

ALLEGATO n. 1/4 AD ACCORDO DI PROGRAMMA
SOTTOSCRITTO IL 16.06.2014 -



Comune di CORDIGNANO

ACCORDO DI PROGRAMMA
art. 7 LR 11/2004 "CARLET"

PROGETTISTA

d'recta
urban management

via ferrovia, 28 - 31020 San Fior -TV-
t. 0438.1710037 f. 0438.1710109
e-mail: info@d-recta.it - www.d-recta.it



Arch. Dino De Zan
Dott. Pian. Patrizio Baseotto

PROPONENTE

Carlet Vito
via G. Leopardi, 22
31016 Cordignano -TV-

TAVOLA

OGGETTO

ACCORDO DI PROGRAMMA
"Carlet"

DATA

CODICE COMMESSA

giugno 2014

REVISIONE

FILE



Società certificata norma UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n. 4517/1

Indice



RELAZIONE

Relazione tecnico - illustrativa

INQUADRAMENTO

Estratto Ortofotopiano e CTR

Estratto P.A.T.

Documentazione fotografica

VARIANTE

P.R.G. Vigente scala 1:5.000

P.R.G. Accordo scala 1:5.000

N.T.A. Accordo

ALLEGATI

Asseverazione V.Inc.A.

Asseverazione sismica

Asseverazione idraulica

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'art. 7 della L.R. 11/04 ha sancito l'ingresso dell'Accordo di programma nella legislazione urbanistica veneta, presentandolo come strumento generale di microprogrammazione e di integrazione degli strumenti urbanistici comunali. E' stato così evidenziato il ruolo ordinario assunto dalle forme negoziate di programmazione per la condivisione ed attuazione delle scelte programmatiche.

L'accordo di programma ai sensi della L.R. 11/04 assume particolare rilevanza soprattutto per l'Amministrazione Comunale che diventa protagonista principale dell'azione amministrativa di concerto con i vari attori protagonisti. In questo caso le motivazioni che hanno portato alla predisposizione di un Accordo di programma, trovano origine nella necessità della ridefinizione dei contenuti del vigente Piano Regolatore Generale sia sotto il profilo di una ottimizzazione dei parametri urbanistico-edilizi apportando alcuni aggiustamenti atti a tutelare sia lo sviluppo equilibrato del territorio sia a garantire all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione necessarie alla collettività.

II PRG VIGENTE ED IL PAT APPROVATO

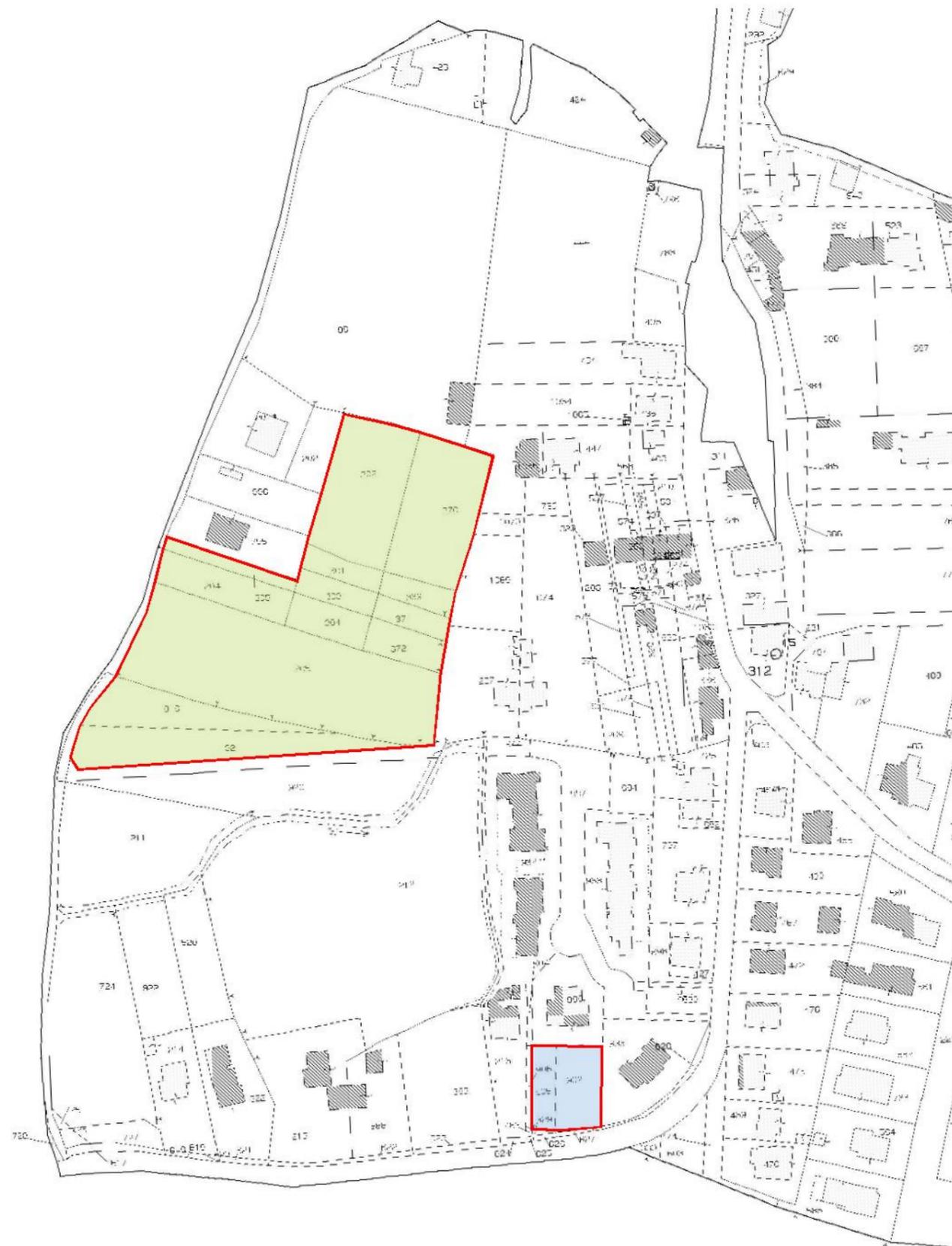
Il Comune di Cordignano, è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. D.G.R.V. nn. 1145 del 18/03/2005.

Lo strumento di pianificazione generale ha previsto, sin dall'origine, l'espansione della zona residenziale della frazione di Villa di Villa nell'area ricompresa tra via Aquileia e strada del Pontadel. Su quest'area il piano regolatore aveva indicato la possibilità di consolidare il nucleo residenziale esistente ed ampliarlo prevedendo nuove aree di espansione.

Nello specifico l'accordo è suddiviso in due ambiti che il vigente P.R.G., ora Piano degli interventi, classifica come: ambito "A" zona territoriale omogenea C1.1 "Zona residenziale di conferma dello stato di fatto", ambito che concede l'ampliamento del 20% per i fabbricati esistenti e la nuova edificazione per i lotti edificati individuati.

ambito "B" zona territoriale omogenea C3 "Zone residenziali di espansione per residenza e servizi" ove oltre alla preventiva approvazione di un P.U.A. prescrive anche il reperimento e la realizzazione di un parcheggio pubblico quale opera aggiuntiva agli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

STATO DI FATTO			
AMBITO A		AMBITO B	
Z.T.O.	C1.1	Z.T.O.	C3
SUPERFICIE	851 mq	SUPERFICIE	14.311 mq
INDICE (densità fondiaria esistente + 20%)	0,00 mc	INDICE	0,70 mc/mq
VOLUMETRIA	0,00 mc	VOLUMETRIA	10.018 mc
STANDARD SECONDARI	-	-	Realizzazione parcheggio 12 % Z.T.O.



Suddivisione fasi d'intervento

- Ambito A
- Ambito B

Il P.A.T. nel riconoscere la valenza strategica dell'area in argomento, mantiene nella sostanza le previsioni del Piano Regolatore confermandola come "Area di urbanizzazione consolidata" inserita nell'ATO 2 "Riqualificazione e valorizzazione".

L'ambito "A" ricade in area classificata dal P.A.I. come P2 che prevede la non idoneità per nuove zone di espansione urbanistica e per l'ampliamento delle potenzialità insediativa delle zone territoriali omogenee rispetto a quanto già previsto dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del P.A.I.

Il radicale cambiamento, ancora in atto, ha di fatto modificato sensibilmente le previsioni del Piano Regolatore e pertanto, anche alla luce della intervenuta nuova legge urbanistica del 2004 e le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio, si è reso necessario mettere mano al Piano Regolatore (ora P.I.) per rileggere le esigenze contingenti programmando uno sviluppo urbano in linea con le più recenti modalità di approccio progettuale.

OBIETTIVI DELL'ACCORDO

In premessa abbiamo descritto l'inquadramento generale e le previsioni urbanistiche che interessano questa parte del territorio comunale; ora si tratta di meglio esplicitare gli obiettivi condivisi tra il promotore privati e l'Amministrazione comunale che così sinteticamente si possono riassumere:

- verrà a realizzarsi una struttura, di proprietà comunale, a servizio delle associazioni sportive e ricreative del comune che ad oggi manca. La frazione di Villa di Villa è fortemente caratterizzata dalla presenza dell'Associazione Pro Belvedere che ogni anno, da oltre novanta anni, organizza la tradizionale corsa ciclistica internazionale "Giro del Belvedere" che richiama atleti under 23 da tutta Europa. La manifestazione, attualmente, ha la sua base nella piazza della frazione, con appoggio nel salone di proprietà della parrocchia, dove viene montato allo scopo, con parziale occupazione della sede stradale, anche un capannone atto ad ospitare i numerosi frequentatori che arrivano in paese per partecipare ed assistere alla manifestazione. Tale collocazione, visti gli spazi particolarmente angusti e ristretti della caratteristica piazzetta, crea numerosi disagi alla circolazione ed ai residenti. Lo spostamento della manifestazione in un ambito più appropriato, quale l'area verde di proprietà comunale a ridosso del campo sportivo dove è stato proposto di realizzare il fabbricato, permetterebbe di beneficiare di spazi più ampi anche per il montaggio del capannone e quindi di accogliere in maniera più adeguata gli avventori. Il manufatto proposto, che verrebbe acquisito al patrimonio comunale, è dotato di servizi igienici, di un'ampia cucina, della dispensa e di un salone per le feste che, all'occorrenza, potrebbe essere utilizzato anche per altri eventi, manifestazioni o raduni della cittadinanza;
- il parcheggio oggetto di previsione normativa, in cambio del quale verrebbe realizzato il fabbricato polivalente, ad oggi non ha più nessuna utilità. Lo stesso infatti fu concepito in un periodo in cui la squadra locale, L'A.C. Cordignano, otteneva buoni risultati e militava in quarta divisione. La normativa di settore sugli impianti sportivi richiese allora, al fine di partecipare ai campionati di categoria, importanti adeguamenti dell'impianto per il regolare svolgimento delle partite di campionato. La decisione fu quella quindi di omologare allo scopo l'impianto principale di Cordignano, investendo maggiormente sullo stesso per gli adeguamenti normativi necessari, relegando al contempo il campo di Villa ai soli allenamenti delle squadre. L'impianto di Villa quindi, non essendo in grado di ospitare competizioni sia per mancata omologazione che per carenza di spalti e tribune per il pubblico, non necessita di una dotazione di parcheggi aggiuntiva, eventualmente necessari per accogliere gli spettatori;
- il recupero della volumetria necessaria all'ambito A attraverso lo spostamento di parte di quella dell'ambito B, permette di perseguire l'obiettivo della riduzione delle superfici all'interno della nuova lottizzazione. Infatti, aumentando la superficie a disposizione, con la mancata realizzazione del parcheggio, ma al contempo diminuendo la volumetria edificabile, attraverso lo

spostamento di parte di essa sull'ambito A, si incentiva, a parità di standard pubblico, il ricorso a soluzioni con lotti dotati di maggior disponibilità di verde privato e l'utilizzo di tipologie monofamiliari più in sintonia con l'edificato circostante.

I CONTENUTI DELL'ACCORDO

Il Piano di Assetto del Territorio, approvato nel febbraio 2013, ha classificato gli ambiti come "Aree di urbanizzazione consolidata" (art. 27 delle NTA del PAT). Di conseguenza tutte le previsioni contenute nel PRG vigente assumono, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 11/04 per le parti compatibili con il PAT, valore di Piano degli Interventi.

Nell'ottica delle linee guida del P.A.T. e della pianificazione sovraordinata il presente accordo prevede la riduzione della densità edilizia aumentando il livello qualitativo urbano. Infatti la volumetria espressa dalla Zona Territoriale Omogenea dell'ambito "B" risulta essere sufficiente a soddisfare sia la futura pianificazione attuativa sia l'edificazione nel lotto "A", con una conseguente rimodulazione degli indici a favore di una migliore composizione urbana.

Viene quindi inserita in normativa la possibilità per i lotti in Z.T.O. C1.1 di far "atterrare" parte della cubatura derivante da capacità edificatorie di ambiti di nuova espansione non ancora attuate, per un massimo di 600 mc per l'edificazione di un edificio residenziale. La modifica, in sostanza, garantisce la possibilità di spalmare le abbondanti cubature stabilite dal Piano Regolatore vigente in aree già identificate come residenziali (senza quindi individuare nuove aree edificabili ed incrementi di potenzialità edificatoria) che in sede di stesura dello strumento urbanistico non erano state valutate sotto l'aspetto proprietario creando disparità tra i soggetti con lotti già edificati e proprietari di lotti ineditati erroneamente non individuati.

L'accordo prevede inoltre per la Zona Territoriale Omogenea C3 un adeguamento cartografico per far coincidere la zona con le proprietà del promotore privato facilitando la futura predisposizione dello strumento attuativo. Verrà contestualmente ridefinito il vincolo, imposto dal piano, della realizzazione di un parcheggio pubblico sostituendolo con la contribuzione alla realizzazione, nell'adiacente area pubblica, di un manufatto ad uso pubblico destinato principalmente alle associazioni sportivo ricreative.

VARIANTE			
AMBITO A		AMBITO B	
Z.T.O.	C1.1	Z.T.O.	C3
SUPERFICIE	851 mq	SUPERFICIE	12.870 mq
INDICE <i>(densità fondiaria esistente + 20%)</i>	0,00 mc	INDICE	0,70 mc/mq
VOLUMETRIA <i>(da trasferimento cubatura)</i>	600,00 mc	VOLUMETRIA	8.409 mc
VINCOLI		VINCOLI	Realizzazione parcheggio 12 % Z.T.O. o di opere pubblica alternativa



Ortofoto - Scala 1:5.000

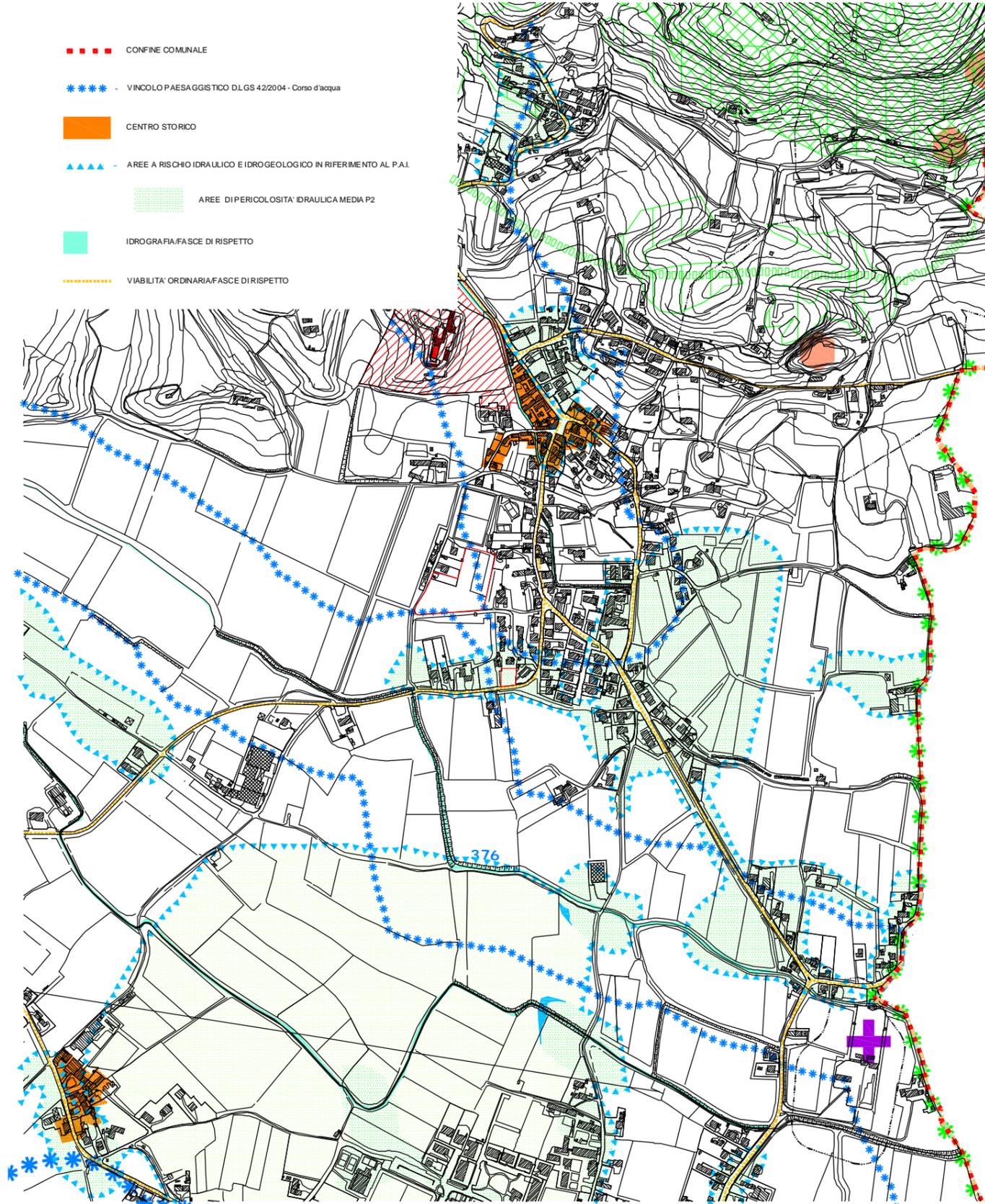


Carta Tecnica Regionale - Scala 1:5.000

— Ambito di intervento



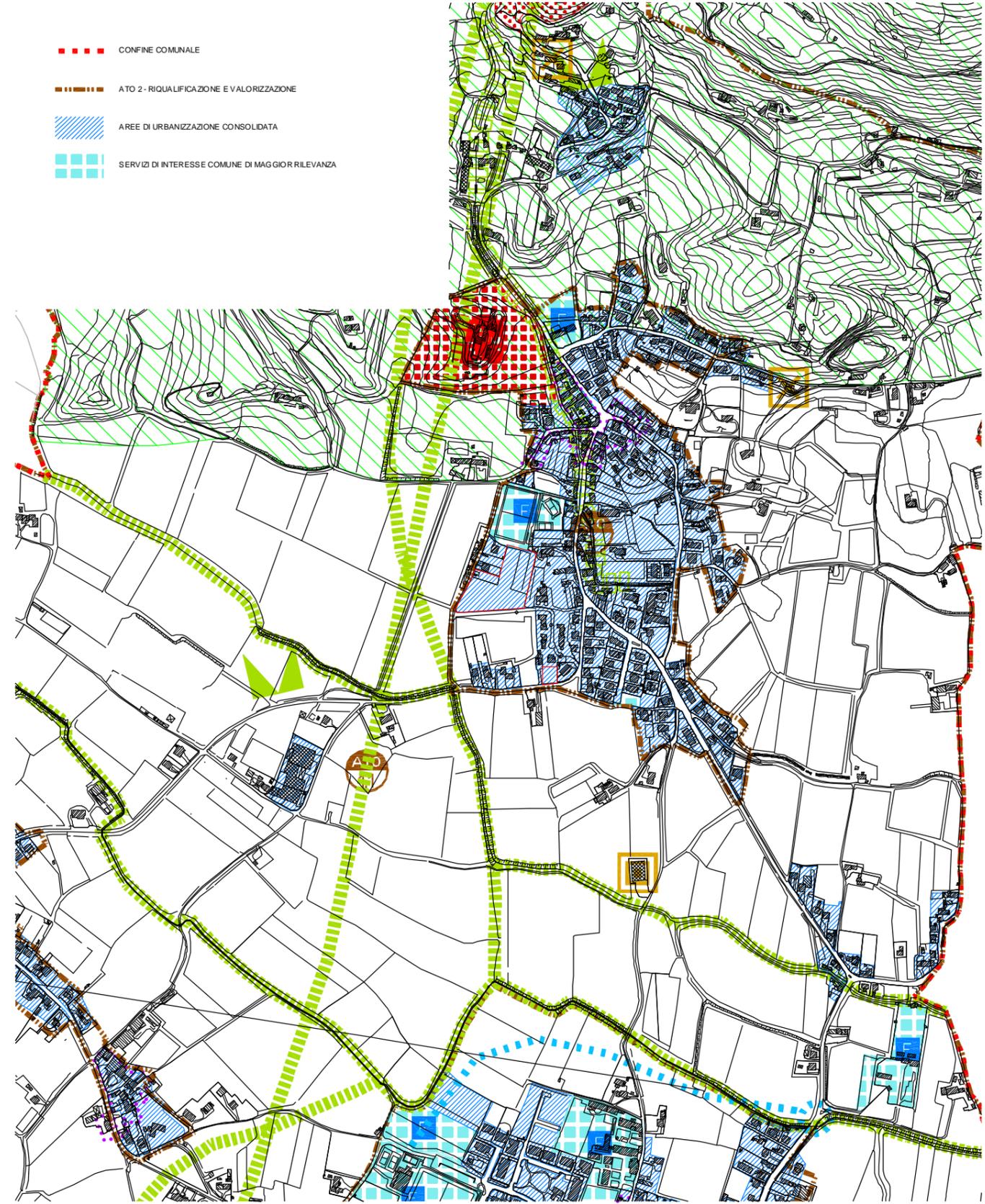
- CONFINE COMUNALE
- VINCOLO PAESAGGISTICO DLGS 42/2004 - Corso d'acqua
- CENTRO STORICO
- AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.
- AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA P2
- IDROGRAFIA/FASCE DI RISPETTO
- VIABILITA' ORDINARIA/FASCE DI RISPETTO



Ambito di intervento

Estratto P.A.T. tav.1 "Carta dei Vincoli" - Scala 1:10.000

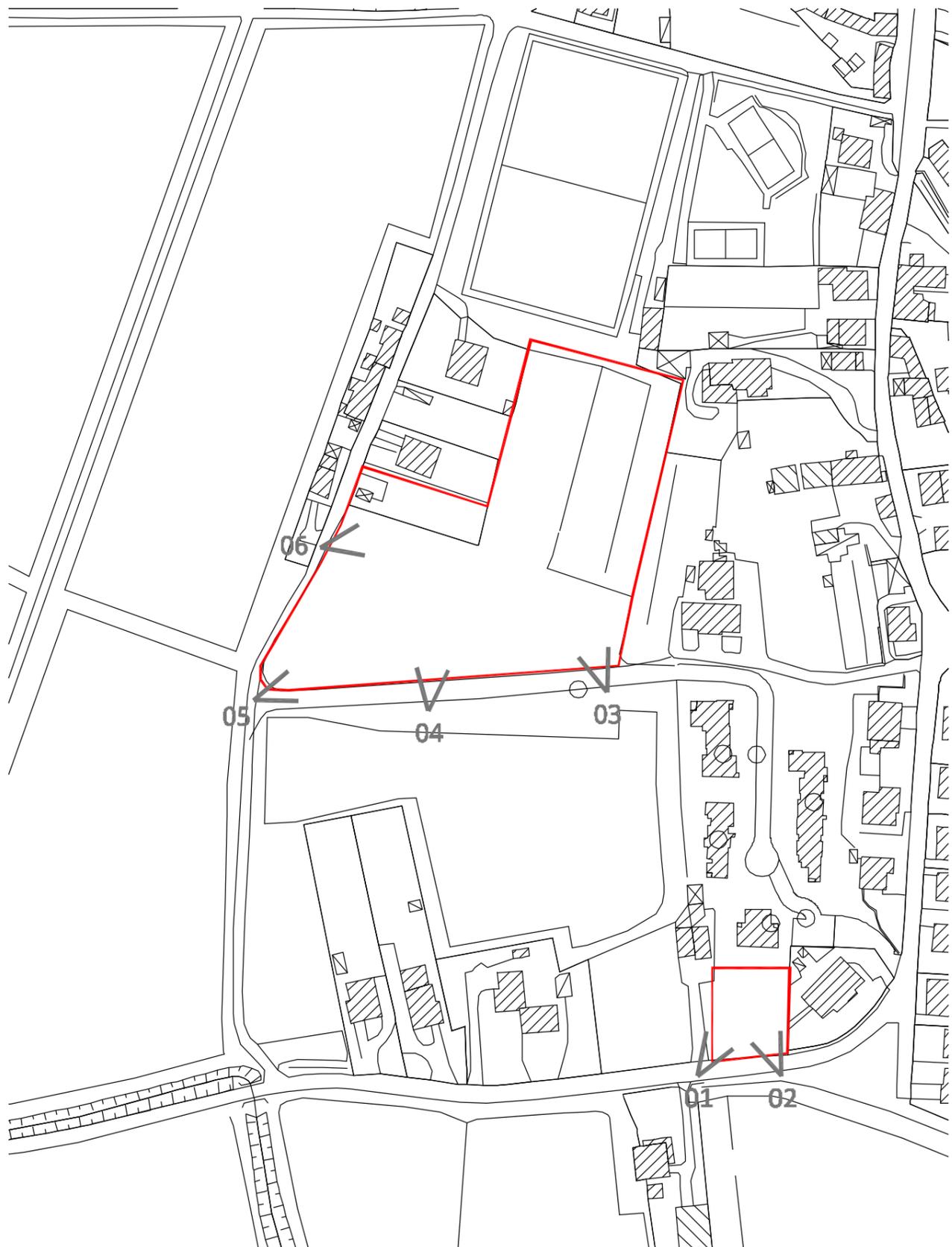
- CONFINE COMUNALE
- ATO 2 - RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA



Ambito di intervento

Estratto P.A.T. tav.4.2 "Carta della trasformabilità" - Scala 1:10.000





Documentazione fotografica - Scala 1:2.000

— Ambiti di intervento



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5

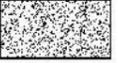
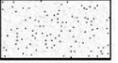
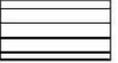


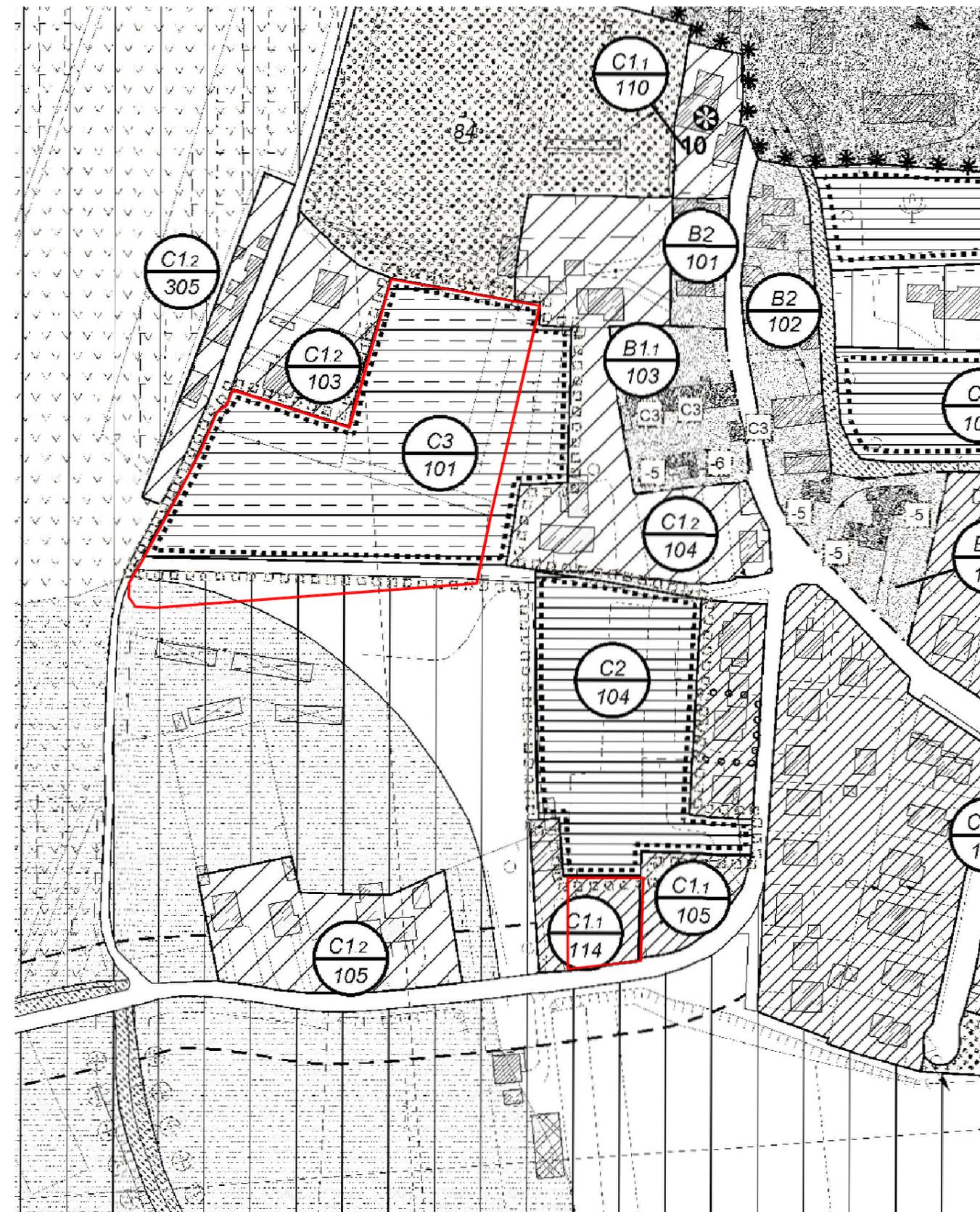
foto 6



LEGENDA:

1 - ZONIZZAZIONE

-  Zona A centro storico e nucleo storico
-  Zona B1.1 completamento di valore ambientale di conservazione
-  Zona B1.2 completamento di valore ambientale di riqualificazione
-  Zona B2 completamento intensivo
-  Zona C1.1 completamento di conferma stato di fatto
-  Zona C1.2 completamento estensivo
-  Zona C2 Espansione di nuova formazione
-  Zona C3 espansione di nuova formazione mista residenziale e servizi
-  Riferimento zona territoriale omogenea - numero area omogenea

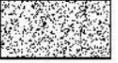
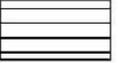


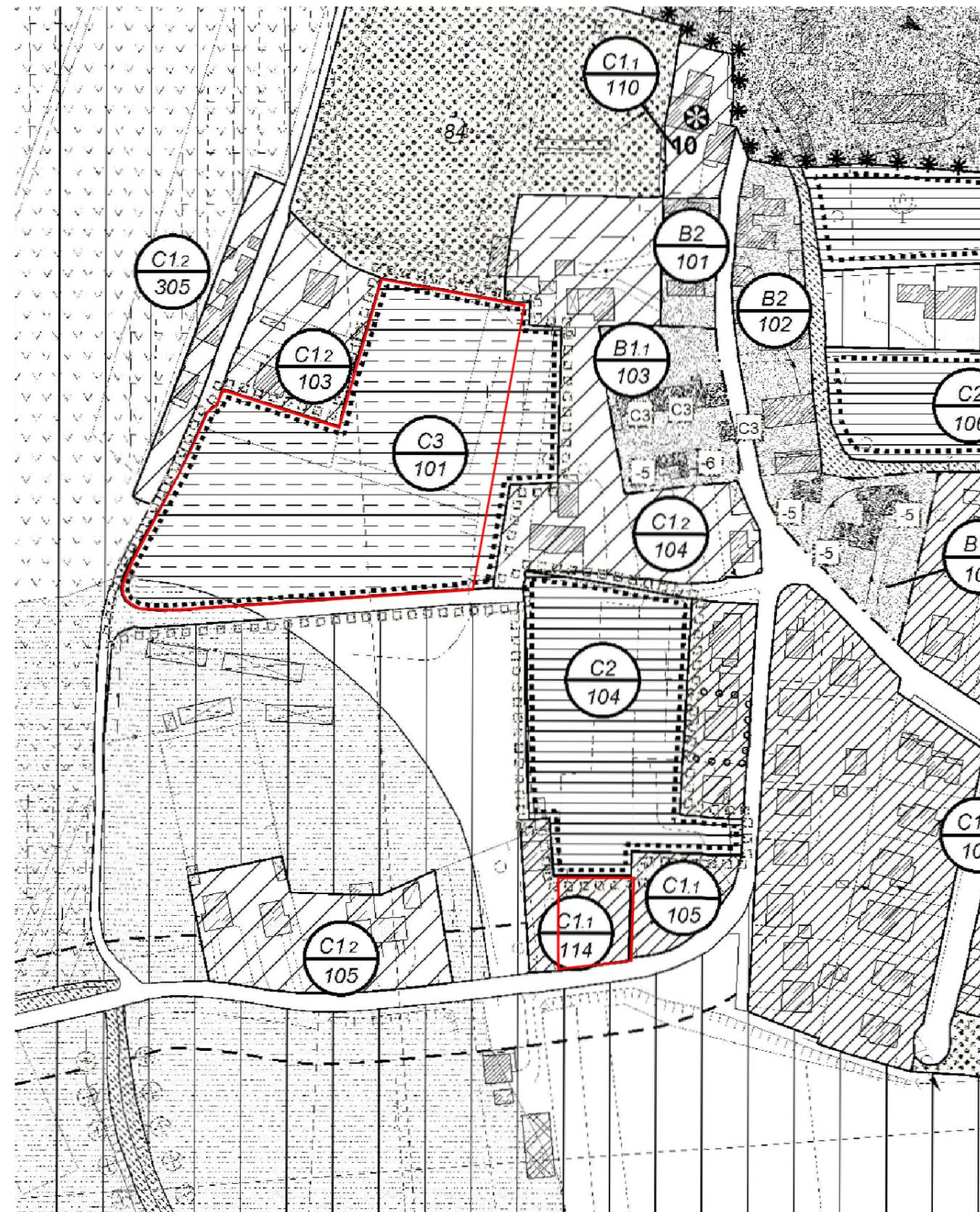
 Ambito di intervento

Estratto P.R.G. vigente - Scala 1:2.000

LEGENDA:

1 - ZONIZZAZIONE

-  Zona A centro storico e nucleo storico
-  Zona B1.1 completamento di valore ambientale di conservazione
-  Zona B1.2 completamento di valore ambientale di riqualificazione
-  Zona B2 completamento intensivo
-  Zona C1.1 completamento di conferma stato di fatto
-  Zona C1.2 completamento estensivo
-  Zona C2 Espansione di nuova formazione
-  Zona C3 espansione di nuova formazione mista residenziale e servizi
-  Riferimento zona territoriale omogenea - numero area omogenea



— Ambito di intervento

Estratto P.R.G. variante - Scala 1:2.000

Art. 27. ZONE RESIDENZIALI DI CONFERMA DELLO STATO DI FATTO C1.1.**1. INDIVIDUAZIONE**

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di recente formazione in cui non è presente alcun connotato storico e/o ambientale per le quali il P.R.G. prevede la conferma dello stato di fatto.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Valgono le norme previste dall'art. 13 delle presenti N.T.A.

3. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone di P.R.G. attua mediante intervento edilizio diretto. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nell'art. 9 con la precisazione che gli ampliamenti di fabbricati esistenti è fissata la quota per una sola volta del 20% del volume utile esistente.

Per la nuova edificazione sono specificatamente individuati i lotti ineditificati e ne è fissato l'indice di utilizzazione fondiaria.

4. PARAMETRI URBANISTICI

- a) Per la parte edificata:
 - indice di densità fondiaria DF = esistente + 20% di incremento;
 - altezza massima H = 6.80 ml.;
- b) per i lotti ineditificati:
 - indice di densità fondiaria Df = 1.00 mc/mq
 - altezza massima H = 6.80 ml.;
 - per distacchi tra fabbricati e distanze valgono le norme di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) [Z.T.O. C 1.1/114 di Villa di Villa](#)
[Acquisizione di cubatura pari a mc. 600 per l'edificazione di un edificio residenziale, derivante da capacità edificatoria ambito C3/101 di Villa di Villa , come da apposito Accordo di Programma](#)

Art. 30 bis ZONE RESIDENZIALI DELLA VARIANTE N. 10**1. INDIVIDUAZIONE**

La Variante n. 10 al PRG prevede la localizzazione di alcune nuove zone destinate a complessi insediativi di tipo residenziale collocate nei centri abitati di Villa di Villa, Cordignano e Ponte della Muda. Le suddette zone, indicate come C3/101, C2/104, C2/208 e B1.2/501, sono individuate nell'elaborato di progetto n. 3 della variante al PRG n. 10 per le zone residenziali.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Vale quanto previsto dall'art. 13 delle presenti norme di attuazione.

3. TIPOLOGIE DI INTERVENTO

La Variante al P.R.G. definisce le seguenti prescrizioni:

- a) Villa di Villa: nelle zone C3/101 e C2/104 il P.R.G. si attua attraverso un Piano di Lottizzazione nel rispetto della dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.;
- b) Cordignano: nella zona C2/208 il P.R.G. si attua attraverso un Piano di Lottizzazione nel rispetto della dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico di cui all'art. 5 delle presenti NTA;
- c) Ponte della Muda: nella zona B1.2/501, interessata da un fabbricato ad uso allevamento suini in via di dismissione, il P.R.G. si attua attraverso un Piano di Recupero coincidente con la zona evidenziata come area di degrado nella planimetria di progetto, nel rispetto della dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico di cui all'art. 5 delle presenti NT.A.

4. PARAMETRI URBANISTICI

La variante al P.R.G. definisce i seguenti indici:

- a) Zone C3/101 e C2/104 di Villa di Villa:
 - densità territoriale Dt = 0.70 mc/mq;
 - altezza massima H = 6.80 ml.;
 - per distacchi fra fabbricati e distanze valgono le norme di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.
- b) Zone C2/208 di Cordignano:
 - densità territoriale Dt = 0.80 mc/mq;
 - altezza massima H = 9.80 ml.;
 - per distacchi fra fabbricati e distanze valgono le norme di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.
- c) Zone B1.2/501 di Ponte della Muda:
 - densità territoriale; è ammessa la realizzazione di 5.000 mc ad uso residenziale nell'area individuata come area di degrado;
 - altezza massima H = 6.80 ml.;
 - per distacchi fra fabbricati e distanze valgono le norme di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le aree individuate dalla variante al P.R.G. n. 10 si prescrive che l'attuazione degli interventi sia subordinata alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, ai sensi dell'art. 29 delle presenti norme di attuazione, a carico del concessionario, che preveda per gli ambiti territoriali interessati quanto segue:

- a) Zone C3/101 e C2/104 di Villa di Villa:
 - sistemazione della rete stradale mediante specifici interventi che garantiscano un adeguato accesso alla viabilità principale. La realizzazione di tali opere è considerata a scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primari e secondari;
 - sistemazione idraulica mediante specifici interventi che garantiscano il funzionamento delle rete idraulica di superficie e un adeguato collettamento delle acque meteoriche. La realizzazione di tali opere è considerata a scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primari e secondari;
 - collegamento fognario alla rete comunale esistente mediante specifici interventi che garantiscano lo smaltimento delle acque reflue urbane. La realizzazione di tali opere è considerata a scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primari e secondari;
- b) Zone C3/101 di Villa di Villa:
 - realizzazione di un'area da destinare a parcheggi, per i servizi alla residenza e all'area attrezzata a parco gioco e sport, a nord della zona nella misura del 12% della superficie totale della ZTO **ovvero la realizzazione di un'opera pubblica definita dall'Amministrazione Comunale da realizzare in prossimità dell'ambito di PUA, opera che regolamentata in un apposito accordo pubblico - privato.**
 - La realizzazione di tale opera è considerata aggiuntiva alla quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

