



COMUNE di
ISOLA VICENTINA
Provincia di Vicenza

2014

**L.r.
50/12**

**Adeguamento
alla L.r. 50 / 2012**

P.I.

**Relazione di variante al PI
(descrittiva delle modifiche alle NTO)**

Var. 5

Adottato con D.C.C. n. del

Il Sindaco
Francesco Enrico Gonzo

Il Segretario
Michelangelo Pellè

**Edilizia Privata, Urbanistica,
Attività economiche e
Commerciali**
Daniele Marangon

Il Progettista
Fernando Lucato

collaboratori
Loris Dalla Costa
Elena Marzari

DICEMBRE 2014



COMUNE di
ISOLA VICENTINA
Provincia di Vicenza

2014

**L.r.
50/12**

**Adeguamento
alla L.r. 50 / 2012**

P.I.

**Relazione di variante al PI
(descrittiva delle modifiche alle NTO)**

Var. 5

Adottato con D.C.C. n. del

Il Sindaco
Francesco Enrico Gonzo

Il Segretario
Michelangelo Pellè

**Edilizia Privata, Urbanistica,
Attività economiche e
Commerciali**
Daniele Marangon

Il Progettista
Fernando Lucato

collaboratori
Loris Dalla Costa
Elena Marzari

NOVEMBRE 2014

Introduzione

Con l'approvazione della LR 50/12 e del successivo Regolamento n. 1/13, è divenuto operativo l'obbligo per i comuni di procedere entro il 25 giugno 2014 all'adeguamento degli strumenti urbanistici con riferimento alle disposizioni di cui all'art.4, comma 3 della legge stessa. L'adeguamento comprende due fasi:

- la delimitazione del centro urbano e l'individuazione delle aree degradate, da adottarsi con deliberazione di Giunta Comunale non comportando variazioni urbanistiche;
- la localizzazione degli ambiti ove localizzare le strutture di vendita con s.v > 1.500mq e la regolamentazione della dotazione dei parcheggi, che costituendo variante al PI segue l'iter di approvazione previsto dall'art. 18 della LR 11/04.

La presente variante al PI aggiorna essenzialmente l'apparato normativo del PI, già oggetto di un primo aggiornamento nell'ambito della variante n. 4, relativamente a:

- *la localizzazione delle nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita; sino al suddetto adeguamento non sono consentite varianti per la localizzazione di nuove aree o per l'ampliamento delle aree esistenti con destinazione commerciale per grandi strutture e per medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati.*
- *la determinazione delle dotazioni di parcheggio (come adeguamento del piano): per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della legge regionale, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;*
per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004;
per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004;
- *Individuazione delle zone produttive ove è possibile realizzare grandi strutture commerciali anche in forma di parco commerciale.*

Descrizioni delle modifiche apportate

La variante comprende:

- l'adeguamento normativo delle NTO;
- l'individuazione di due ambiti ove è possibile l'insediamento di esercizi commerciali anche nella forma di "parco commerciale";
- la parziale revisione della zonizzazione dell'ambito "Fossanigo".

1. L'adeguamento normativo delle NTO

ART. 6 DOTAZIONI URBANE

Si è ritenuto opportuno precisare meglio la dotazione dei parcheggi privati in relazione alle diverse funzioni, tenuto conto che il parametro volumetrico appare coerente con la destinazione d'uso residenziale ma penalizzante per le altre funzioni, in particolare quella produttiva: per le funzioni produttive e commerciali/direzionali si è pertanto stabilito il parametro in riferimento alla superficie lorda di pavimento che considerasse le ricorrenti altezze medie. E' stato, infine, aggiornato l'ultimo comma in ottemperanza alle più recenti disposizioni.

3. Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella seguente misura: ~~di 1mq/10mc.~~

- **residenza:** 1,0mq/100mc assicurando almeno un posto macchina coperto della superficie di mq 15,00 per ogni nuovo alloggio;
- **attività produttive:** 1,0mq/6,0 mq di SLP;
- **altre attività:** 1,0mq/4,0mq di S.L.P.

Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento che comportino aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio urbanisticamente rilevante (che comporta variazione degli standard urbanistici) d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree funzionalmente collegate, il Responsabile dell'Ufficio potrà consentirne la monetizzazione.

L'obbligo di reperire almeno un posto auto coperto di mq 15 per ogni nuovo alloggio stabilito dal PI in riferimento ad alcune ZTO residenziali, può essere derogato in presenza di particolari e documentate condizioni di salute che richiedono l'uso residenziale del piano terra.

Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente punto non sono gravati da vincoli pertinenziali ai sensi dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012 e s.m.i. , salvo il caso della realizzazione di autorimesse con volume a scomputo.

ART. 24 - Z.T.O. "B": DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

Si è ritenuto opportuno "allineare" la dotazione degli spazi a parcheggio, pubblici o privati, a quanto previsto dall'art. 6 delle NTO.

~~5.1 Nel caso di destinazione d'uso, conforme alla zona, commerciale e/o terziaria, la superficie di parcheggio ad uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa.~~

~~Nel caso di destinazione d'uso residenziale la superficie a parcheggio non sarà inferiore a 1 mq/10 mc.~~ La dotazione di aree a servizi è quella indicata dall'art. 6 delle NTO. Deve comunque essere reperito almeno un posto auto coperto **privato** di mq 15 per ogni nuovo alloggio.

Per gli edifici esistenti qualora le superfici di cui ai commi precedenti non possano essere reperite nel lotto di pertinenza potranno essere individuate su aree contigue a quelle oggetto di intervento, anche a ciò destinate dal P.I., purché funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione.

Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o non raggiungessero almeno 12.5 mq, ne è consentita la conversione in numerario.

ART. 26 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. "C1"

Si è ritenuto opportuno "allineare" la dotazione degli spazi a parcheggio, pubblici o privati, a quanto previsto dall'art. 6 delle NTO.

~~2. Nel caso di destinazione d'uso commerciale di servizio e/o terziaria compatibile con la zona, la superficie di parcheggio ad uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa.~~ La dotazione di aree a servizi è quella prevista dall'art. 6 delle NTO.

3. Nel caso di destinazione d'uso residenziale ~~la superficie a parcheggio privato non sarà inferiore a 1 mq/10 mc.~~ Deve comunque essere reperito almeno un posto auto coperto di mq 15 per ogni nuovo alloggio.

ART. 27 - Z.T.O. "C2" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E P.E.E.P.

Considerato che la dotazione dei parcheggi privati è già prevista in via generale dall'art. 6 delle NTO, si conserva solo il richiamo all'obbligo del posto auto coperto.

~~6. Nel caso di destinazione d'uso residenziale, in fase di costruzione degli edifici, dovrà essere reperita la superficie a parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di volume dei fabbricati.~~ deve comunque essere reperito almeno un posto auto coperto di mq 15 per ogni nuovo alloggio.

ART. 28 - Z.T.O. DI TIPO "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E P.I.P.

E' stato stralciato il comma con riferimento alla LR 15/04 (abolita) per la zona D3 e al successivo punto 3.6 per la dotazione delle aree di sosta si rimanda all'art. 6:

5. Zona "D3" commerciale, direzionale, produttiva:

Sono le zone commerciali, produttive e direzionali esistenti o di nuovo insediamento.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- attrezzature distributive a livello commerciale
- depositi e magazzini
- spazi espositivi e sedi per operatori economici

- servizi ed uffici pubblici e privati
 - insediamenti terziari legati all'innovazione tecnologica ed alle moderne forme di servizio alle imprese, agli enti pubblici ed ai privati
 - ~~attrezzature commerciali caratterizzate da ampie superfici di vendita fatto salvo le procedure di cui alla L.R. 15/04.~~
 - alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc , da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che l'unità produttiva raggiunga una superficie di almeno 500 mq..
- Per gli edifici rurali esistenti in tali zone è mantenuta per l'intero loro volume la destinazione residenziale in deroga agli indici di zona.

(omissis)

3.6 Per le attività commerciali e direzionali è prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario: 50% per le zone di completamento;
- indice di utilizzazione territoriale: 50% per le zone di espansione;
- superficie a parcheggio: ~~come da art. 6; -10%, le superfici da destinare a parcheggio aperto al pubblico non possono essere comunque inferiori a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento di attività commerciali o direzionali;~~
- ~~- superficie a verde: 10%;~~

ART. 29 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, ATTREZZATURE PER SERVIZI E IL TEMPO LIBERO

E' stato in gran parte riscritto l'articolo costruendo una tabella della zonizzazione ove siano indicate le strutture commerciali ammesse. Come previsto dalla LR 50/12, ove sono già ammesse dal PI le funzioni commerciali, sono generalmente consentiti dalla variante gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1500 mq.

Si ritengono altresì compatibili con le caratteristiche delle zone D, le medie strutture con superficie di vendita > 1500mq e le grandi strutture purché appartenenti solo ai seguenti settori: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami (c.fr. Regolamento 1/13, art. 5, comma 4, lett. b2) in quanto comportano ridotti flussi di traffico.

Non si sono indicati ambiti ove localizzare grandi strutture di vendita, intese come singolo esercizio commerciale. Tuttavia, in località Fossanigo, si sono individuati due parchi commerciali (di previsione) al fine di favorire l'utilizzazione degli immobili esistenti, nell'ambito dei quali sono ammesse: medio-grandi strutture commerciali nella forma centro commerciale (= aggregazione di più esercizi; c.fr. art. 3, comma 1 lett. e, LR 50/12) e grandi strutture *“Esclusivamente nella forma di parco commerciale nelle porzioni D3/10, D3/9 individuate”* per garantire che solo attraverso una pluralità di attività potrà essere superata la soglia di 2.500mq di s.l.p., e previa verifica dell'adeguatezza degli accessi sulla SP 46.

Dal punto di vista normativo è stata predisposta un'apposita tabella che riassume la tipologia delle attività commerciali insediabili in ciascuna zona, specificando così la definizione commerciale richiamata nella disciplina di zona.

~~1. Ai sensi della L.R. 50/2012 sul territorio comunale e fatte salve le singole prescrizioni relative alle destinazioni di zona del P.L., sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1500 mq. Per le strutture esistenti sono ammessi gli ampliamenti in deroga a tali limiti solo se puntualmente specificati.~~

1. Fatte salve diverse indicazioni particolari in riferimento a specifiche zone o immobili, la funzione commerciale è ammessa nelle diverse zone territoriali omogenee secondo le tipologie e le modalità precisare nella seguente tabella:

FUNZIONE COMMERCIALE																		
tipologia	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE																	
	A	B	C1	C2				D			D4							Ds
				C2a	C2b	C2s	Peep	D1	D2	D3	1	2	3	4	5	6	7	-
Vicinato	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	x	x	x	x	x	x	x	-
Medie strutture con superficie di vendita < 1.500mq	X	X	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	x	-
Medie strutture con superficie di vendita > 1500mq	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Medie strutture con superficie di vendita > 1500mq e grandi strutture, purché tutte appartenenti solo ai seguenti settori: <ul style="list-style-type: none"> • mobili • autoveicoli • motoveicoli • nautica • materiali edili • legnami 	-	-	-	-	-	-	-	X	X	D3/6	-	-	-	-	-	-	-	<1500mq
Medie strutture con superficie di vendita > 1500mq e grandi strutture di vendita								Esclusivamente nella forma di medio centro commerciale o parco commerciale nelle sole porzioni D3/10 e D3/9 individuate										
Commercio all'ingrosso (nel rispetto dei caratteri insediativi di zona)	X	X	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X



Individuazione dei nuovi parchi commerciali A) e B) in località Fossanigo: la loro attuazione è subordinata all'adeguamento degli accessi sulla SP 46, da concordarsi con la Provincia.

2. Fatta eccezione per le ~~piccole~~ attività commerciali di vicinato e direzionali inserite in tipologie residenziali per le quali devono comunque essere previsti parcheggi privati di cui all'art. 6, gli insediamenti di edifici o complessi commerciali direzionali, di attrezzature per i servizi o per il tempo libero, da realizzare anche fuori dell'ambito di piani urbanistici attuativi, sono ammessi solo previo studio planivolumetrico convenzionato che definisca:

- a) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
- b) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
- c) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali;
- e) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

3. E' fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento n. 1/2013.

ART. 30 – AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

In considerazione delle caratteristiche localizzative e tipologiche delle aree, fatti salvi gli esercizi eventualmente già legittimamente insediati, si ritiene compatibile l'insediamento di medie strutture di vendita fino a 1.500mq di sv, purché appartenente ai settori merceologici dei *mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili e legnami* (c.fr. Regolamento 1/13, art. 5, comma 4, lett. b2) al fine di contenere al massimo il traffico indotto e le interferenze con la viabilità. Si propone, pertanto, la seguente integrazione al primo comma dell'art. 30 delle NTO, richiamate nella tabella del precedente art. 29.

1. Comprende due ambiti caratterizzati dalla presenza di complessi produttivi e/o attività consolidate che necessitano di interventi di riordino, riorganizzazione e migliore inserimento ambientale-paesaggistico. La zona è assimilata ad una zona D speciale ove sono insediabili attività produttive, di deposito e della logistica, e, ~~fatte salve quelle legittimamente insediate, le sole attività commerciali appartenenti ai settori merceologici dei mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami (c.fr. Regolamento 1/13, art. 5, comma 4, lett. b2) nel limite di 1500mq di s.v. con esclusione di attività commerciali disciplinate dalla LR 50/2012.~~ E'

ammesso l'alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc a condizione che l'unità produttiva, funzionalmente collegata all'alloggio, raggiunga una superficie di almeno 500 mq.

ART. 45 - PARCHEGGI

E' stato stralciato l'ultimo comma in quanto inutile ripetizione di quanto già previsto dall'art. 6.

~~Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, realizzabili anche mediante intervento diretto, devono essere previste le seguenti dotazioni di parcheggio:~~

~~**pareggi privati:** superficie non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo di costruzione, assicurando alla residenza almeno un posto macchina coperto della superficie di mq 15.00 per ogni nuovo alloggio;~~

~~**pareggi pubblici o di uso pubblico:**~~

~~— per le destinazioni commerciali e direzionali, realizzabili anche mediante modifica di destinazione d'uso senza opere, la superficie non deve essere inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;~~

~~— per le destinazione artigianale industriale, la superficie non deve essere inferiore al 10% della superficie del lotto.~~

2. L'individuazione di parchi commerciali

Come già indicato nella descrizione delle modifiche all'art. 29, si è ritenuto opportuno perimetrare due ambiti prospettanti la SP n. 46 in località Fossanigo, ove sia possibile realizzare due parchi commerciali finalizzati a favorire la completa utilizzazione degli immobili e previo adeguamento della dotazione di parcheggi. Si tratta di ambiti facilmente accessibili dalla viabilità territoriale, sebbene si debba attentamente valutare con la Provincia l'idoneità degli accessi, di limitata estensione (parco A 13.832 mq e parco B 14.247 mq). Le tipologie commerciali insediabili risultano pertanto:

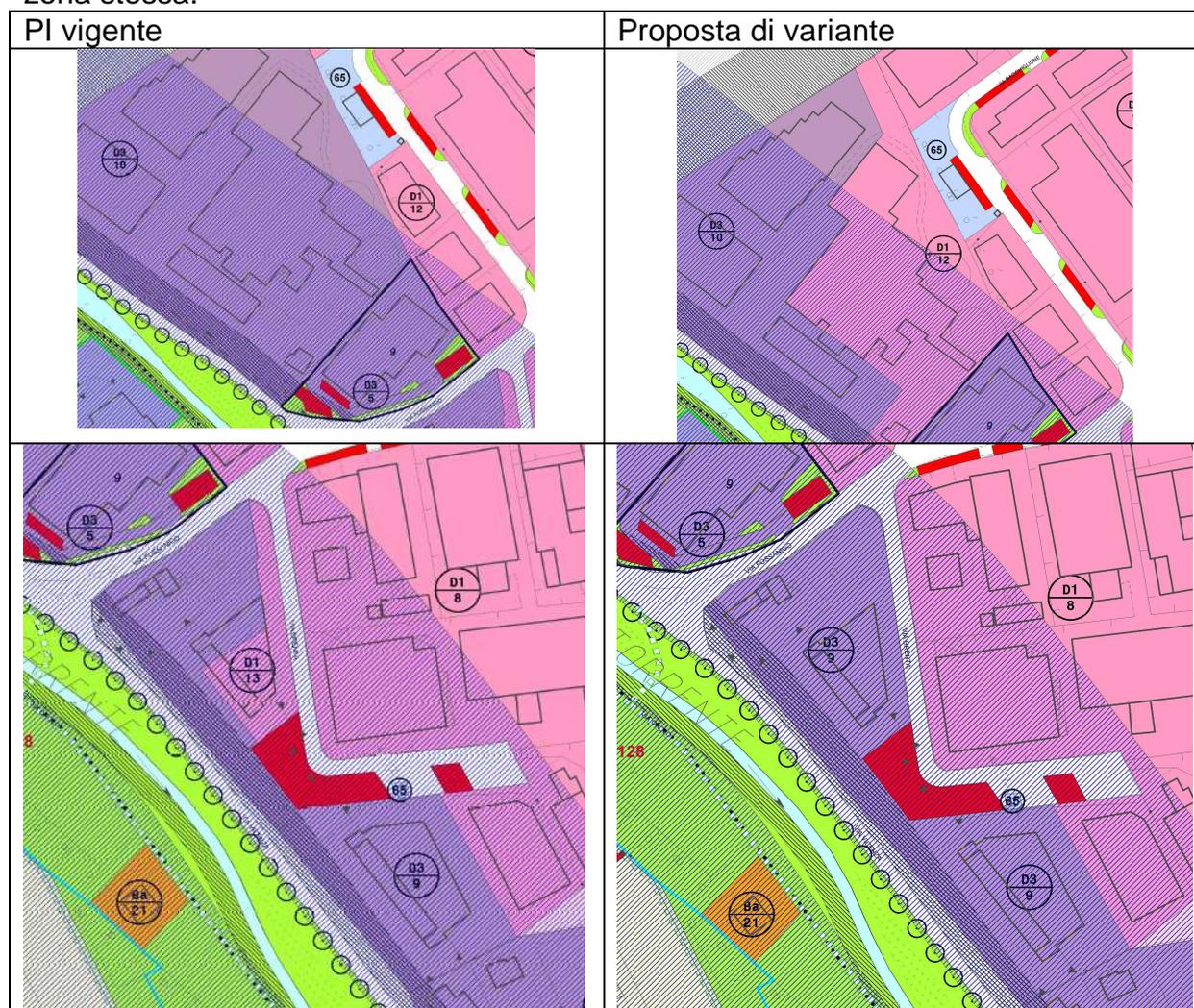
- esercizi di vicinato;
- medio/piccole strutture di vendita (< 1.500mq di sv);
- medio/grandi strutture di vendita 1.500mq <SV>2.500mq) a condizione si configurino come medio grande centro commerciale (aggregazione di più esercizi commerciali);
- grandi strutture di vendita (sv >2.500mq) esclusivamente nella forma di parco commerciale, quindi su fabbricati distinti;
- strutture commerciali all'ingrosso.

Le zone interessate alla realizzazione dei parchi commerciali sono le zone D3/10 e D3/9 (porzione ex D1/13) come individuate nello stralcio cartografico.



3. La parziale revisione della zonizzazione dell'ambito "Fossanigo".

Nel contesto dell'individuazione dei nuovi parchi commerciali, si è ritenuto opportuno accogliere l'indicazione pervenuta nella fase di concertazione, tesa a riconoscere il carattere prevalentemente produttivo di una porzione della zona D3/10, procedendo alla sua riclassificazione in zona D1/12. Contemporaneamente, la zona D1/13 viene riclassificata come zona D3/9 in quanto presenta caratteri tipologici omogenei con la zona stessa.



4. Verifica del dimensionamento

Le modifiche apportate non comportano consumo di SAU o variazioni del dimensionamento insediativo:

PI		Variante	
ZTO	mq	ZTO	mq
D1/13	2.548	D3/9	2.548
D3/10	16.772	D1/12	16.772
		Parco A)	14.434
		Parco B)	14.247