative. CORNUDA CENTRO	scala 1:2.000
6.	Tav. 3.4	Zone significative. CORNUDA EST	scala 1:2.000
7.	Tav. 3.5	Zone significative. ZONA INDUSTRIALE	scala 1:2.000
8.	Tav. 4	Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali	scala 1:5.000
9.	Tav. 5	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017	scala 1:5.000

SCHEDATURE

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

RELAZIONI E NORMATIVA

19.	Doc. 1	Norme Tecniche Operative
20.	Doc. 2	Prontuario per la Qualità Architettonica
21.	Doc. 3	Dimensionamento
22.	Doc. 4	Relazione Programmatica
23.	Doc. 5	Relazione agronomica

24. Doc. 6 Registro Consumo di Suolo

25. Doc. 7 Registro Crediti Edilizi

25bis. Doc. 7bis Registro Fondiario

VALUTAZIONI

26. Doc. 8 Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza

27. Doc. 9 Valutazione di Compatibilità Idraulica

All. A Aree critiche sotto il profilo idraulico

scala 1:5.000

28. Doc. 10 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

29. Doc. 11 Microzonazione Sismica di II livello

Relazione illustrativa

Tav. 1 Frequenze naturali dei depositi

scala 1:5.000

Tav. 2 Carta MOPS

scala 1:5.000

Tav. 3 Instabilità di versante

scala 1:5.000

ELABORATI INFORMATICI

30. DVD banche dati e file pdf elaborati

ELABORATI VARIANTE n. 3 AL PIANO INTERVENTI (PI)

ELABORATI GRAFICI

1. Tav. 1 Individuazione cartografica aree di variante

scala 1:10.000

2. Ske. 1 Schede illustrative aree Variante n. 3 al PI

scala 1:2.000

ELABORATI DESCRITTIVI E DI VALUTAZIONE

3. Doc. 1 Relazione Variante 3 al PI

4. Doc. 2 Rapporto Ambientale Preliminare. Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS

5. Doc. 3 Relazione tecnica. Dichiarazione di non necessità della procedura di VInCA

6. Doc. 4 Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)

7. Doc. 5 Attestazione sismica