



PI 2024

COMUNE DI CORNUDA



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

Schede illustrative aree Variante n. 3 al PI

SKE

apr. 2024

1

Elaborato 2

SCHEDE ILLUSTRATIVE AREE VARIANTE N. 3 AL PI
Comune di Cornuda



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 Generale
Dott. Enzo SPADETTO

ordine degli architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine

fadel

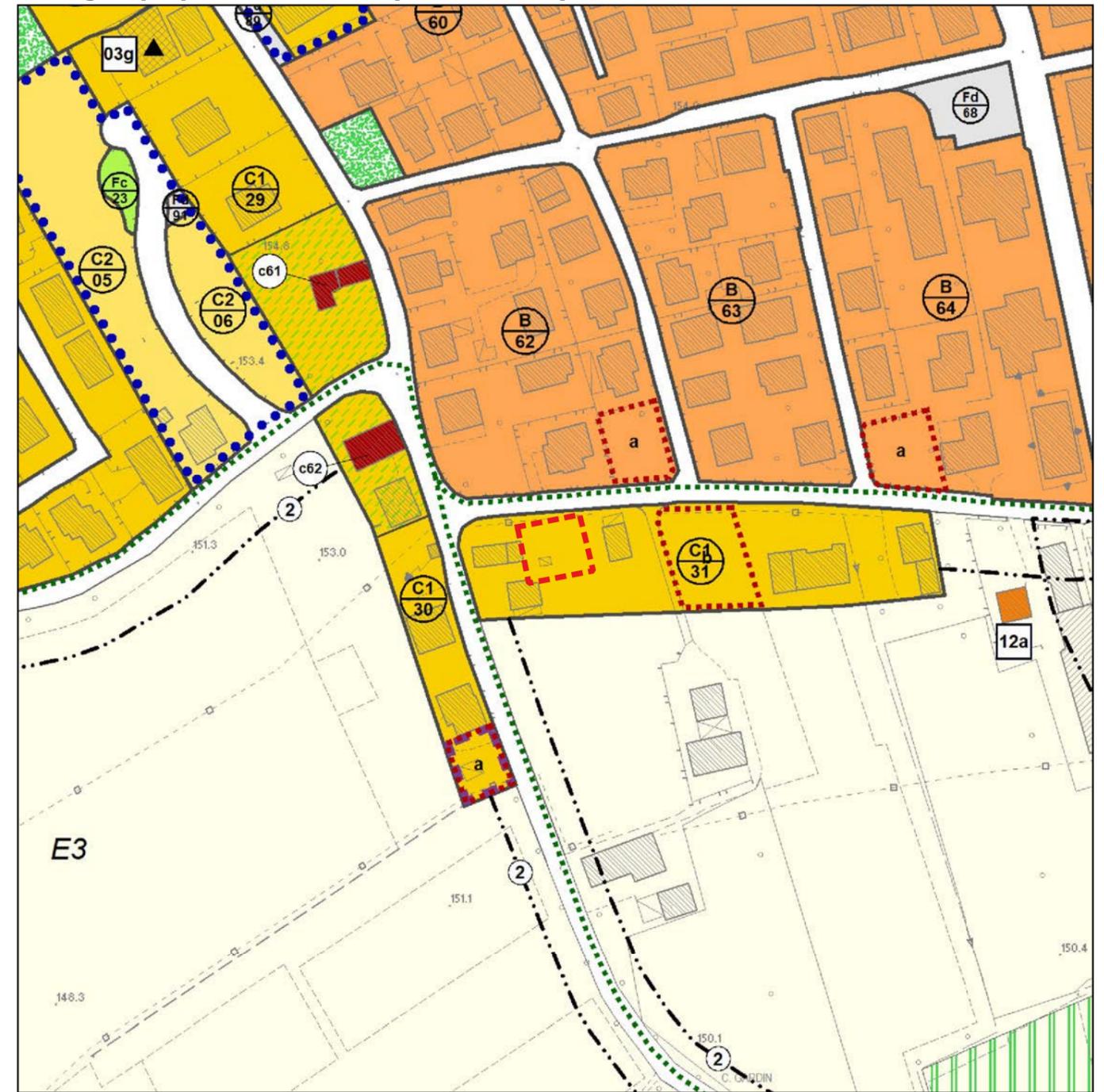
fadel massimo
albo sez. A/a - numero 1067
architetto

Progettista
Architetto Massimo FADEL

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Eliminazione edificabilità

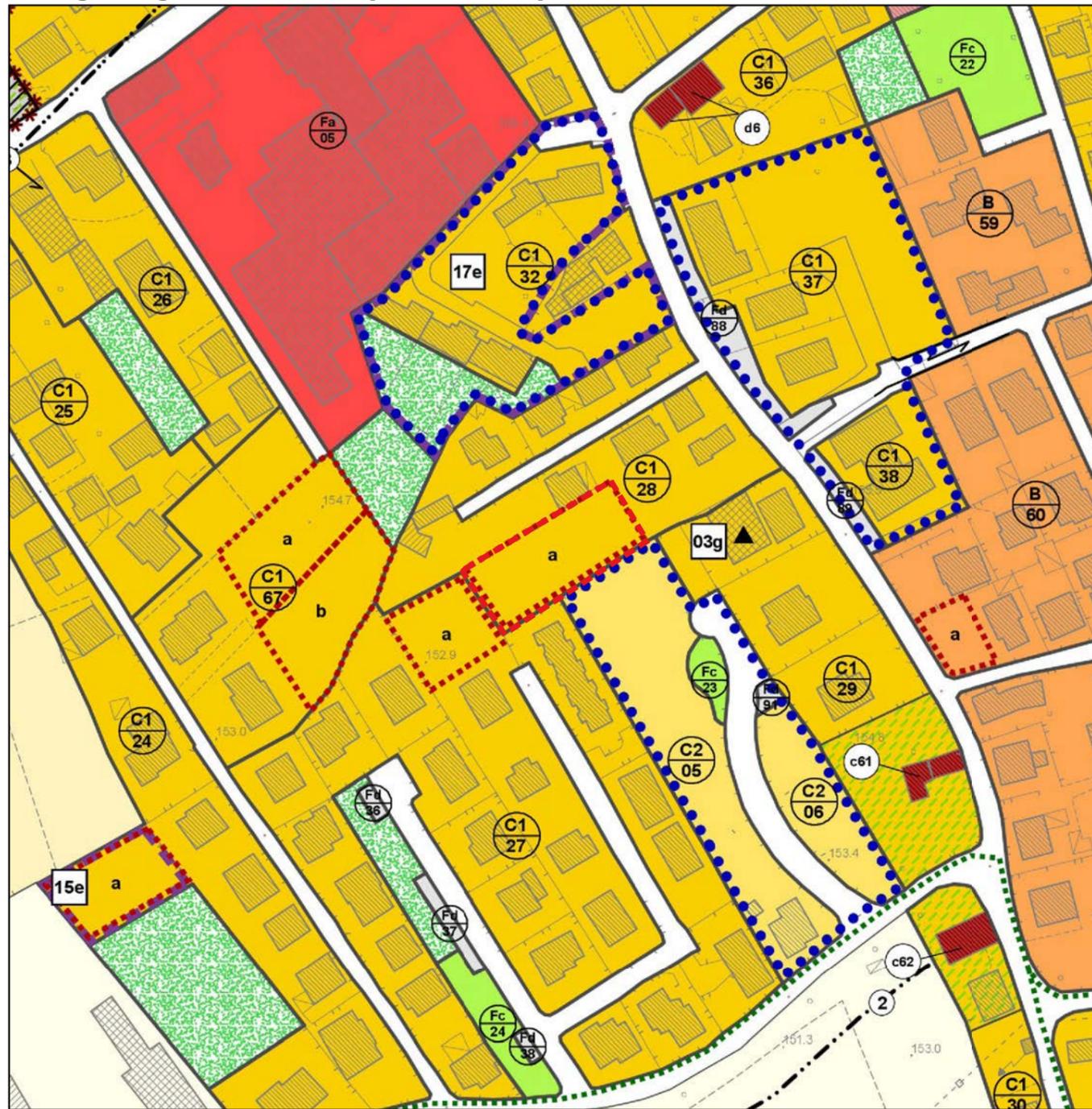
PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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 inedificata), 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.

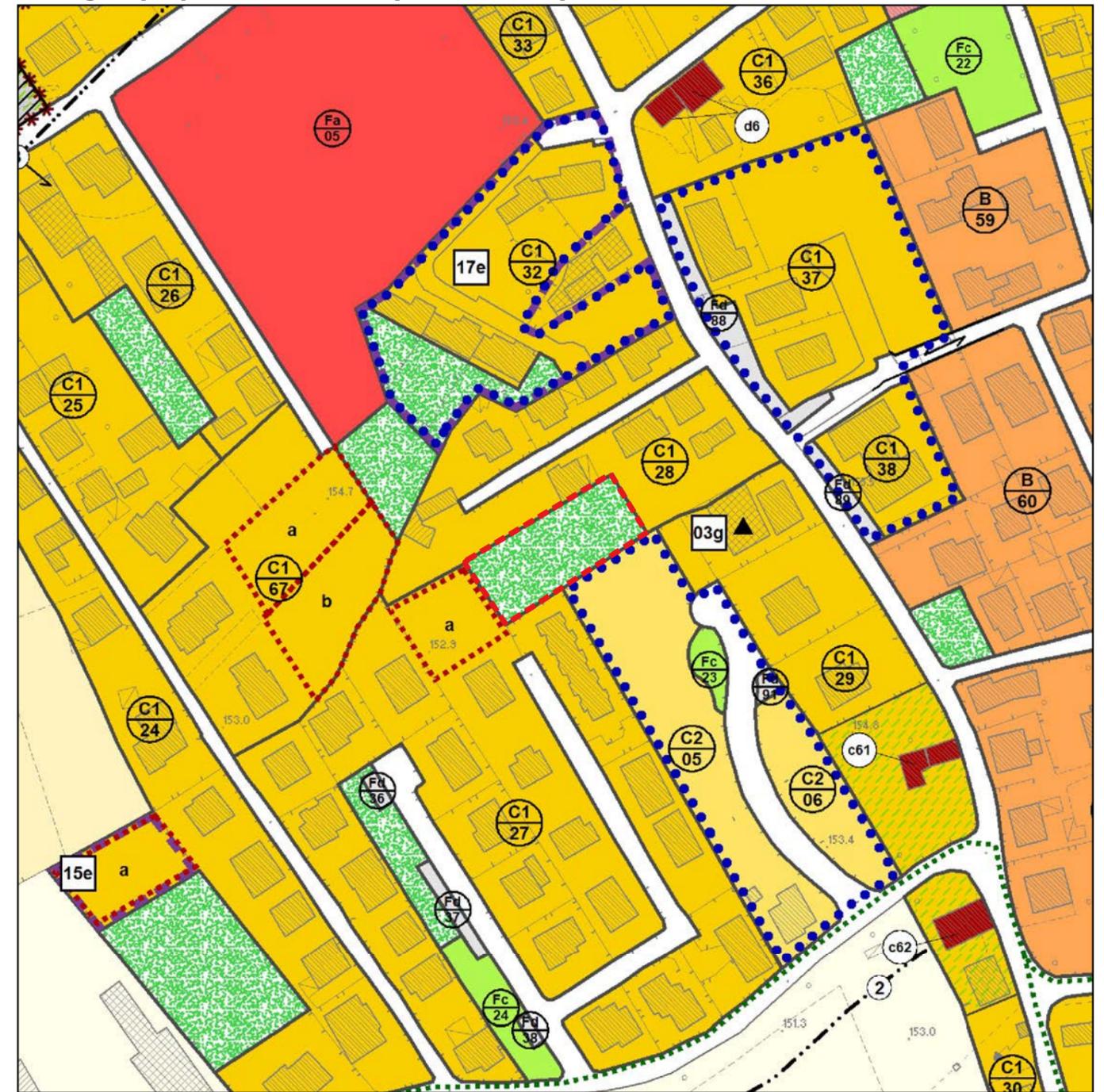


VARIANTE 01
Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Eliminazione edificabilità

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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 ineditata), 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.

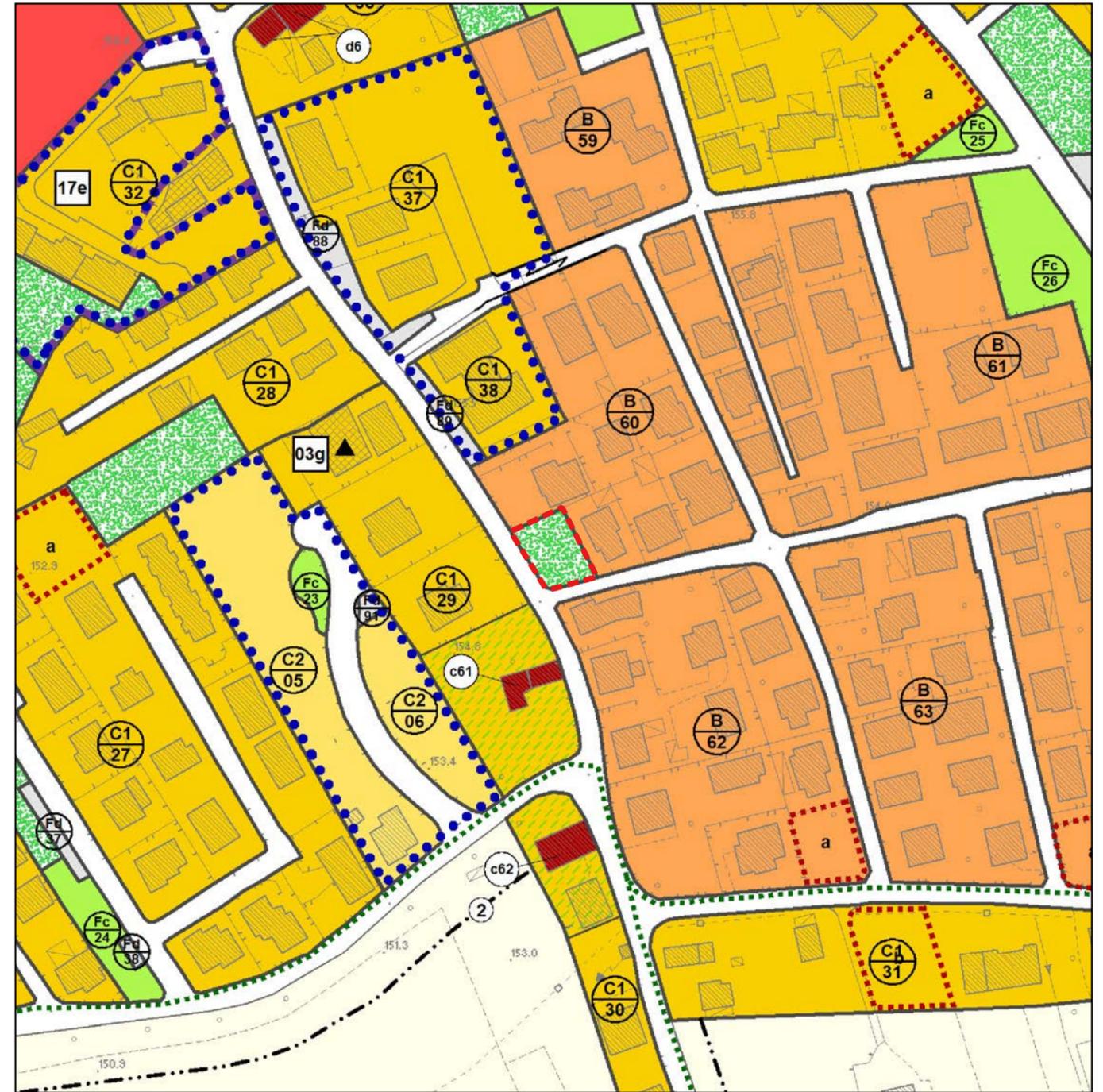


VARIANTE 02
Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Eliminazione edificabilità

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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 ineditata), 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.

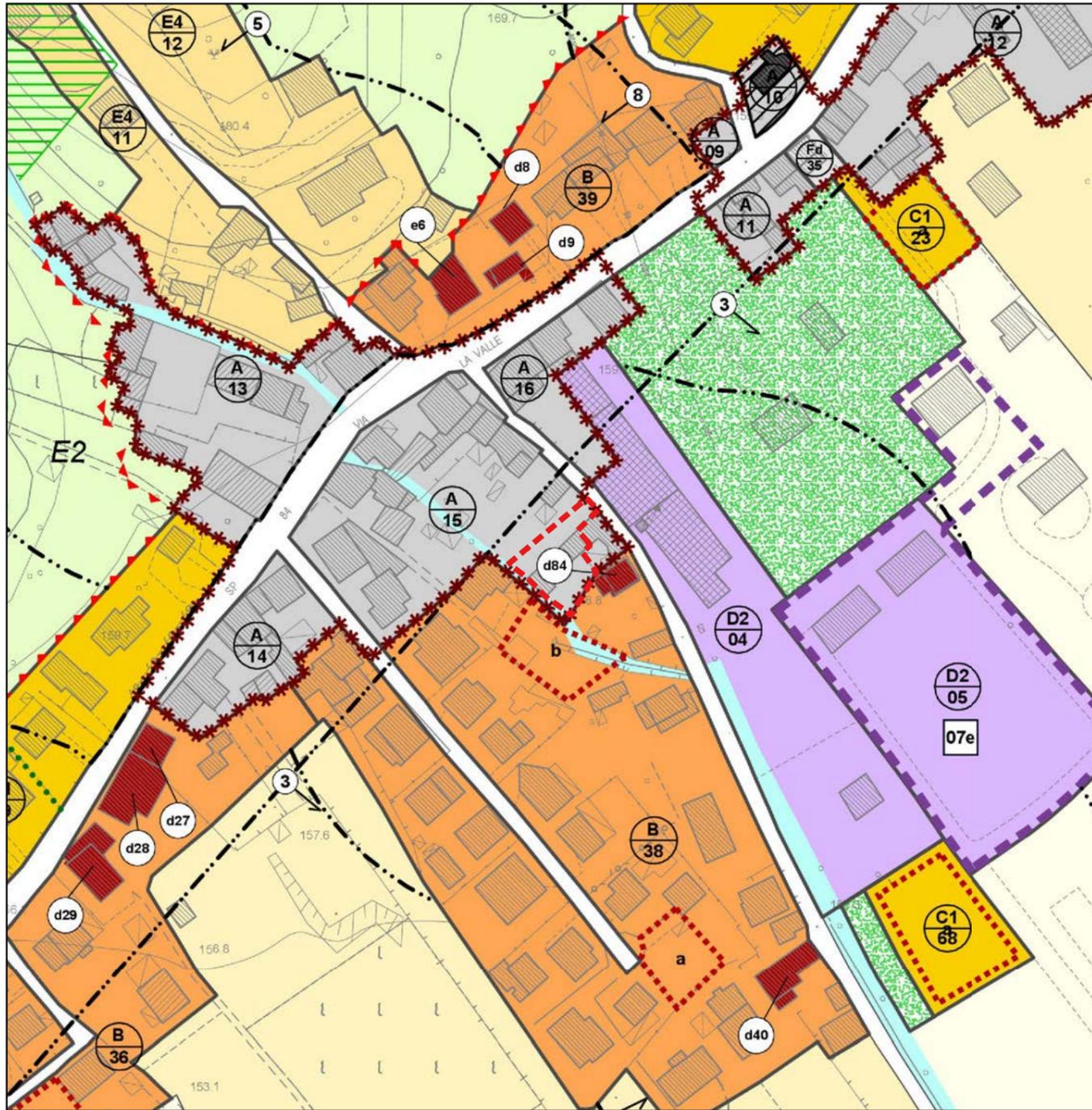
Keyplan



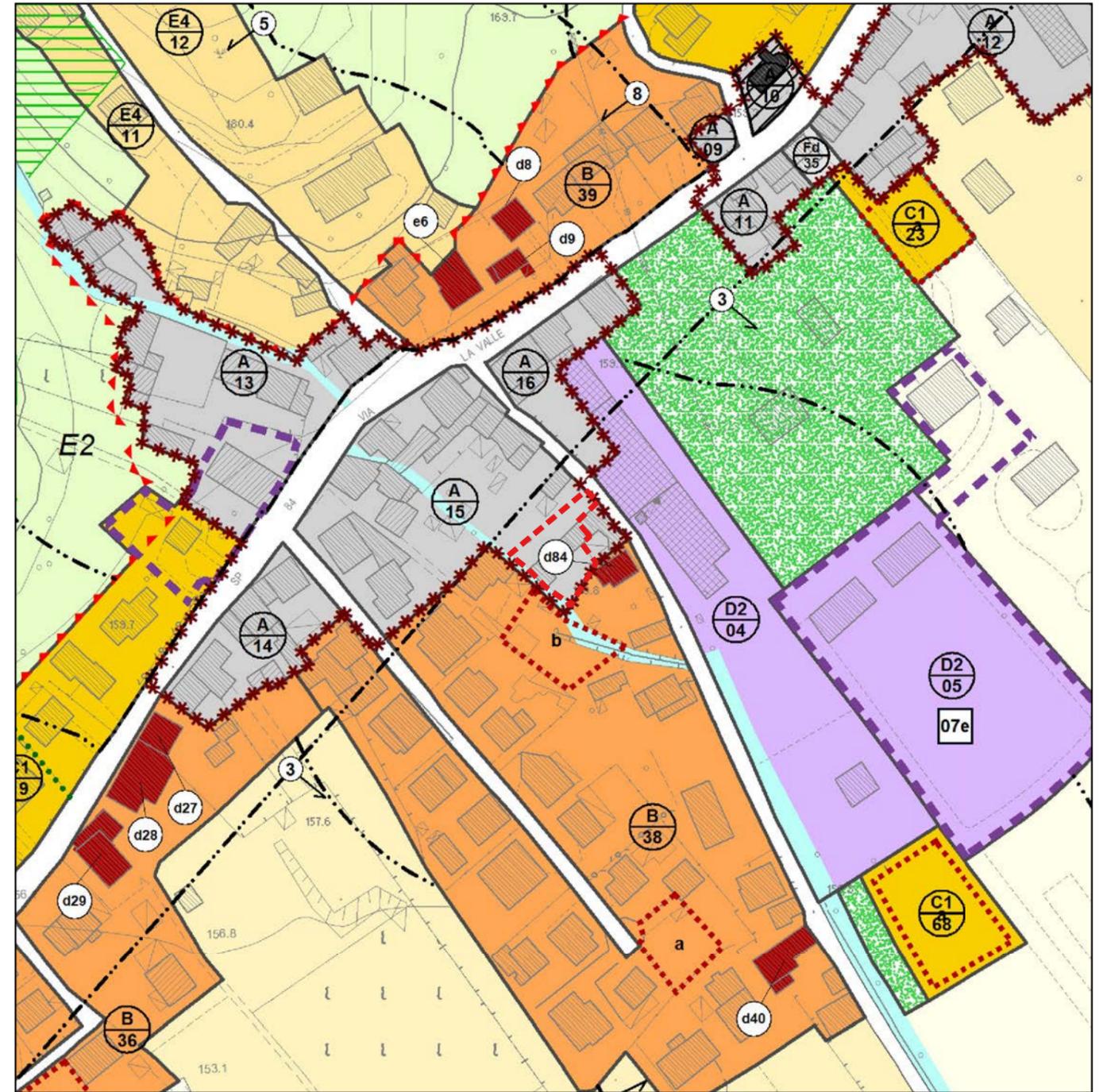
VARIANTE 03

 Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Intervento puntuale (Edificio con grado di protezione)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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.

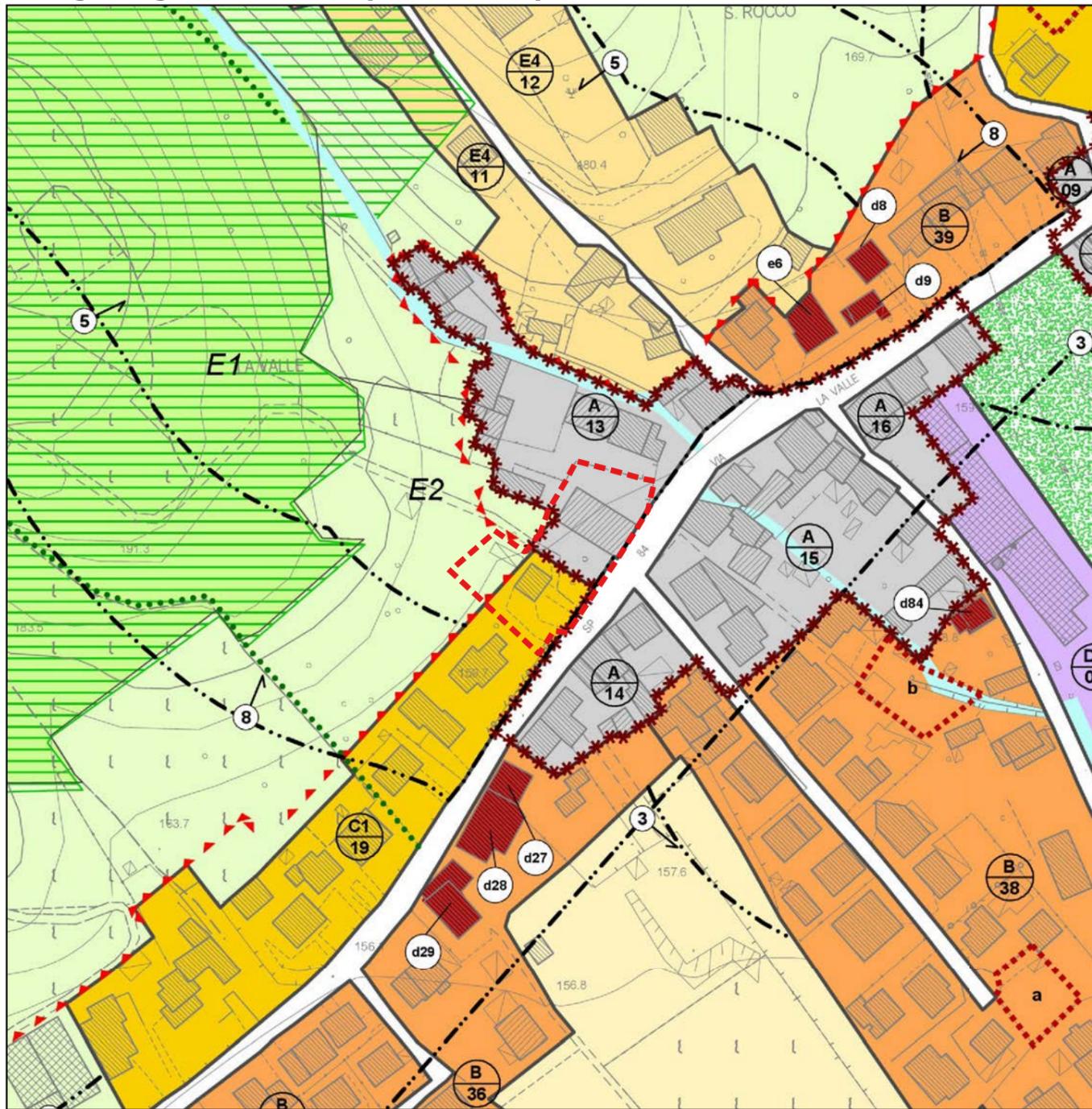
Keyplan



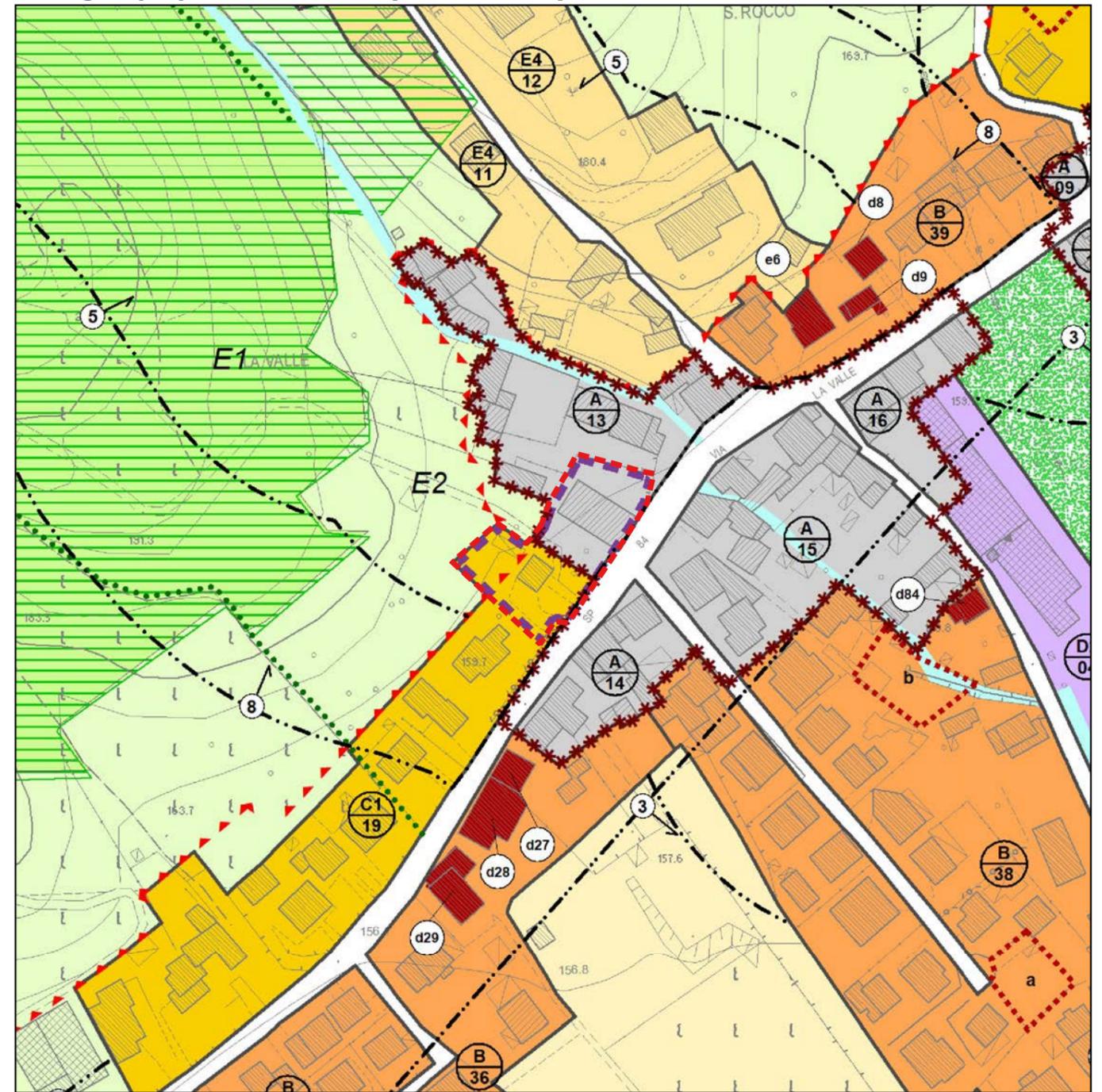
VARIANTE 04

Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Intervento puntuale (Edificio con grado di protezione)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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).

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:

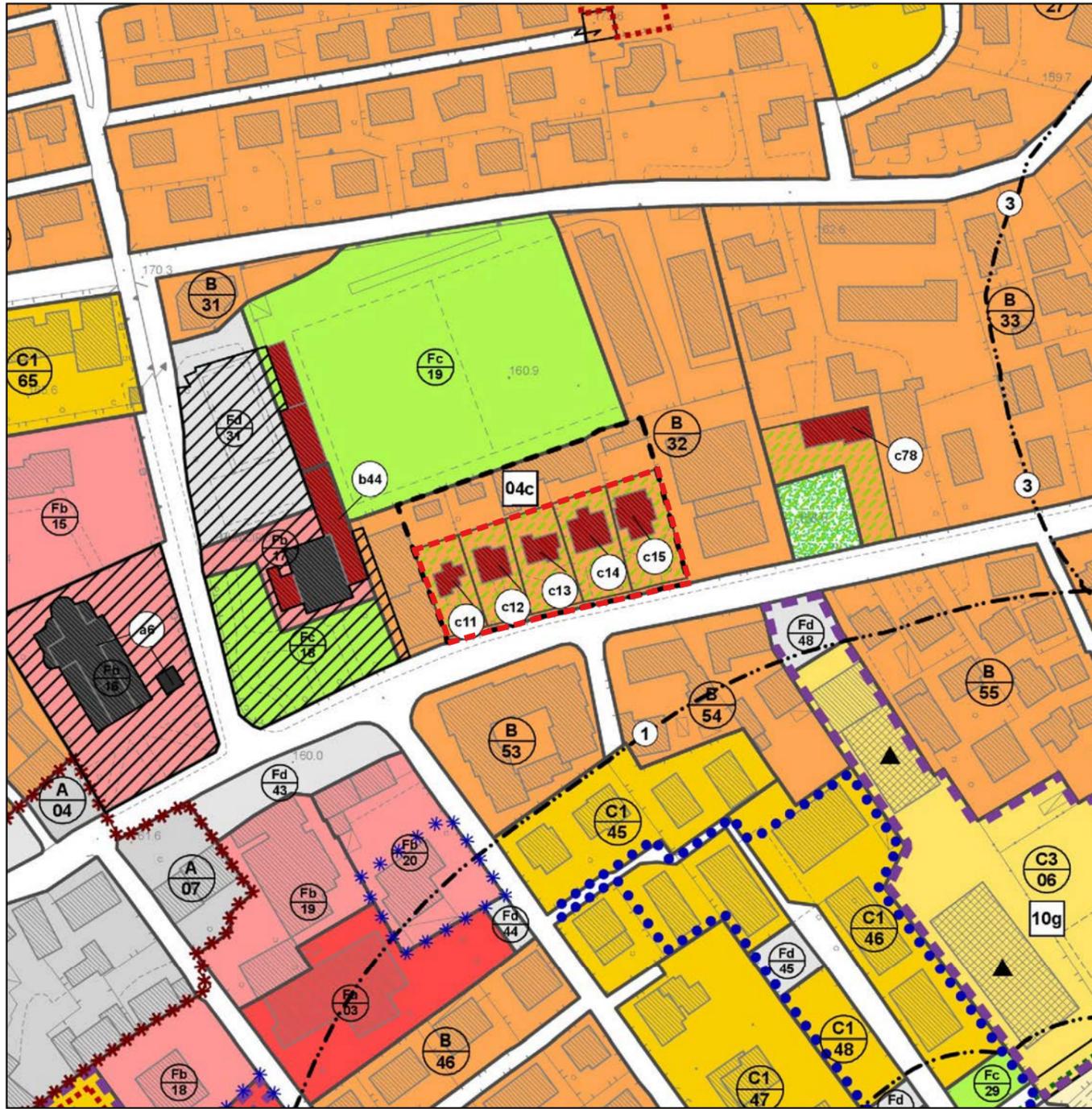
- volume di progetto: mc 3.500, comprensivi dei volumi esistenti, mediante intervento di demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma e sedime in arretramento rispetto alla viabilità comunale, al fine di un miglior inserimento urbanistico nel contesto delle nuove volumetrie (con riduzione del 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 $I_c = 35\%$

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.

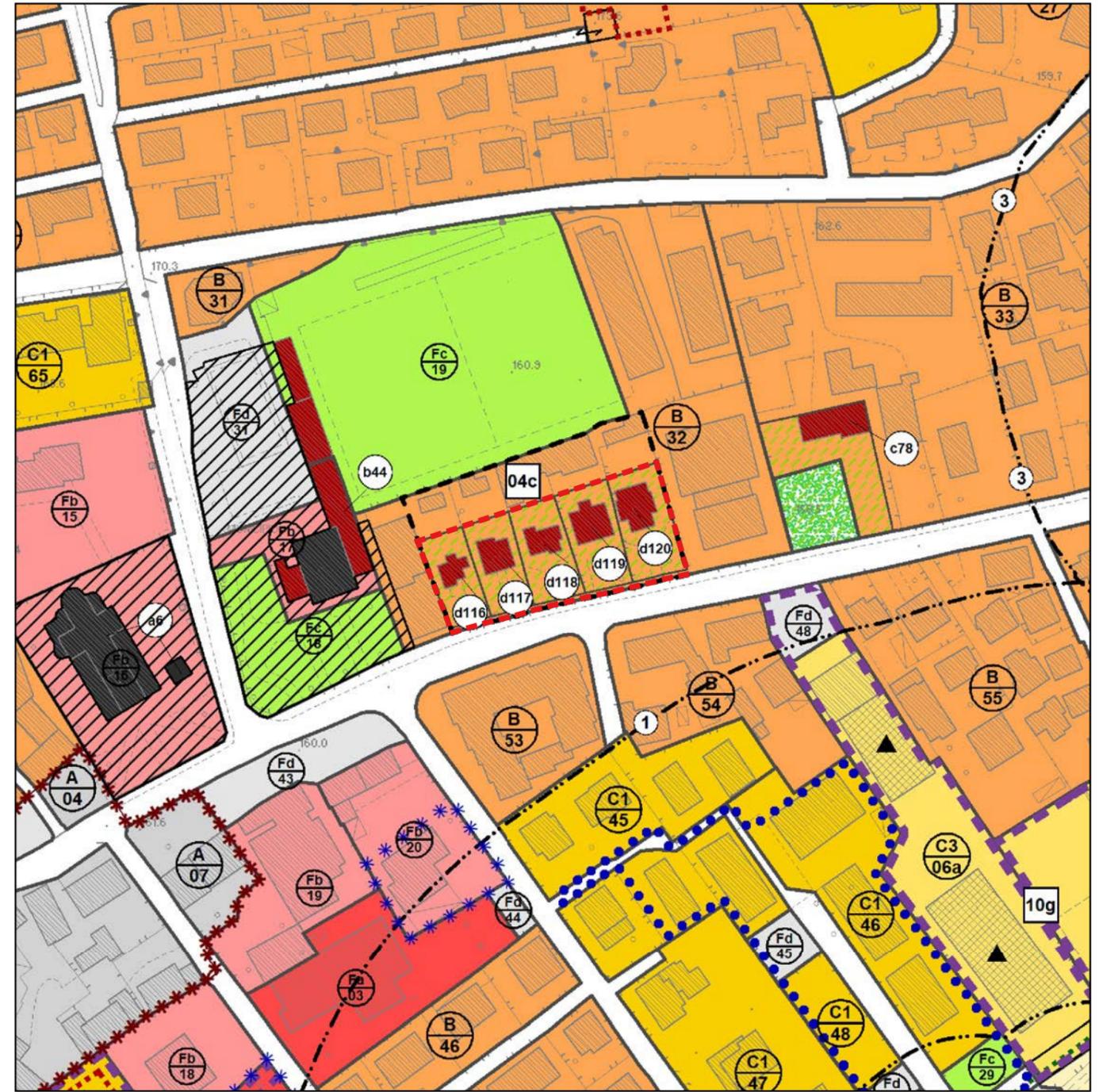


VARIANTE 05
Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Intervento puntuale (Edificio con grado di protezione)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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.

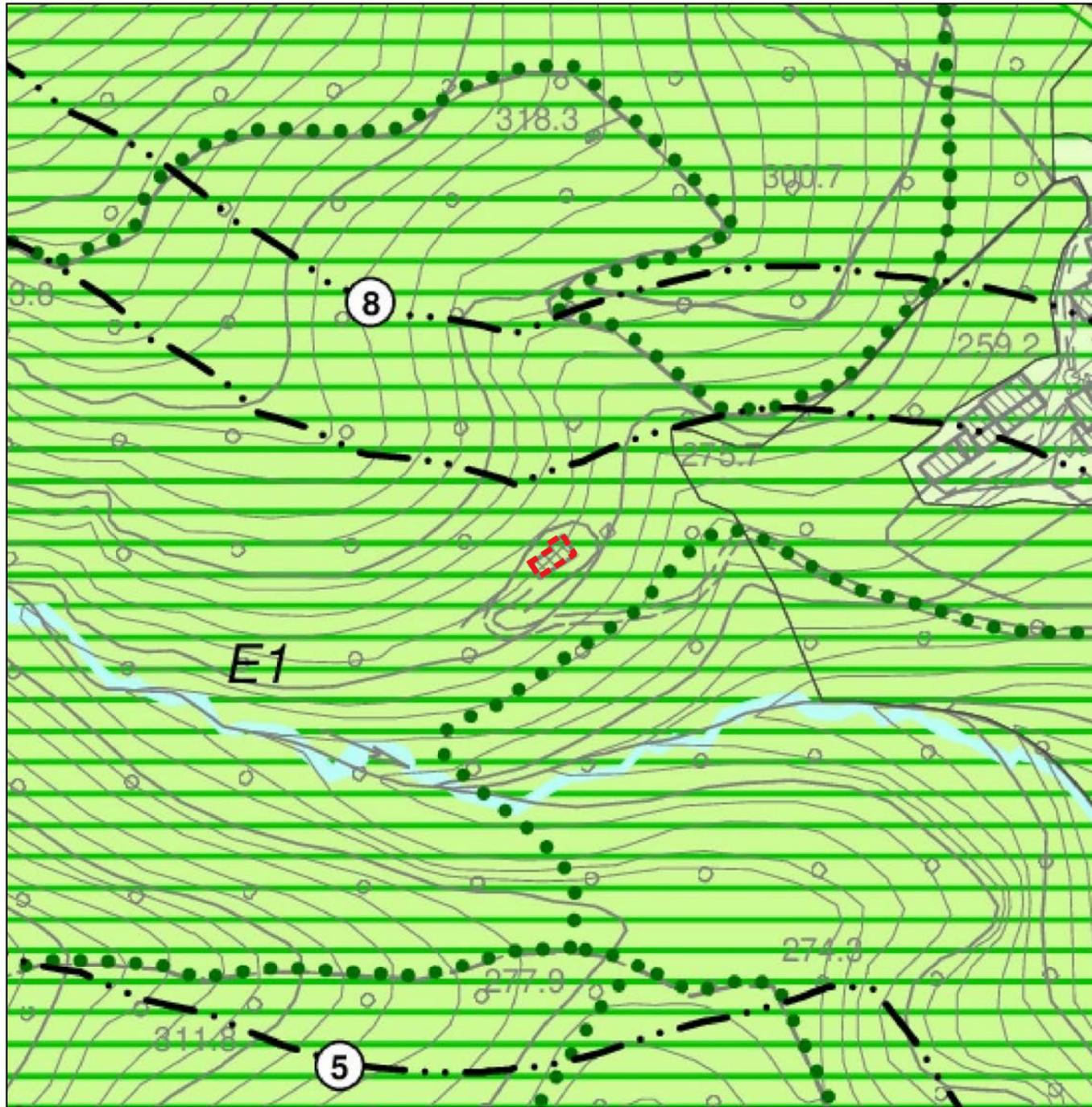
Keyplan



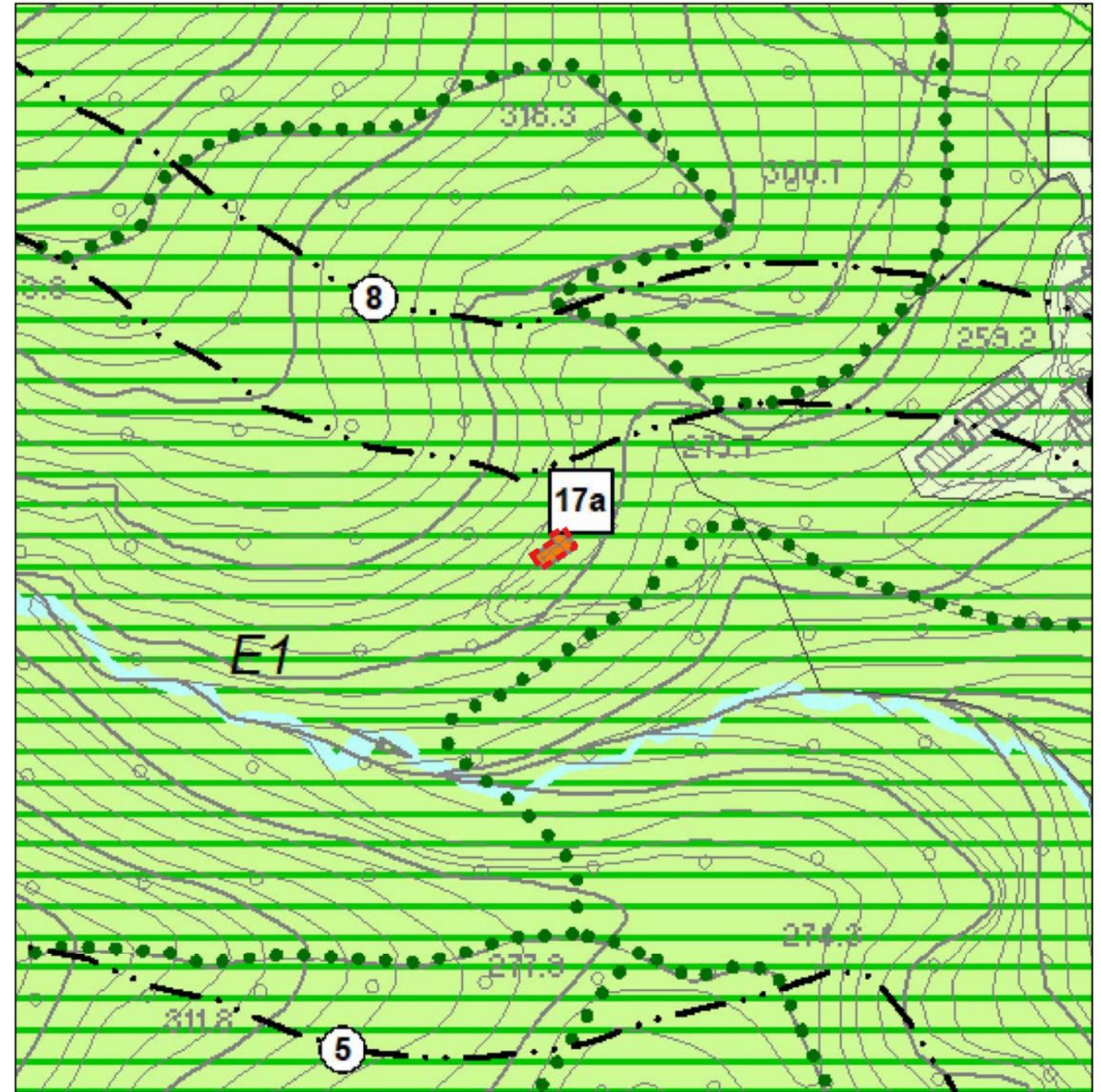
VARIANTE 06

Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Intervento puntuale (Edificio non più funzionale al fondo)

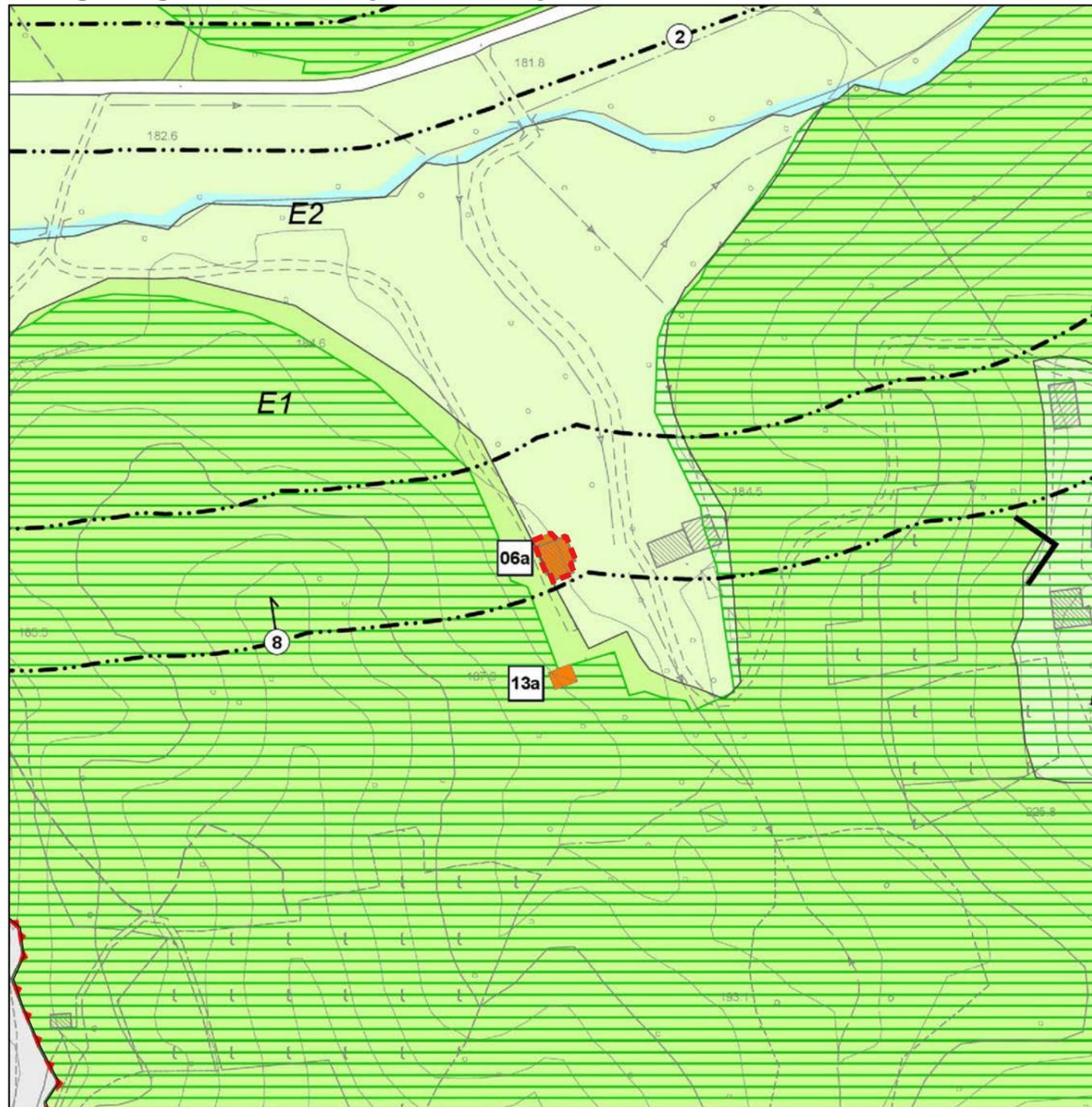
PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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. L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione urbanistica.

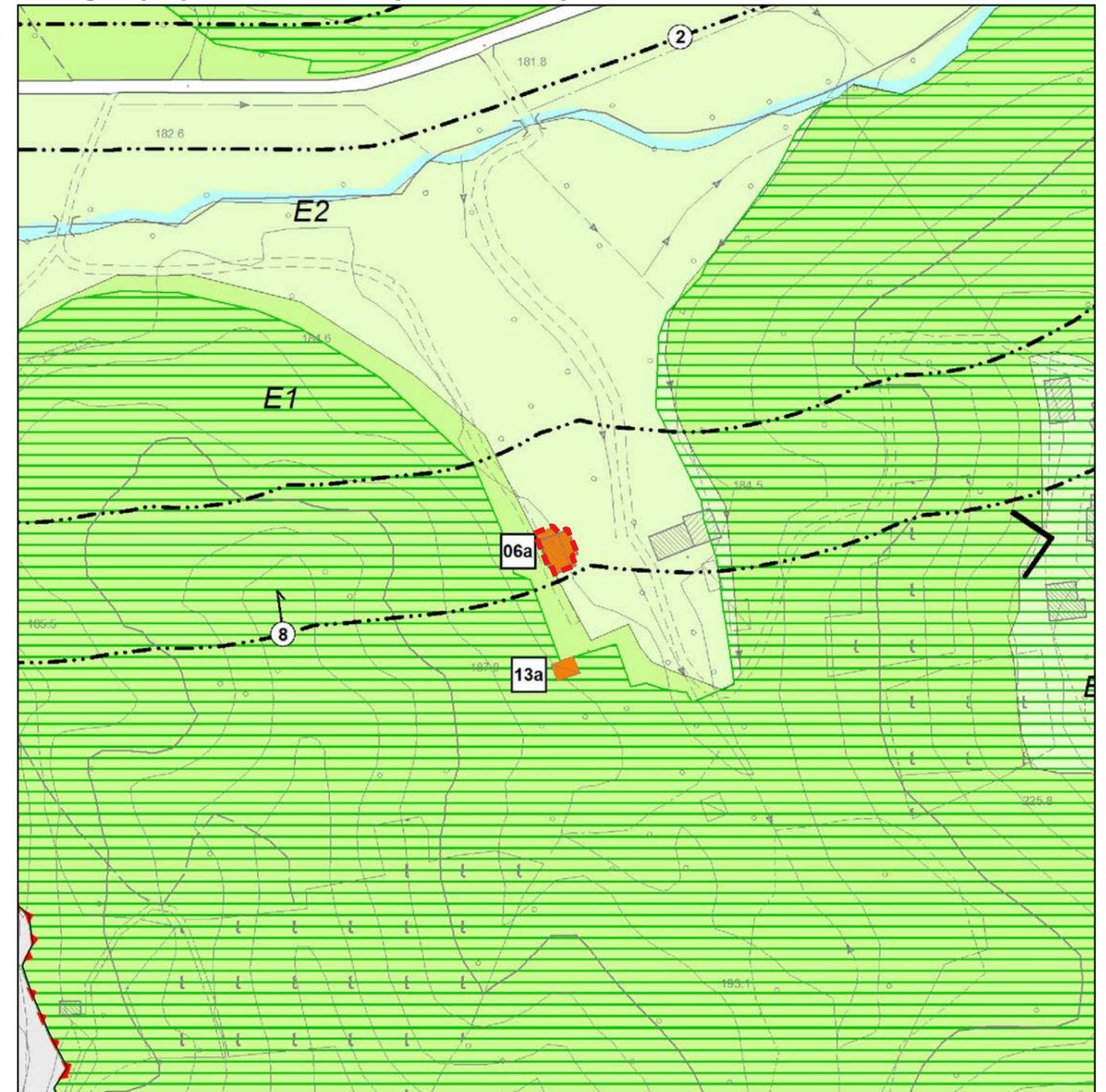


VARIANTE 07
Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Intervento puntuale (Edificio non più funzionale al fondo)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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. L'ampliamento dovrà essere realizzato esclusivamente all'esterno dell'habitat di interesse comunitario.

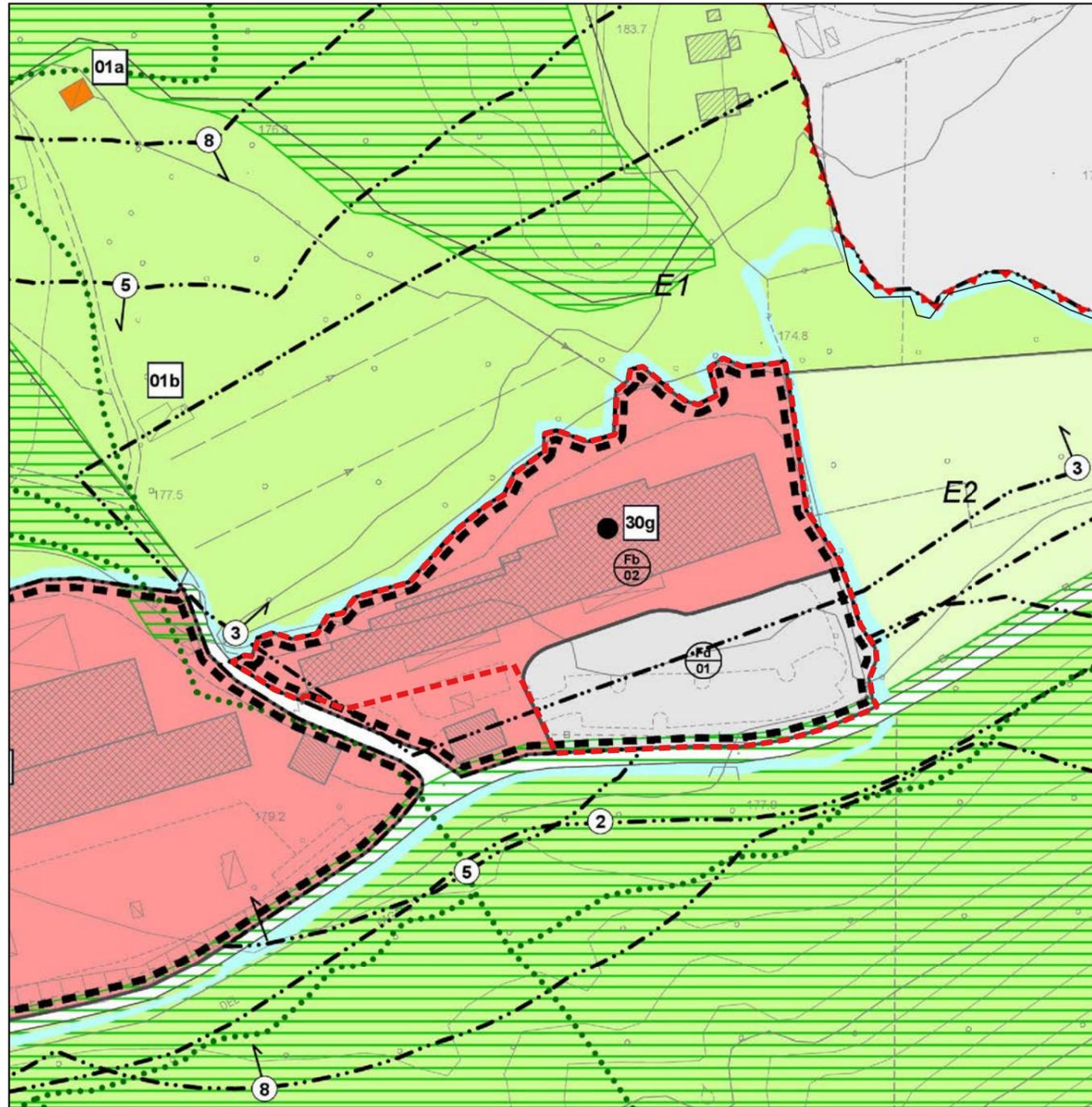
L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione urbanistica.



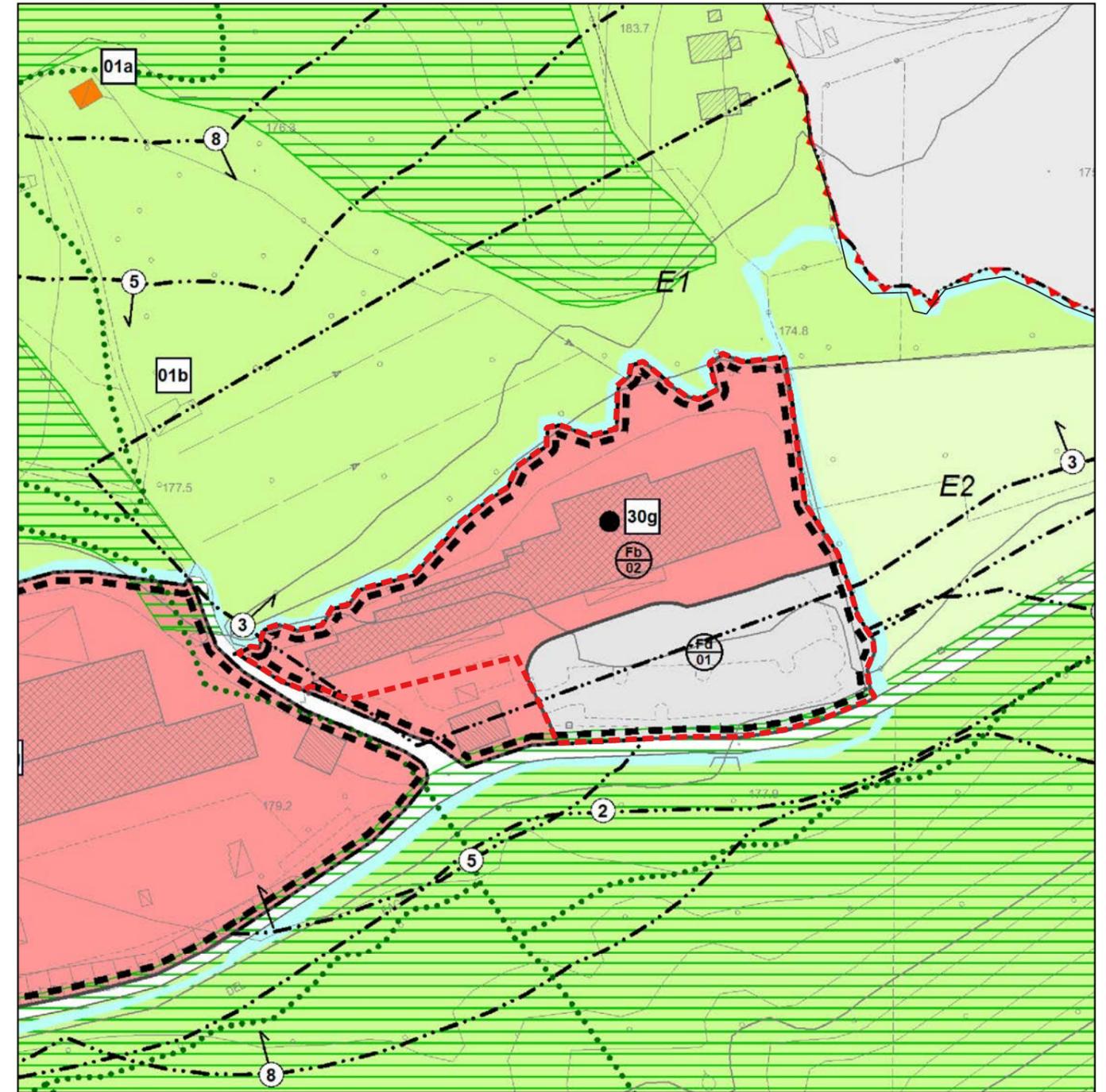
VARIANTE 08

Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
 Modifica normativa (Attività produttiva in zona impropria)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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).

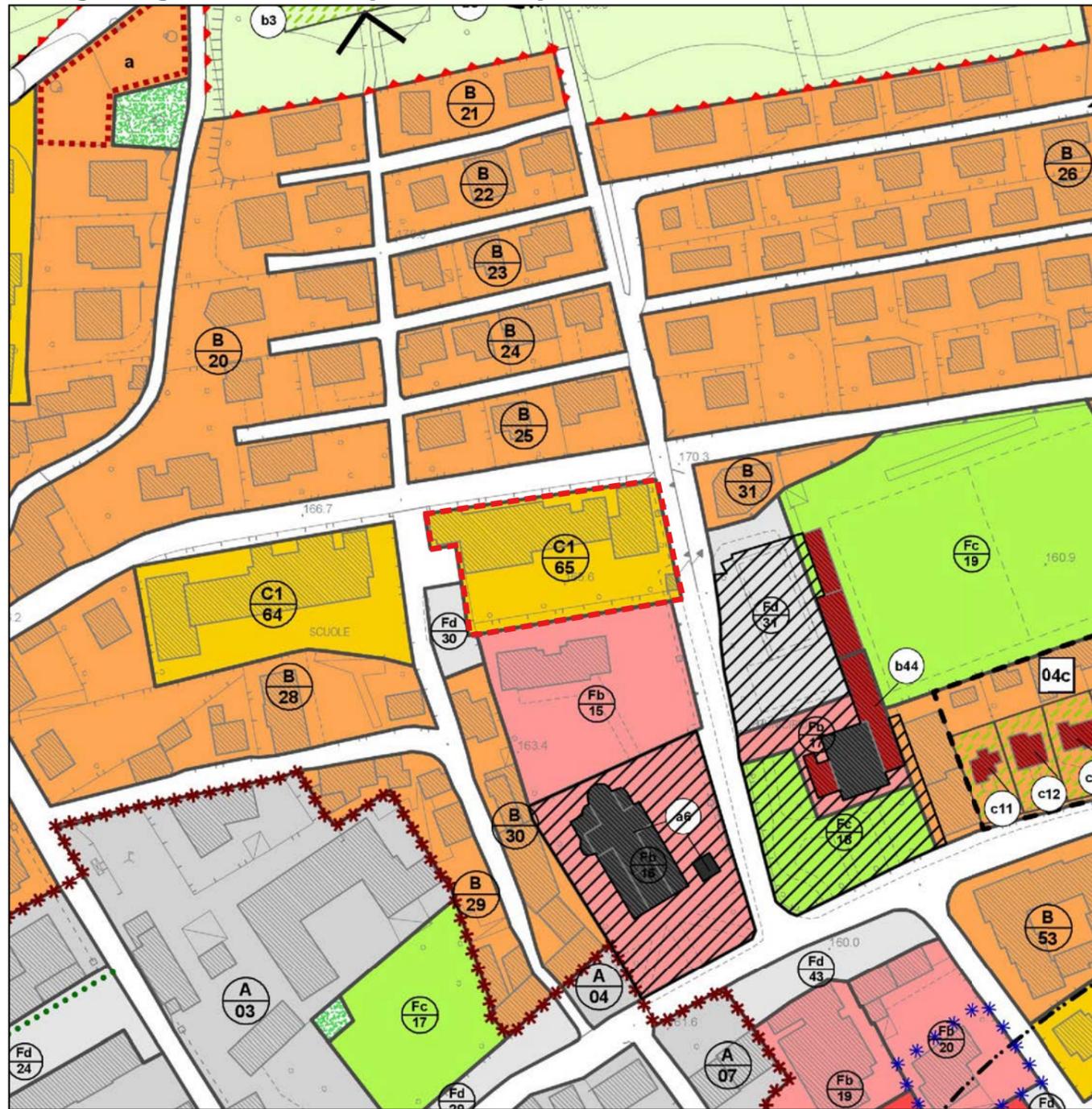
Al fine di favorire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, la proposta di variante prevede che possa essere consentita anche la creazione di nuove unità immobiliari all'interno della superficie esistente (Art. 48, comma 10 delle NTO), secondo le destinazioni già ammesse dal PI vigente (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.

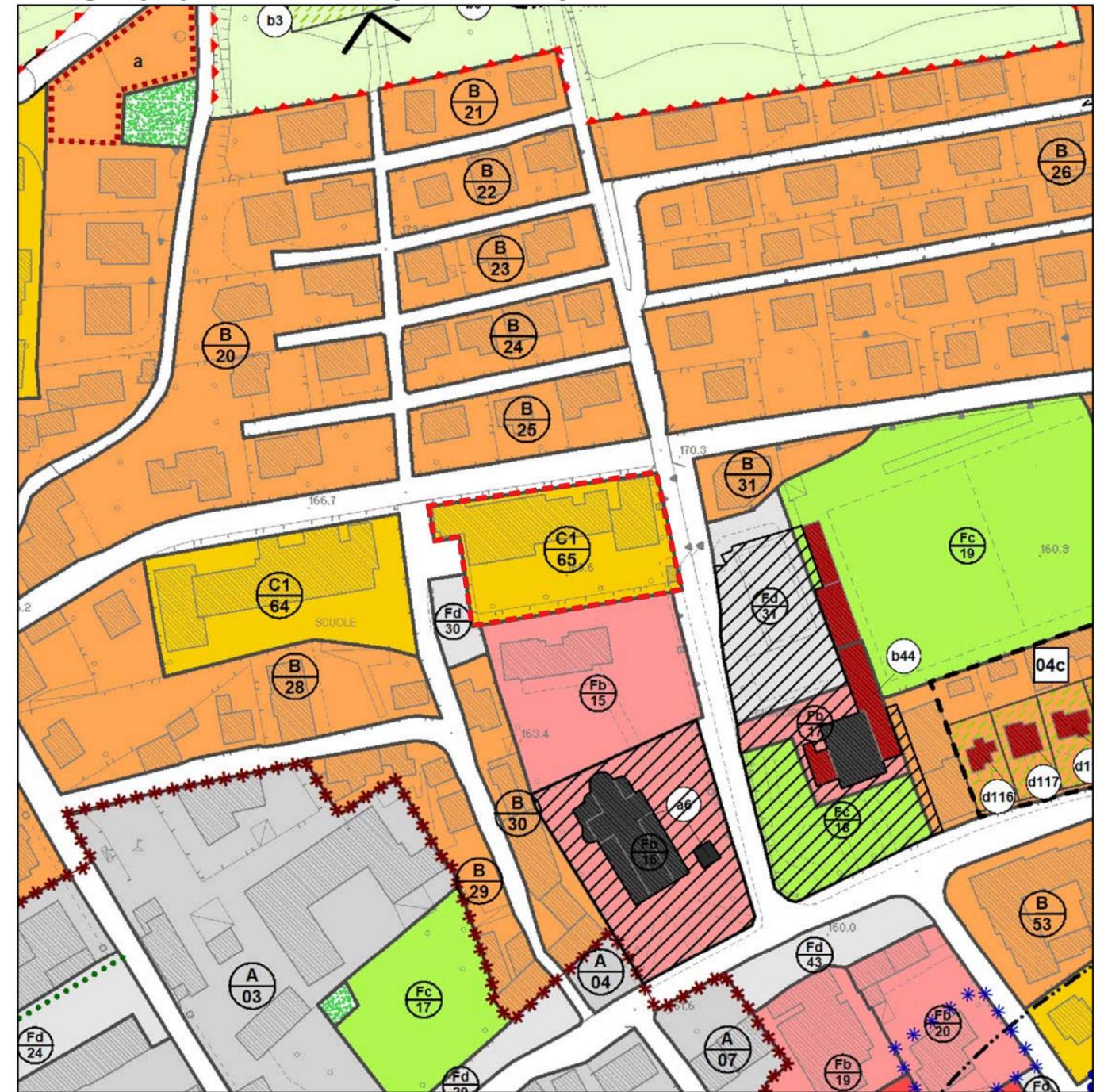


VARIANTE 09
 Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



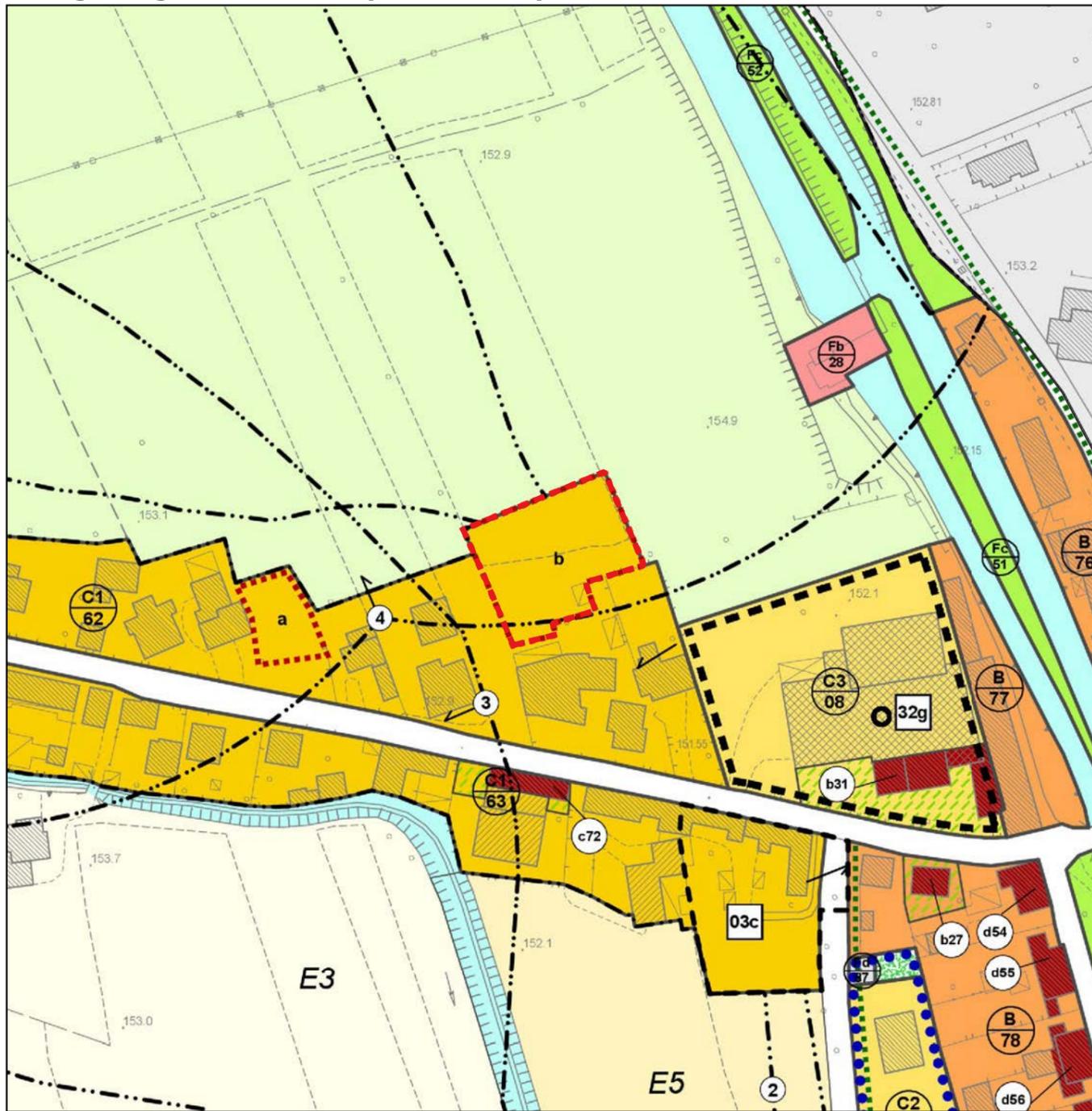
TIPOLOGIA
Modifica normativa (aumento edificabilità)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
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.

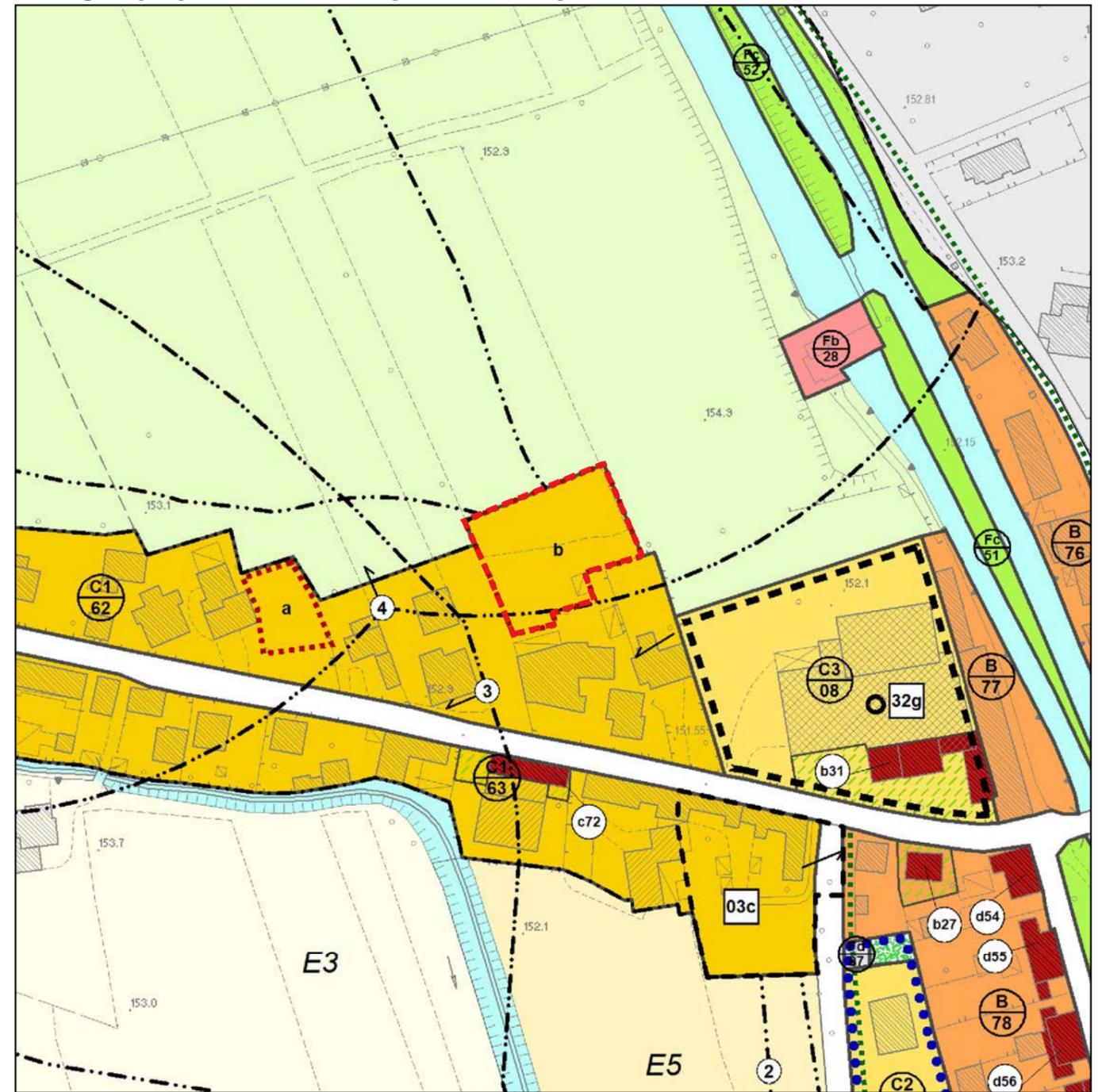


VARIANTE 10
Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
 Modifica normativa (aumento edificabilità)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
 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.

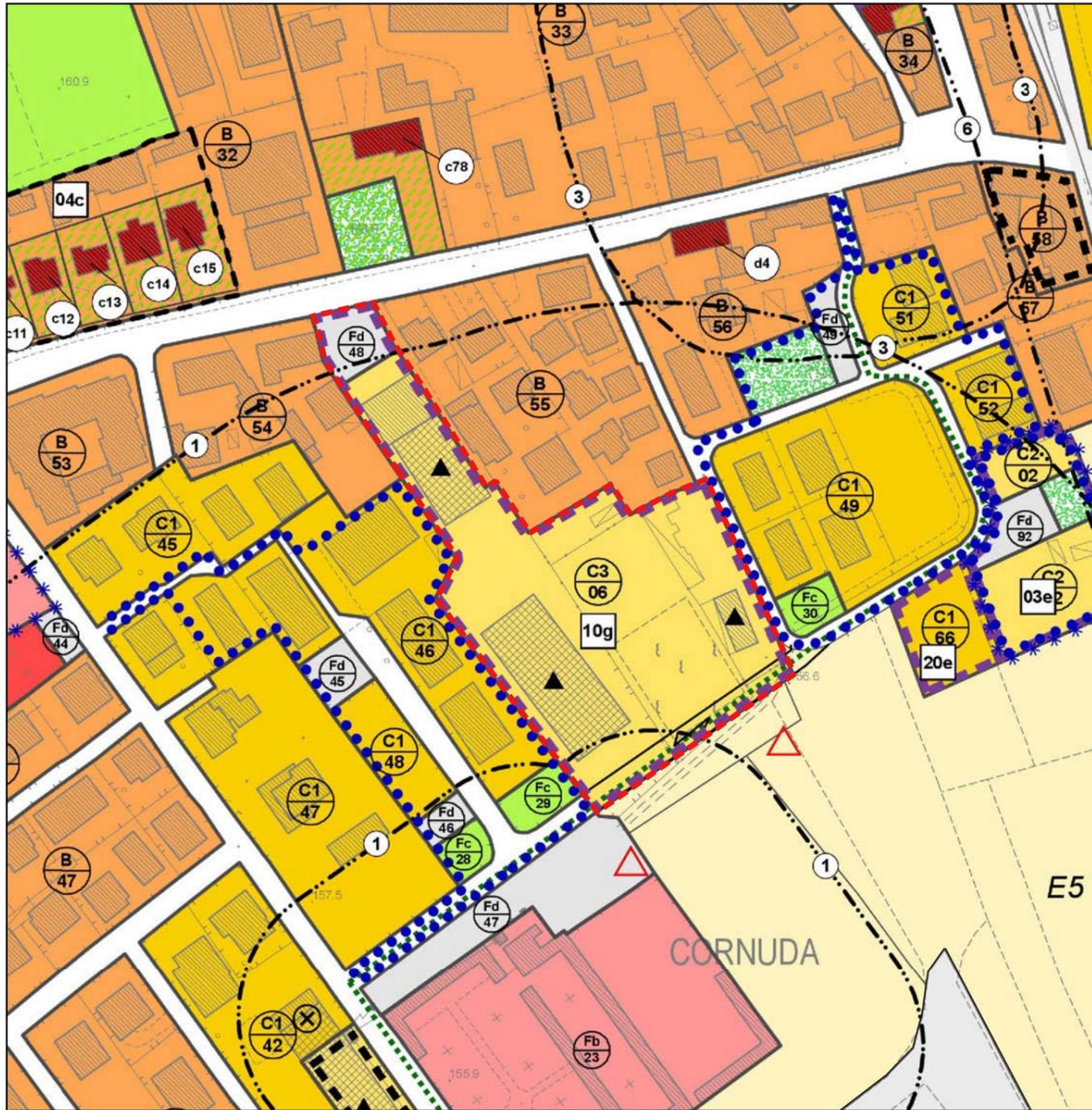
Keyplan



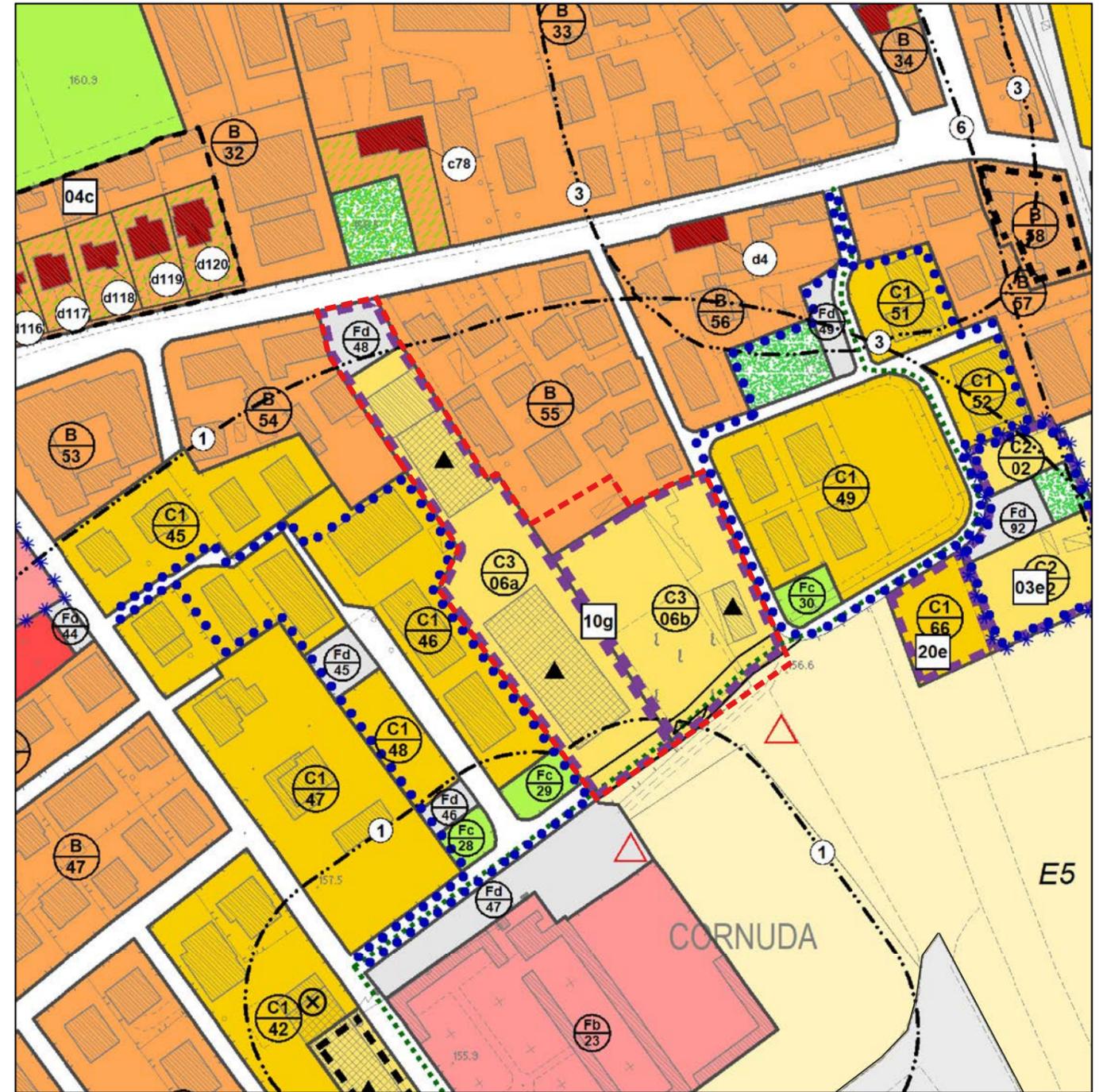
VARIANTE 11

 Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Modifica normativa (modifica modalità attuative)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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.

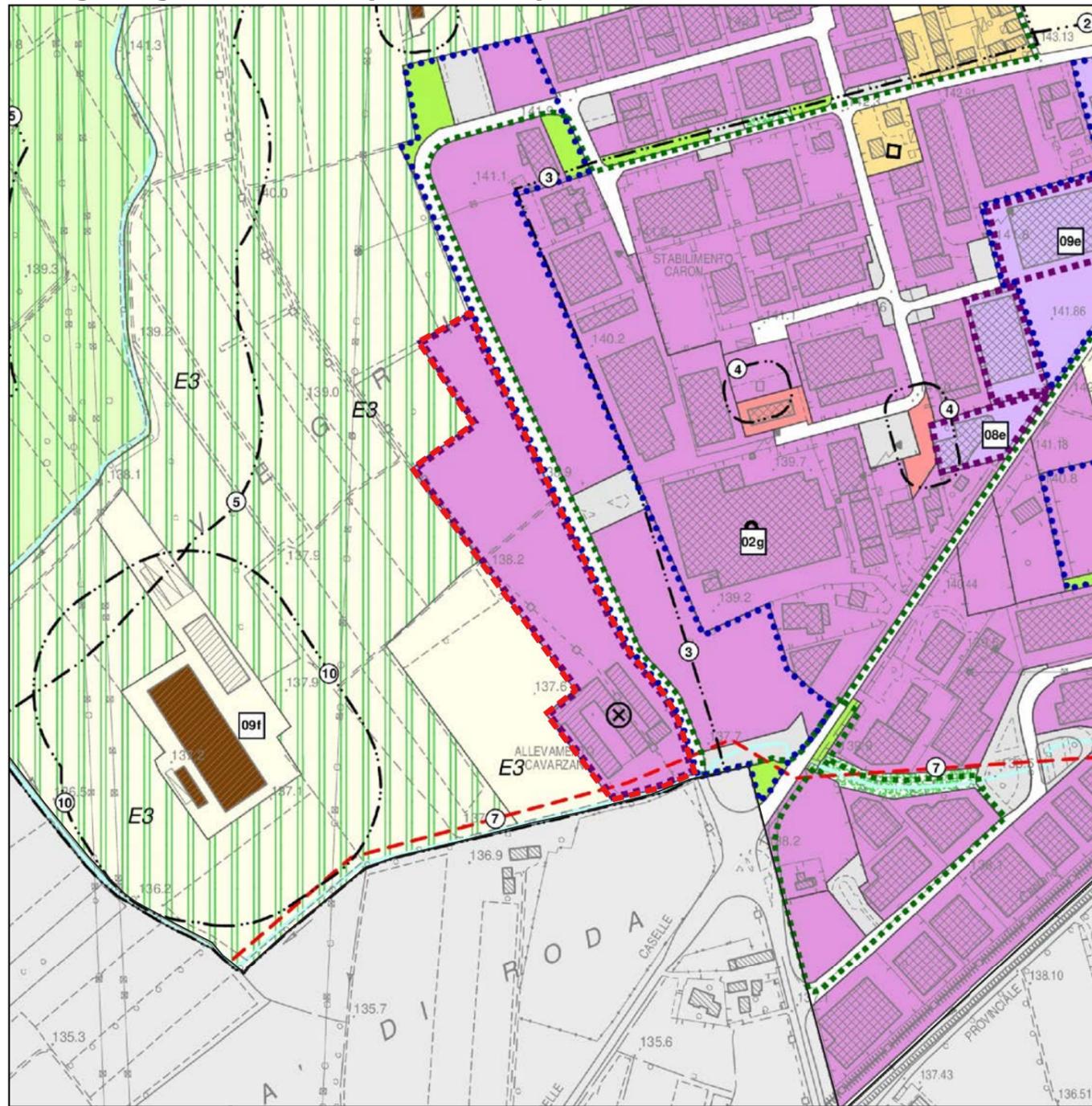
Keyplan



VARIANTE 12

Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:5.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:5.000)



TIPOLOGIA
 Modifica normativa (modifica modalità attuative)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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.



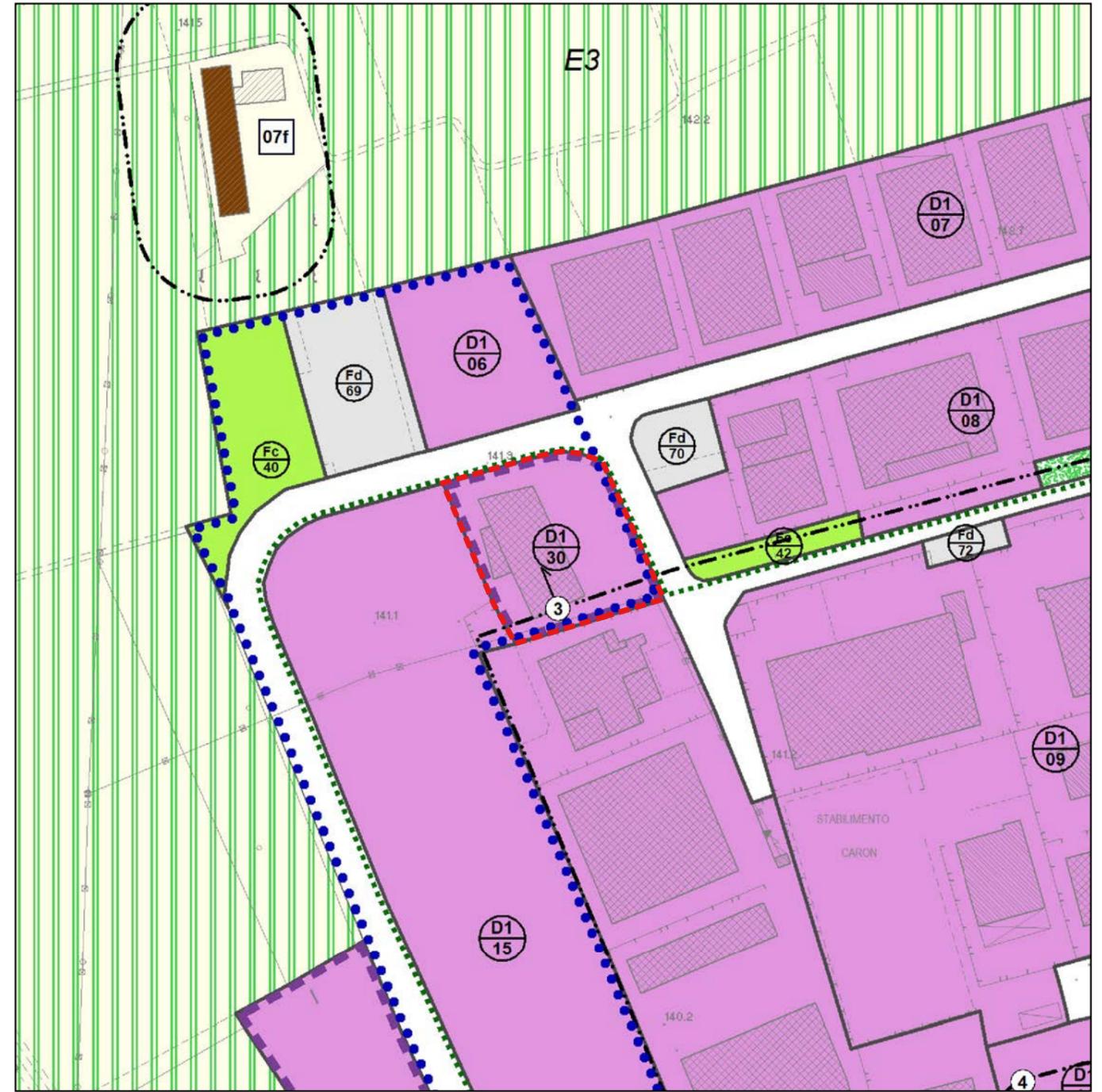
VARIANTE 13

 Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Modifica zonizzazione

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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:

- a) la riclassificazione dell'area da zona F a zona D1 industriale/artigianale di completamento.
- 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:

- 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

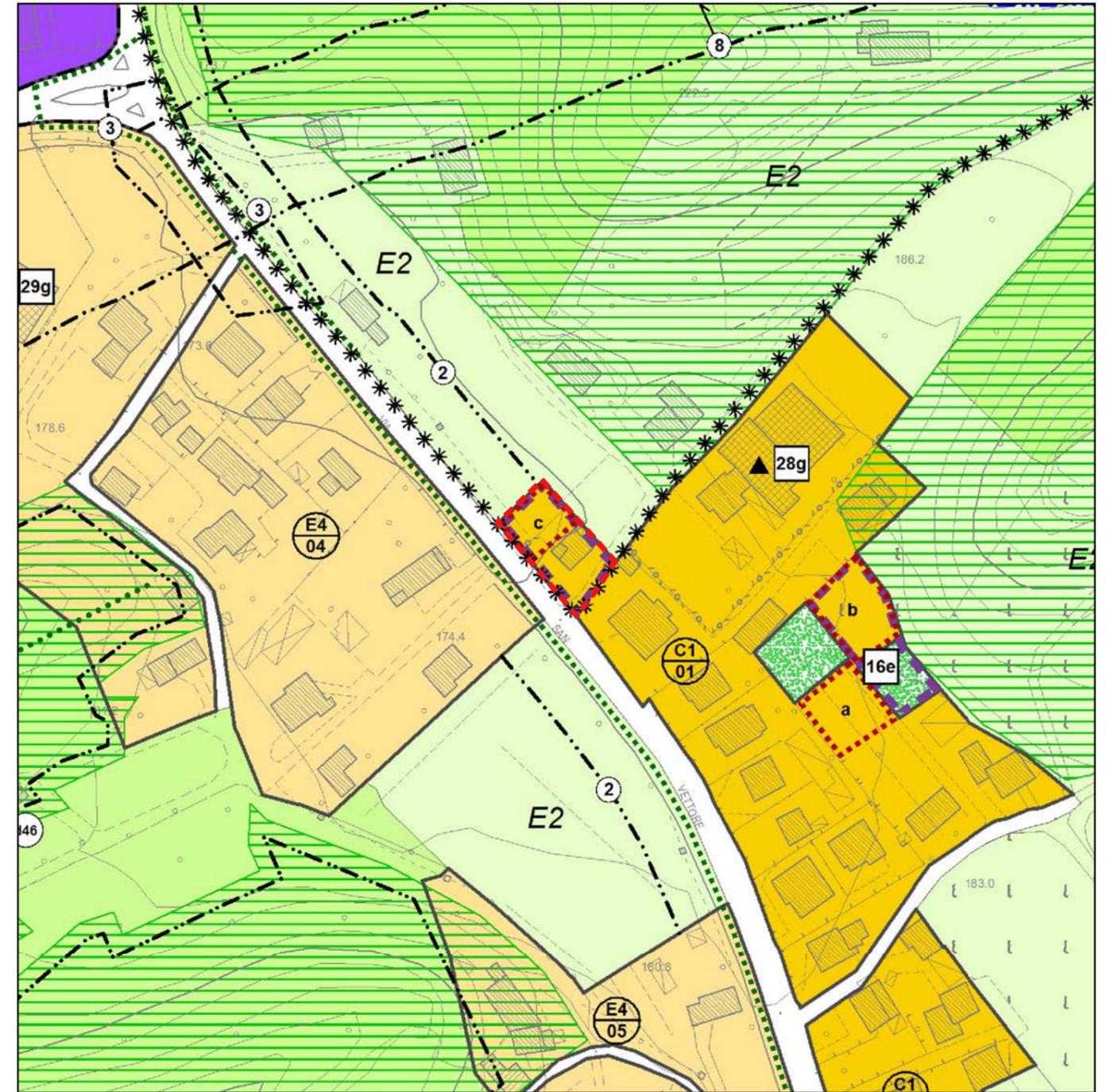
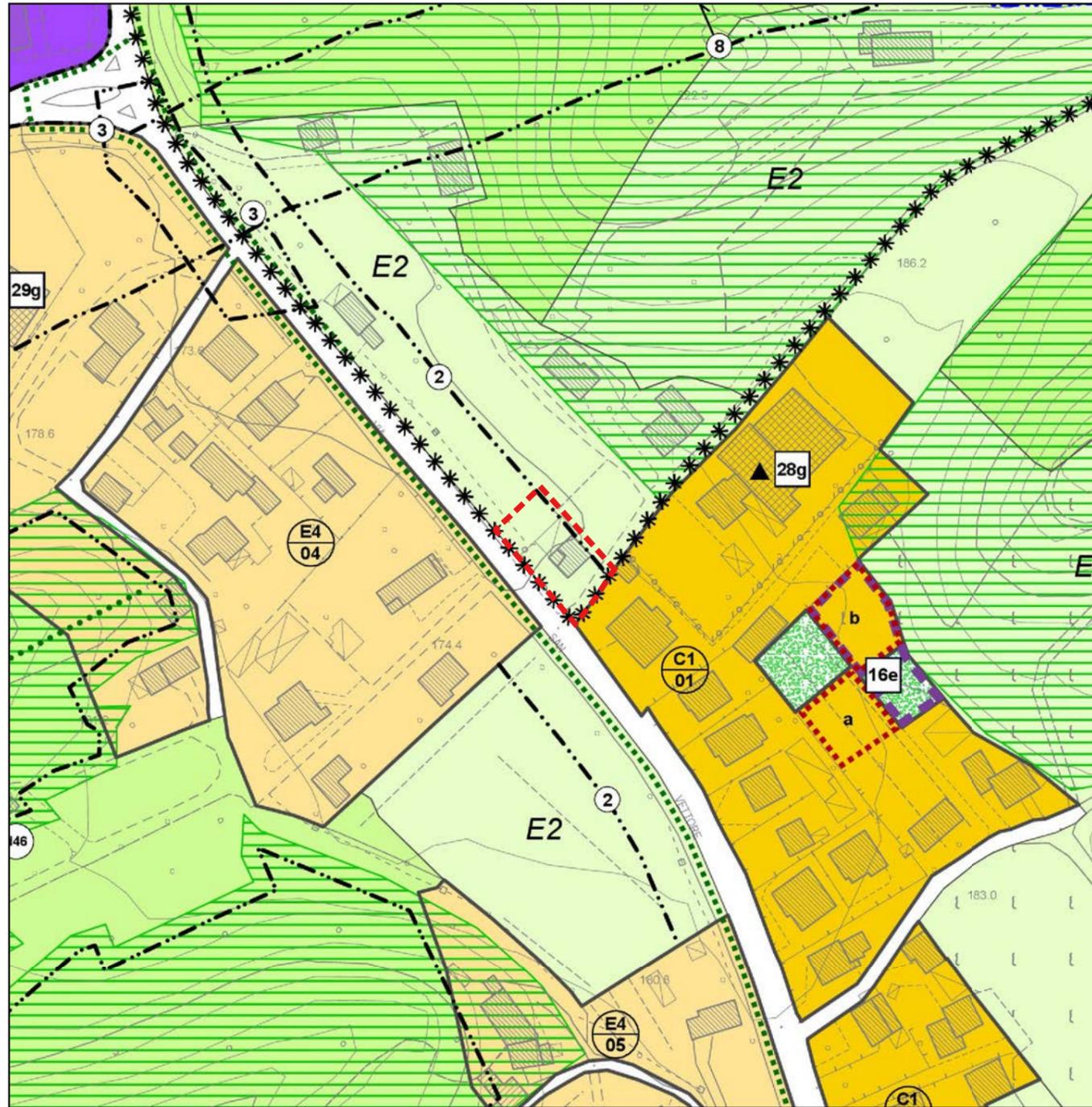
L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 e all'applicazione della perequazione urbanistica.

Keyplan



VARIANTE 14

Area di Variante



TIPOLOGIA
Modifica zonizzazione

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Trattasi di porzione di terreno parzialmente edificato, di superficie pari a circa 800 mq, ubicata in contiguità alla zona "C1" residenziale di completamento. 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.

L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004 e attuazione mediante intervento edilizio diretto per:

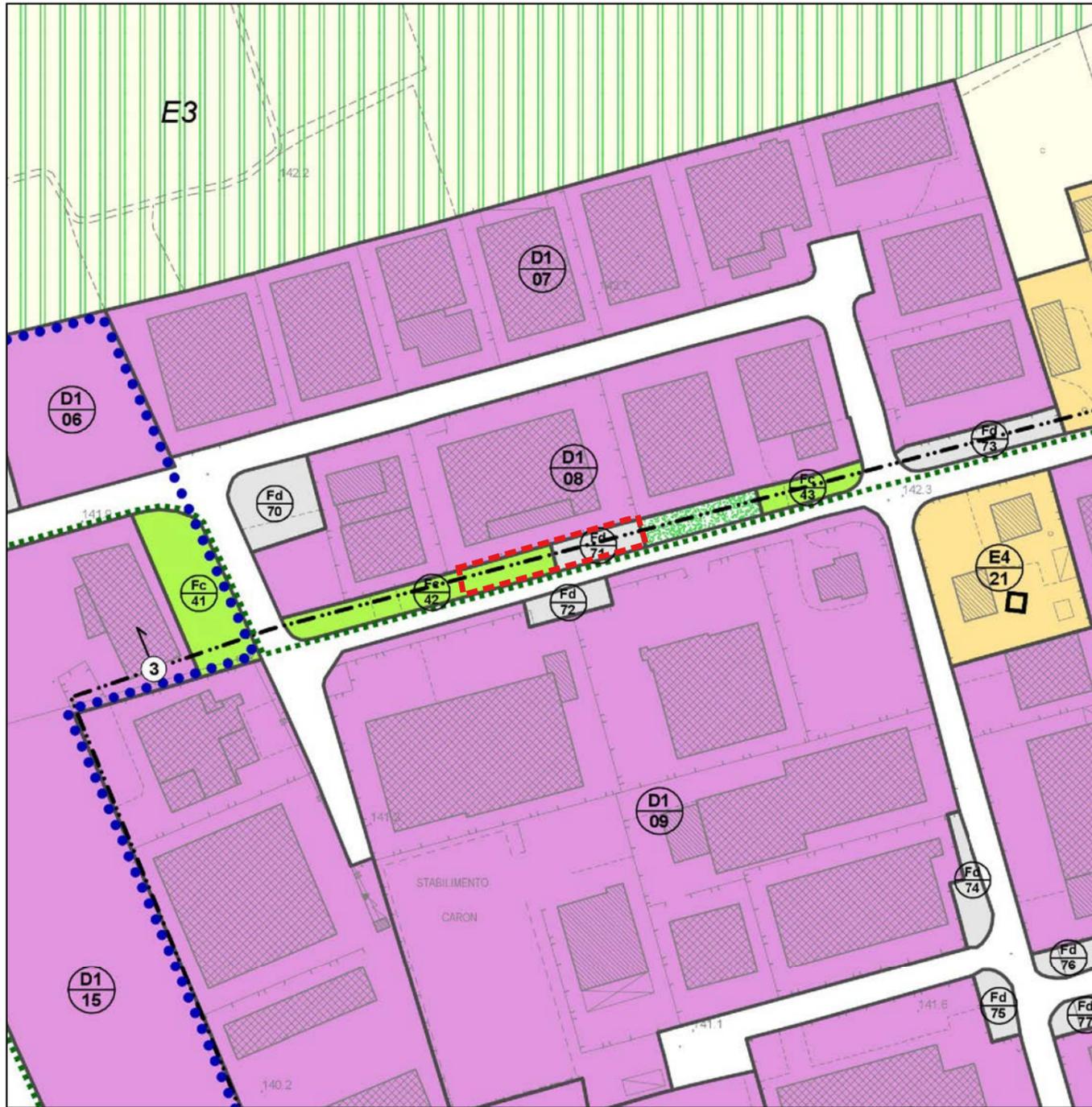
- 1) la cessione al Comune di una porzione di terreno di 150 mq circa (ciglio stradale pavimentato) esterno alla recinzione esistente lungo via San Vettore;
- 2) l'applicazione della perequazione urbanistica.



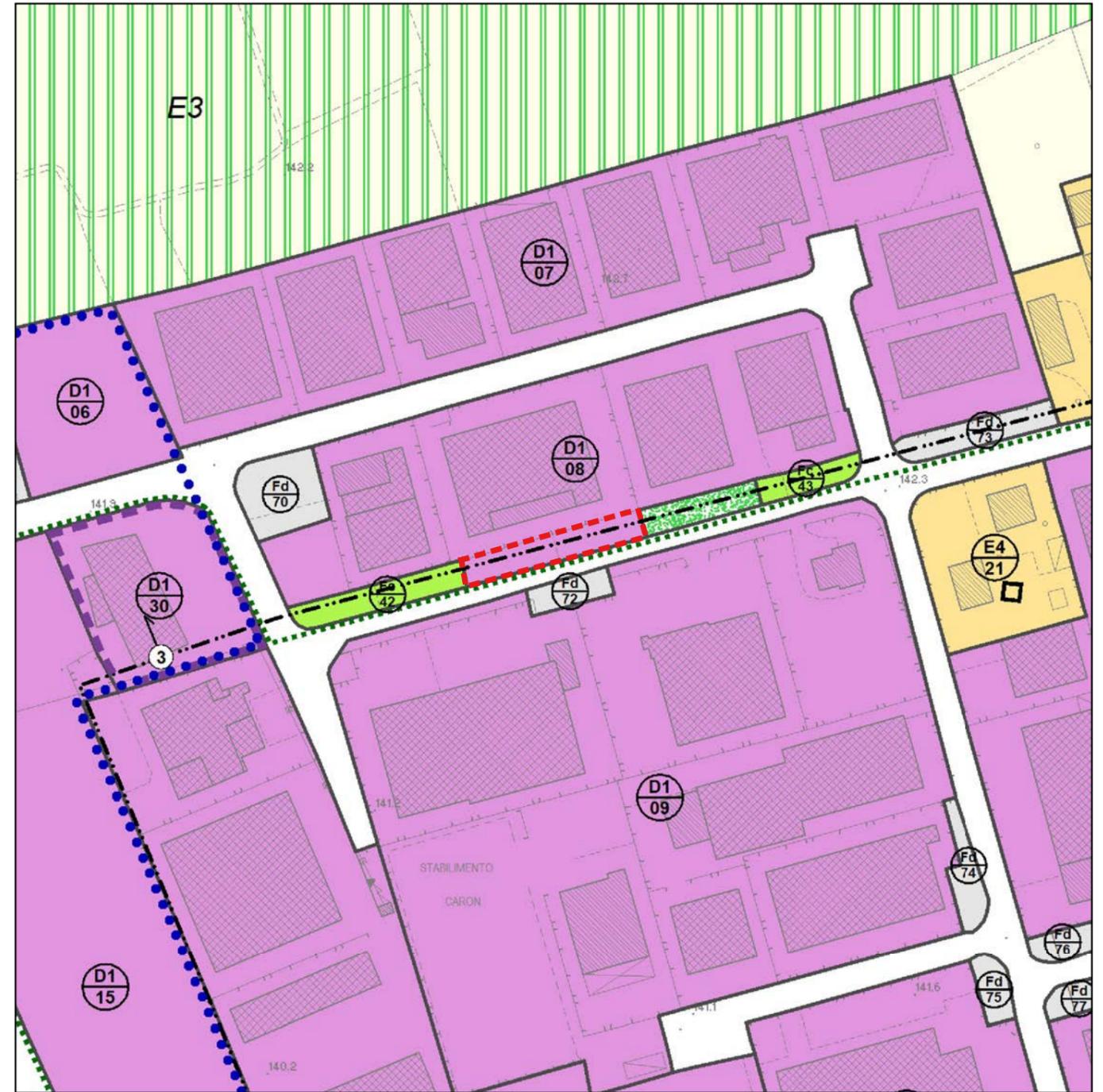
VARIANTE 15

 Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:2.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:2.000)



TIPOLOGIA
Modifica zonizzazione

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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. L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione urbanistica.

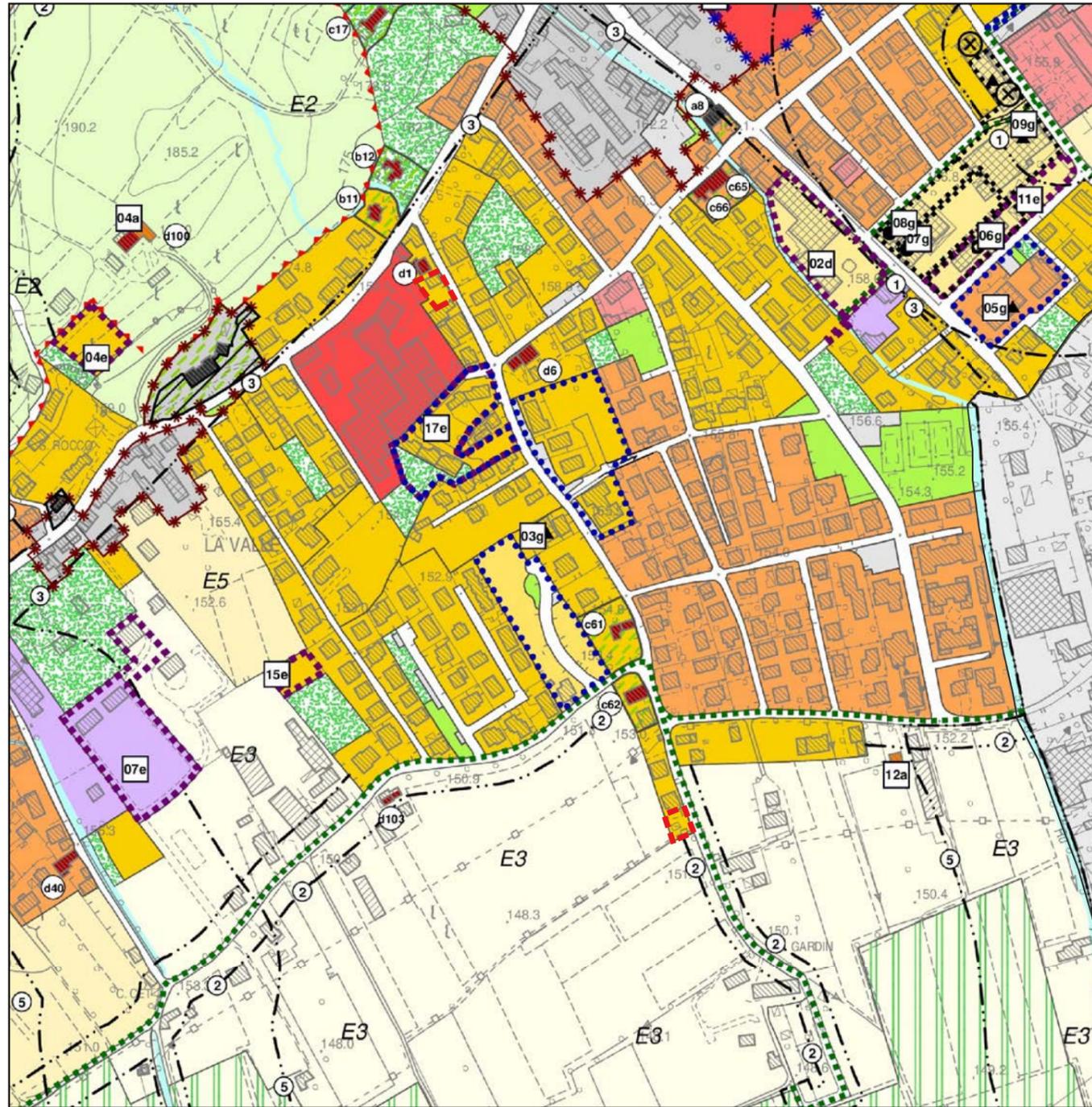
Keyplan



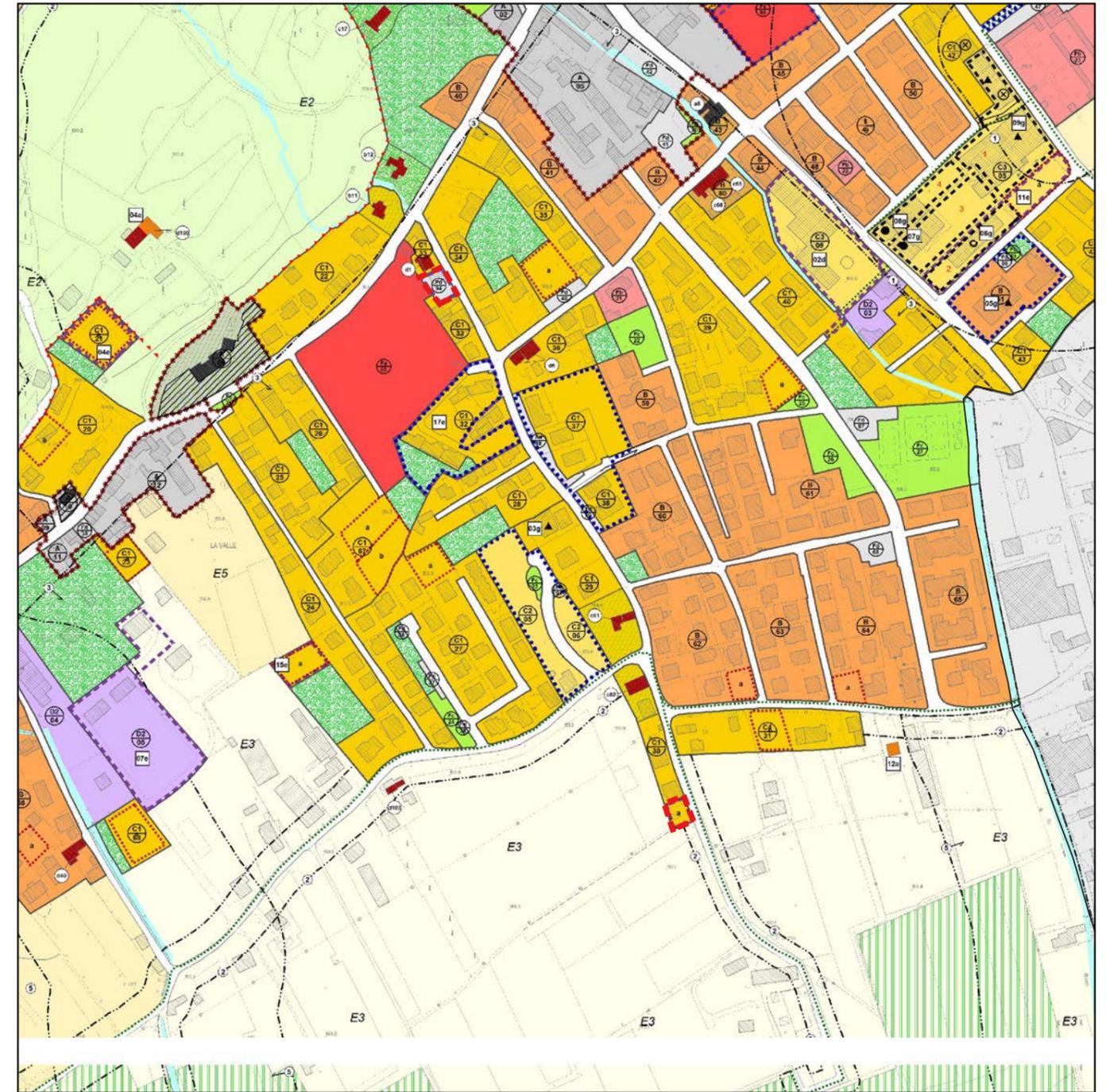
VARIANTE 16

 Area di Variante

Zoning PI Vigente Variante 2 (scala 1:5.000)



Zoning PI proposta di Variante (scala 1:5.000)



TIPOLOGIA
Modifica zonizzazione

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

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 :

- 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.

L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004 e attuazione mediante intervento edilizio diretto.

Keyplan



VARIANTE 17

Area di Variante