COMUNE di
CORNEDO VICENTINO
Provincia di Vicenza

2015

P.R.C. P.I.	Variante n. 1 Piano degli Interventi (art. 17, L.r. 11/2004)	Elab.	8		REL

RELAZIONE PROGRAMMATICA

P.I. Approvazione con DCC n. 48 del 30.10.2014 e DCC n. 8 del 23.02.2015

Variante 1 al P.I. Adozione con DCC n. __ del __.__.2016

Il Sindaco
Martino Angiolo Montagna

Il Segretario
Antonietta Michelini

Area Tecnica Urbanistica SUAP, Edilizia, Ambiente
Giampaolo Tonegato

Il Progettista
Fernando Lucato

collaboratori
Loris Dalla Costa
Elena Marzari

FEBBRAIO 2016

AUA URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista
Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444.535860 fax. 0444.1837945
mail: f.lucato@auaurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archiworldpec.it
www.auaurbanistica.com

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	EM-LDC
CRD_05_PI	Adozione	01	Ver	FL
Progetto			App	FL
Variante 1 al P.I. - Comune di Cornedo Vic.no			Data	08.02.2016

Indice

Indice **1**

Introduzione **2**

1. La successione degli strumenti di Pianificazione Comunali 4

2. I contenuti della Variante 9

3. Compatibilità della Variante con il PAT 14

3.1 L'ampliamento della ZTO D2 n. 36 14

3.2 Dimensionamento della superficie commerciale 16

3.3 Consumo di SAU 17

4. Rapporto con la LR 50/'12 e Regolamento 1/'13 18

5. Variazioni introdotte 19

5.1 Norme Tecniche Operative - NTO 19

5.2 Modifiche cartografiche 21

Introduzione

La favorevole collocazione geografica di Cornedo a cavallo tra la Priabonese (S.P. 124) e la Strada Regia per Valdagno (ora S.P. 246), ne ha fatto uno snodo importante per i collegamenti tra la vallata dell'Agno e i principali centri della pedemontana vicentina: Malo, Schio, Thiene, Marostica.

Anche per tale ragione gli insediamenti prevalentemente produttivi prima, e commerciali/direzionali, poi si sono attestati lungo la S.P. 246 mediante successive addizioni senza soluzione di continuità ed in assenza di un progetto insediativo unitario o riconoscibile: il tessuto urbano così generato appare frammentario, sottodimensionato quanto a dotazione di servizi ed infrastrutture, privo di identità. In altri termini non adeguato alla significativa capacità attrattiva che questo territorio continua ad esercitare riconosciuta dalla stessa istruttoria della V.A.S. del P.A.T.*:" le attività si concentrano nell'ATO 2, dove i livelli sono molto al di sopra del dato medio provinciale. Complessivamente il dato calcolato per l'intero comune è ben al di sopra della media di riferimento, rilevando, che si tratta di realtà economiche rilevanti per il territorio in esame*." (VAS, pag. 3).

Diventa necessario, quindi, pianificare la trasformazione/riqualificazione di questo territorio per incrementarne la competitività in considerazione di:

- l'ormai prossimo completamento del casello autostradale della Pedemontana Veneta, ancora una volta alla confluenza tra la S.P. 124 Priabonese e la S.P. 246 Valdagnese, accentuerà l'importanza strategica della collocazione di Cornedo che vedrà ampliata la sua area di influenza;
- la tipologia commerciale dovrà essere coerente con l'importanza del nodo che si sta consolidando, senza rinunciare ad integrare la rete di vicinato che, se opportunamente riqualificata, potrà beneficiare dell'accresciuta "visibilità" dl sistema;
- l'evoluzione del sistema economico dal settore manifatturiero a quello commerciale/direzionale, richiede importanti interventi di riqualificazione e di integrazioni infrastrutturali in termini di accessibilità e dotazione di aree di sosta.

Il tema della riqualificazione della "strada mercato" coincidente con la Sp246, non è nuovo per Cornedo: è stato infatti oggetto di una variante al PRG (variante strada mercato) approvata con DGRV n. 4659 del 5.09.1995 in attuazione alle indicazioni di cui al vigente PTRC come richiamato dal punto 4.5.6 I "luoghi della trasformazione" della relazione generale:

- le "strade mercato" che, nate per aggregazione di attività in sistemi lineari sui principaliassi di viabilità ordinaria interurbana, sono andate configurandosi come elementi dinotevole spessore funzionale, per la distribuzione commerciale generale e dei prodotti tipici, in differenti aree regionali" e per i quali il PTRC auspica l'elaborazione di specifici piani e programmi di intervento.

La citata DGRV descriveva con precisione il contesto della strada mercato:

"*Lungo la SS 246 si sono sviluppate nel corso degli anni innumerevoli attività di carattere commerciale, frammiste ad attività produttive di carattere artigianale ed industriale. In tale contesto sopravvivono ancora alcune aree agricole ed hanno trovato spazio anche alcune aree residenziali, creando così un insieme fortemente eterogeneo sia sotto l'aspetto funzionale che formale. Si è così venuta a formare una ininterrotta fascia espositiva che ha reso più complesso il ruolo della strada statale la quale, senza perdere il proprio ruolo di asse di connessione territoriale ha sempre più assunto l'immagine e il ruolo di una strada urbana ad alta intensità di traffico. Il progetto della variante risulta condivisibile nel momento in cui cerca di mettere ordine, in una situazione che rischia di diventare sempre più caotica, con una soluzione che risulta valida a prescindere dalle scelte viabilistiche a grande scala, e ne momento in cui si pone l'obiettivo di razionalizzare tale ambito territoriale, e rendere compatibili funzioni tra loro diverse, attraverso azioni concrete, fattibili, e realizzabili in tempi brevi. L'idea di fondo è quella di di omogeneizzare le differenti realtà edilizie della strada mercato tramite l'organizzazione degli spazi pubblici e tramite un sapiente uso degli elementi di arredo*." (allegato A alla DGRV 4659/'95, pagg. 4 e 5)

La presente variante si pone, dunque, in continuità con quella strategia di medio lungo termine avviata ormai da vent'anni e resa ancora più attuale dalla progressiva attuazione della viabilità a scala territoriale che libererà la strada mercato dal traffico di attraversamento rendendola, ad un tempo, più accessibile e più attraente. La variante, infatti, disciplina puntualmente le modalità di ampliamento della grande struttura di vendita esistente nella zona D2/36 attestata sulla S.P. 246 Valdagnese, come primo step per dare attuazione al progetto più generale di riqualificazione della "strada mercato" coerentemente alla strategia dei diversi strumenti di pianificazione che si sono succeduti, alle diverse scale, e che vanno ora raccordati alle nuove regole dettate dalla riforma del commercio nella Regione Veneto (LR 50/12 e Regolamento 1/'13) intervenuta a cavallo tra l'adozione e l'approvazione del PAT.

1. La successione degli strumenti di Pianificazione Comunali

Dopo l'approvazione della variante al PRG denominata "Variante Strada Mercato" (DGRV 4659 del 5.09.1995), il tema della riqualificazione della SP 246 coincidente con la strada mercato, è stato affrontato anche dai nuovi strumenti urbanistici introdotti dalla LR 11/'04.

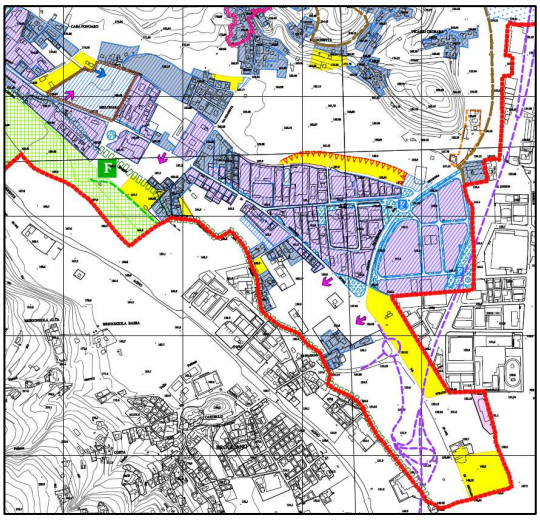
10/06/2011 Sottoscrizione dell'accordo di pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) tra il Comune di Cornedo, la Regione Veneto e la Provincia di Vicenza, ai sensi dell'art. 15 della LR 11/'04.

Nel Documento Preliminare allegato all'Accordo di Pianificazione (pag. 14) si stabilisce che il PAT "*valuta anche le opportunità alternative di sviluppo e fornisce le indicazioni per la razionalizzazione del tessuto edilizio destinato ad attività del commercio, terziario, produttivo e di servizi nonché turistico*". Nel quadro dell'individuazione delle parti di territorio caratterizzate da concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, il Documento Preliminare segnala la presenza della "***grande struttura di vendita Ipermercato*** *(vendita alimentari e non alimentari) , situata all'inizio del Centro Abitato di Cereda lungo la SP246*" (si tratta appunto della grande struttura di vendita localizzata nella zonaD2/36 oggetto della presente variante).

20/02/2012: Sottoscrizione dell'accordo strategico tra i comuni della vallata (Brogliano. Castelgomberto, Cornedo, Recoaro, Valdagno, Trissino) la Regione, la Provincia e il Commissario Straordinario per la Pedemontana, per la soluzione del nodo del casello autostradale di Cornedo e l'individuazione delle opere viarie connesse, tra le quali la riqualificazione del tratto della SP 246 ex "strada mercato"(D.G.R.V. n. 4659 del 5/9/95). L'accordo sottoscritto appare propedeutico alle scelte del PAT, in particolare per *la razionalizzazione del tessuto edilizio destinato ad attività del commercio, terziario, produttivo e di servizi,* ed è infatti richiamato espressamente dall'art. 54 delle NT dello stesso PAT.

07/03/2012 Adozione del P.A.T. (D.C.C. n. 2), il quale prevede, tra l'altro, di migliorare *la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali in sintonia con indirizzi e prescrizioni del P.T.R.C. (pag. 12 della Relazione del PAT).*

Gli ambiti specializzati risultano frammentati (soprattutto ad ovest della SP 246), intervallati da residuali appezzamenti coltivati o abbandonati, privi di connessioni ciclopedonali, con accessi diretti sulla strada e caratterizzati da tipologie edilizie incoerenti.



Elaborato VAS, C5ambiti urbanizzati
e di potenziale trasformazione

Il P.A.T. non individua ambiti per l'insediamento di grandi strutture di vendita. Eventuali diverse previsioni potranno essere assunte in conformità a quanto previsto dall'Art. 77 del P.T.C.P. e nel rispetto delle disposizioni della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 (BUR n. 110/2012) "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale della Veneto" (norme entrate in vigore dopo l'adozione del PAT).

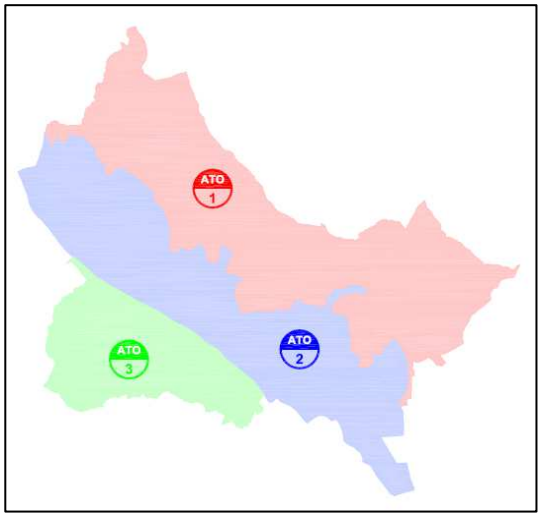
28/12/2012 approvazione della LR 50

15/02/2013 Pubblicazione del bando per la segnalazione di proposte da considerare nel redigendo Piano degli Interventi, da trasmettere al Comune entro il 30 marzo 2013 (termine successivamente prorogato). Tra le proposte finalizzate all'ampliamento o alla realizzazione di nuove superfici commerciali ricadenti negli ambiti specializzati dell'ATO n. 2, e recepite dal Consiglio Comunale, si ricordano:

- Battilana (22.02.2013)
- ValleAgno (12.03.2013 – Deliberazione C.C. n. 45 del 20.12.2013di approvazione schema accordo perequativo);

- Tosano (27.03.2013 – Del CC. n. 43-44 del 20.12.2013di approvazione schema accordo perequativo);
- Frigo (29.03.2013 – Del CC. n. 35 del 30.07.2014 di approvazione schema di accordo perequativo);

21/06/2013 Approvazione del PAT da parte della Conferenza di Servizi ai sensi degli art. 15 e16 della L.r. 11/2004 e successiva ratifica da parte della Provincia di Vicenza con Delibera del Commissario Straordinario n. 131 del 02.07.2013 (Bur n. 71 del 16.08.2013). Nel verbale di approvazione viene precisato che "*per il comune di Cornedo Vicentino il PTCP non preclude la possibilità di attivazione di grandi strutture di vendita, a condizione che siano soddisfatti i requisiti di cui all'art. 77 delle norme*".



La superficie commerciale (slp) aggiuntiva del dimensionamento del PAT per l'ambito sviluppo e riqualificazione dell'edificato lungo la sinistra Agno (ATO 2) è di (11.948mq del PRG + 48.000mq di PAT) **59.948mq,** pari al 90% della previsione complessiva, a conferma della strategia del PAT volta a potenziare l'asse commerciale/misto che si sviluppa a nord del nuovo casello autostradale lungo la SP 246.

25/06/2013 Pubblicazione sul BUR del Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013

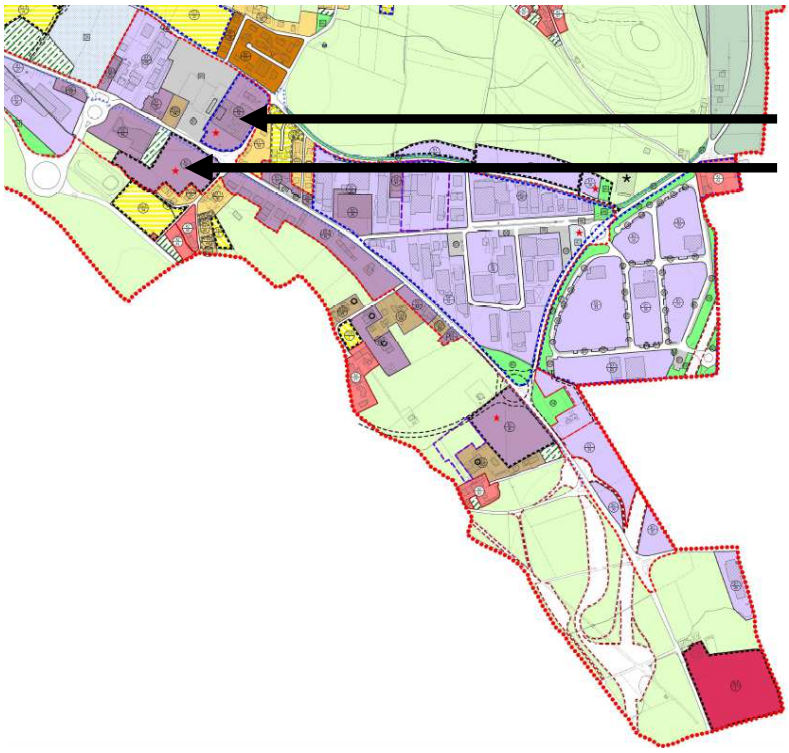
26/09/2013. Illustrazione al Consiglio Comunale del "Documento Preliminare" al PI (art. 18 LR 11/'04) nel quale, tra i contenuti specifici del primo Piano degli Interventi, si richiama espressamente (punto 3.5), il recepimento delle proposte di accordi (anche ex art. 6 della LR 11/'04) per favorire:

- *il rinnovo e la riqualificazione del sistema insediativo (centro storico, contrade, opere incongrue…);*

- ***lo sviluppo delle attività economiche, con particolare attenzione alla riqualificazione della SP 246 e del polo afferente il casello della Pedemontana Veneta;***
- *l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico.*

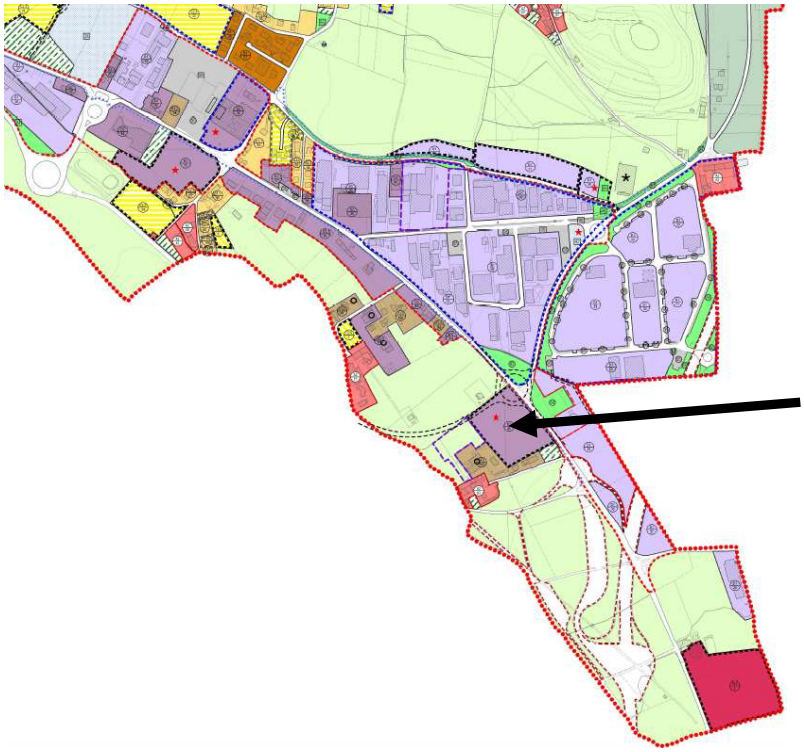
20/12/2013Approvazione da parte del Consiglio Comunale dei criteri perequativi relativi all'ampliamento del supermercato Tosano e all'individuazione della nuova zona D2 (ValleAgno)

2/04/2014 Adozione del Piano degli Interventi nel quale è data attuazione all'ampliamento delle zone D2 (zona mista produttiva e commerciale), precisando che le strutture commerciali con superficie di vendita > 1.500mq sono ammesse solo *all'interno delle zone D2 dell'ambito di riqualificazione della* <u>*strada mercato*</u> *nel rispetto delle condizioni della LR 50/'12,* dettando per quell'ambito (art. 10, punto 4) specifiche direttive di intervento.



Gli esiti della concertazione avviata con l'avviso pubblico, trovano puntuale riscontro nell'attuazione delle zone D2 nn. 35 e 36 per le quali *"il contenuto degli accordi pubblico-privato e degli accordi di programma (…) è parte integrante del P.I.*" (art. 30).

30/10/2014 - 23/02/2015 - Approvazione del Piano degli Interventi

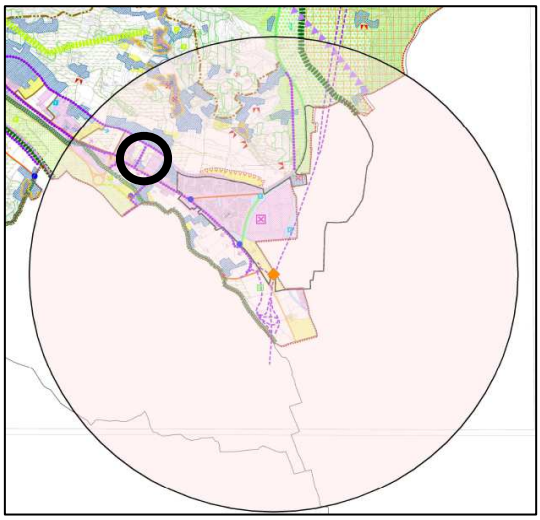


A seguito della conclusione positiva della fase di concertazione, viene introdotta la nuova zona D2 n. 45 assoggettata al rispetto di specifiche condizioni data l'interferenza con la viabilità di scala territoriale.

DGC 59 del 26/05/2015Approvazione dell'aggiornamento della delimitazione del Centro Abitato (la precedente delimitazione risaliva ancora alla DG n. 141 del 28.03.1996)

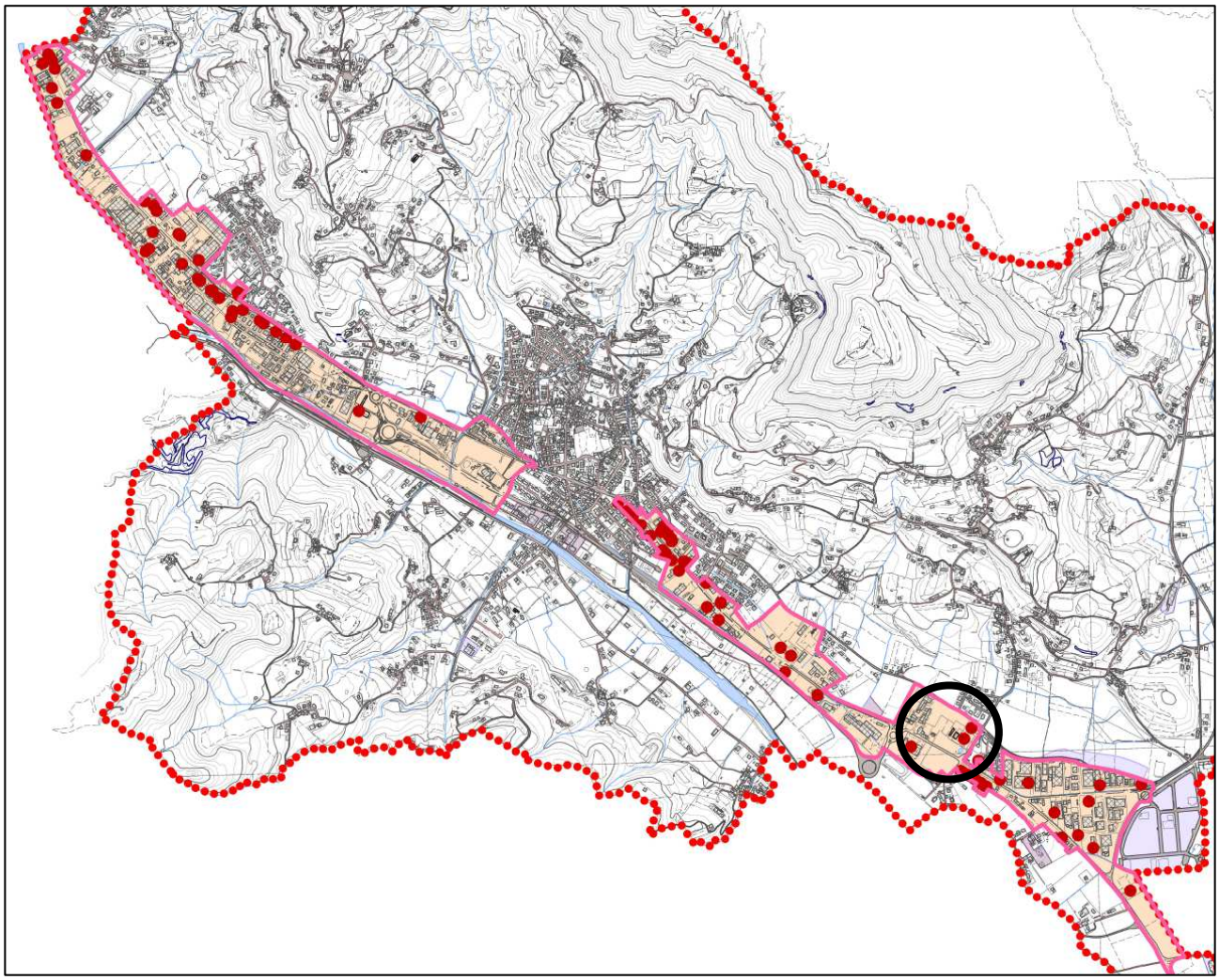
DGC . 154 del 22/12/2015 Approvazione della delimitazione del Centro Urbano e delle aree degradate ai sensi della LR 50/'12 e del Regolamento n. 1/'13.

2. I contenuti della Variante



La variante in oggetto interessa la zona D2/36 ricadente nell'ambito di influenza del costruendo casello della Pedemontana Veneta ai sensi dell'art. 38 del PTRC, e nell'ambito di riqualificazione della Strada Mercato, così come definita dall'art. 10, comma 3 delle NTO del PI.

Nell'ambito della Strada Mercato (comprendente, in realtà, due porzioni separate dalla zona centrale di Cornedo, come sotto evidenziato), è localizzato il 70% degli esercizi commerciali del comune e pressoché la totalità delle medie (25 su 26) e grandi strutture di vendita (2 su 2) configurandosi dunque come sistema insediativo commerciale di interesse sovracomunale.



I contenuti della Variante fanno seguito al recepimento dell'accordo tra il comune di Cornedo e la ditta SUPERMERCATI TOSANO CEREA S.r.l., ai sensi dell' art. 6 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 (accordi tra soggetti pubblici e privati), avvenuto con Deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 43 e 44 del 20/12/2014 prevedendo:

- la possibilitàdi ampliamento della grande struttura di vendita già insediata (s.v = 4.000mq) nella zona D2/36 – mista produttiva e commerciale – tramite l'ampliamento della zona stessa sull'adiacente zona a parcheggio, in parte attuata e al servizio della struttura commerciale, che viene riclassificata; l'entità dell'ampliamento sarà quantificato in sede di richiesta di autorizzazione commerciale rimanendo comunque entro il limite di 8.000mq di superficie di vendita compreso l'esistente;
- che l'ampliamento della grande struttura di vendita esistente sia assoggettato ad un intervento di trasformazione unitario nel rispetto delle indicazioni dell'apposita scheda, finalizzato da un lato a completare le opere di urbanizzazione previste (come la pista ciclabile, sebbene esternamente alla zona D2/36) e, dall'altro, a garantire il miglior inserimento dell'ampliamento in rapporto all'ambiente circostante.

In particolare la Variante disciplina:

a. le **modalità attuative**che sono state "graduate" in funzione degli interventi ammessi a garanzia del controllo pubblico sui temi di interesse generale, ovvero tramite:
   - intervento edilizio diretto (IED) fino agli interventi di ristrutturazione edilizia, che potrà riguardare l'edificio esistente e l'area di pertinenza;
   - intervento edilizio diretto, previo permesso di costruire convenzionato (PCC) ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/'01, nel caso di nuova edificazione e/o ampliamento della superficie di vendita, con progetto unitario esteso all'intera zona e nel rispetto dello schema allegato: in questo caso il rispetto dello schema progettuale della scheda rende non necessaria la predisposizione di un PUA pur rimanendo l'obbligo di una progettazione unitaria estesa all'intero ambito e della sottoscrizione di una convenzione tra il Comune e l'operatore privato che disciplini puntualmente i rispettivi obblighi, in particolare per quanto riguarda il completamento delle opere di urbanizzazione.

- Previo PUA esteso all'intera zona nel caso di variazioni allo schema allegato, pur nel rispetto dei parametri edificatori e del dimensionamento del PI, rimandando così all'organo comunale la valutazione puntuale di un'eventuale diversa proposta progettuale.

Localizzazione dell'ampliamento previsto

b. **Parametri edificatori**: la variante ha preferito indicare la massima superficie copribile in ampliamento (4.440mq) rispetto al consueto rapporto di copertura, in quanto più aderente agli specifici contenuti dell'accordo intervenuto tra Comune e soggetto privato. Il fabbricato esistente potrà altresì essere oggetto di ristrutturazione edilizia.

c. **Dotazione di parcheggi**: per quanto riguarda la dotazione delle aree a parcheggio, pur ricadendo la struttura commerciale all'interno del centro urbano come identificato in conformità alla deliberazione di GC n. 154 del 22.12.2015 in considerazione dello specifico contesto e della considerevole capacità attrattiva, la variante ha ritenuto opportuno garantire comunque un' adeguata area scoperta, comprensiva delle superfici verdi di mitigazione e dei parcheggi privati (i quali, però, possono essere ricavati anche all'interno del fabbricato) prescrivendo la differenziazione dei percorsi veicolari per i clienti e per gli approvigionamenti. La dotazione di parcheggi comunque garantita dalla variante risulta la seguente:

- parcheggi privati : 0,28mq/mq di slp(art. 10, tabella punto 3.1 delle NTO)
- parcheggi standard primari: 0,50mq/mq di slp (art. 10, punto 3.1 lett.b delle NTO)
- parcheggi standard secondari: 0,50mq/mq di slp (monetizzabili);
- Totale: 1,28mq/mq di slp (0,78mq/mq di slp nel caso di monetizzazione dei secondari)

La dotazione minima prevista dall'art. 5 punto 4 lett. a) del Regolamento 1/2013 (in attuazione alla LR 50/'12), riferita ad una grande struttura di vendita in centro urbano, risulta la seguente:

- Parcheggi: 0,50mq/mq di slp (zona di ristrutturazione urbanistica)
- Totale: 0,50mq/mq di slp

La Variante, pertanto, garantisce la realizzazione di un'adeguata superficie a parcheggi coerentemente con la disciplina di zona e nel rispetto delle disposizioni di legge. Per quanto riguarda le modalità realizzative, il rimando al Titolo 1 del PQAMA, punto 1.1c (le aree di sosta), vuole sottolineare l'esigenza di integrare opportunamente le alberature nel parcheggio al fine di:

- interrompere la vista monotona delle auto;
- mitigare il rapporto tra il parcheggio e le adiacenti zone residenziali.

d. **Indirizzi e prescrizioni progettuali** descritti nella scheda la cui attuazione dovrà essere puntualmente riscontrata in sede di progetto, riguardano:

- la localizzazione dell'ampliamento, che dovrà risultarein adiacenza all'edificio esistente con possibilità di localizzare esternamente dall'ambito indicato nella scheda progettuale soltanto eventuali strutture accessorie quali il servizio di guardiania, l'impianto distribuzione carburanti e simili;
- alberature da realizzare: in funzione di mascheramento dai confini per proteggere, in particolare, i limitrofi insediamenti residenziali; per le modalità realizzative si rimanda al titolo IV del PQAMA;
- fascia di mitigazione lungo via Campagna. Svolge una duplice funzione: da un lato di rafforzamento della mitigazione ambientale e paesaggistica rispetto alle zone residenziali a nord sottolineando la separazione tra la strada e il complesso commerciale posto a quota leggermente inferiore; dall'altro di compensazione del dislivello tra il piano stradale e quello del parcheggio;

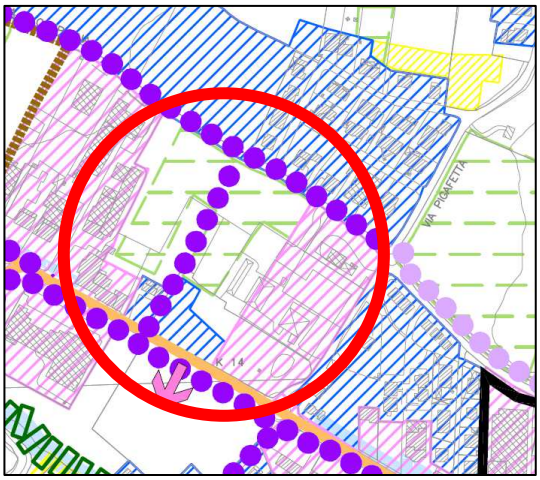
- allargamento di via Campagna: il completamento della pista ciclabile che per continuità deve avvenire sul lato a monte di via Campagna, comporta la corrispondente "traslazione a valle" della carreggiata stradale per garantirne una sezione adeguata; la previsione della fascia di mitigazione sopra descritta agevola la ricerca di una soluzione progettuale ad un tempo funzionale e correttamente inserita nel paesaggio.

e. **Indicazioni particolari**: richiamano i presupposti della Variante: l'ammissibilità rispetto alle disposizioni di legge in materia; i contenuti degli accordi sottoscritti in fase di concertazione.

3. Compatibilità della Variante con il PAT

3.1 L'ampliamento della ZTO D2 n. 36

L'ambito interessato dalla Variante comprende le seguenti aree individuate nella tavola n. 4 del PAT:



- un'area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva (art. 38)
- un'area a prati stabili (art. 53 in riferimento all'art. 14 del PTRC)la cui verifica viene demandata al Piano degli Interventi, non costituendo di per sé vincolo di tutela.Nel caso specifico si tratta, infatti, di un'area residuale che il PI ha riconosciuto priva di valore paesaggistico o ambientale in quanto risulta completamente interclusa nel tessuto urbanizzato e ha ormai perso le originarie caratteristiche dei prati stabili (continuità agricola e della rete ambientale, sistema irriguo e delle piantate);

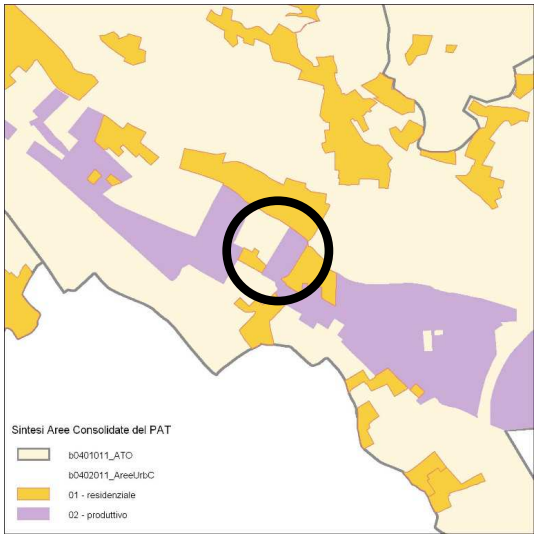
a) un percorso ciclabile di progetto (art. 67) per collegare via Campagna con la SP 246 (via monte Verlaldo. La Variante n.1 ne prevede la realizzazione esternamente alla zona D2/36 nell'ambito delle opere pubbliche come previsto dalle direttive dell'art. 67 del PAT " *Il P.I. preciserà ed integrerà con specifico Piano dei percorsi pedonali e ciclabili e dei sentieri escursionistici, la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la viabilità motorizzata."*

Rispetto a tale classificazione, in applicazione della norma di flessibilità dell'art. 5 delle NT del PAT, il Piano degli Interventi:

- *può prevedere limitate modifiche al perimetro degli ATO entro il 10% della superficie di ciascuno nonché trasposizioni volumetriche tra ATO fino al 10% del dimensionamento di ciascuno, fermo restando il dimensionamento complessivo del PAT;*

- *inoltre, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti di seguito indicati, dai perimetri delineati dal P.A.T. per le Aree di Urbanizzazione consolidata e gli Ambiti di Edificazione diffusa, comunque non oltre il 10% in aumento degli stessi, alle seguenti condizioni …omissis… che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.*

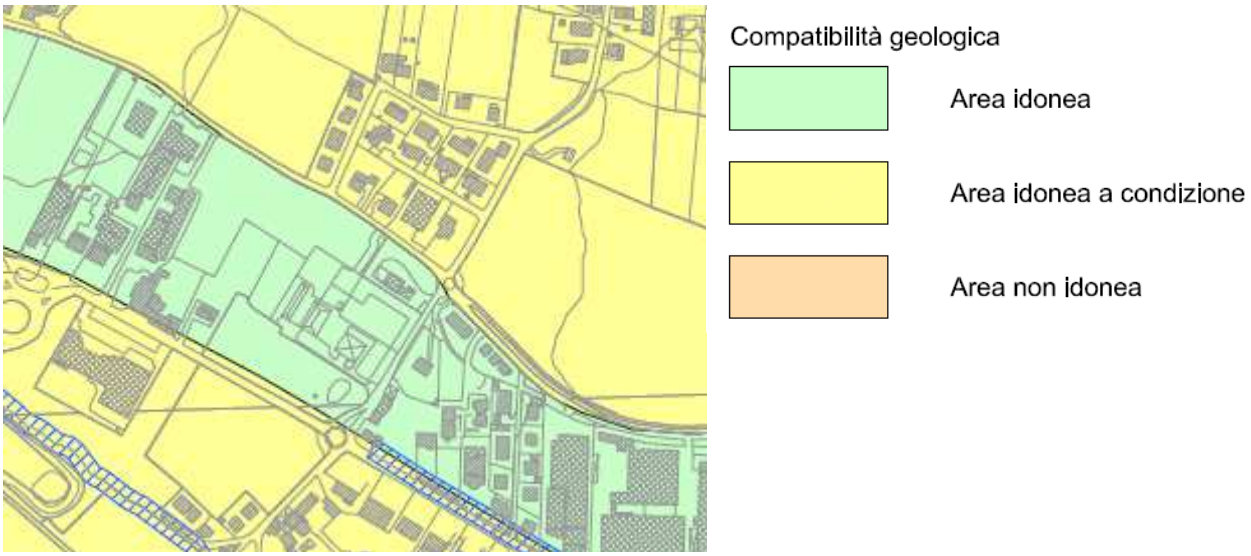
La verifica della flessibilità introdotta dall'art. 5 delle NT del PAT (approvato in copianificazione con la Provincia di Vicenza ai sensi dell'art. 15 della LR 11/'04) dimostra che la superficie dell'ambito di urbanizzazione consolidata – produttivo – (geometria ID = 02403402177) è di 256.490mq: conseguentemente al PI, nel rispetto delle direttive del PAT (oltreché, ovviamente, della SAU e del dimensionamento) è riconosciuta una possibilità di variazione massima di (256.490 X 10%) 25.649mq.



Come si può verificare dalla tabella di seguito riportata, la Variante prevede di utilizzare la flessibilità concessa, interessando una superficie di **23.277,7mq,** inferiore al limite massimo ammesso, che viene riclassificata in zona D2/36 (in ampliamento all'esistente):

Ambito di intervento di variante (ST) classificato come zona D2 n. 36: 39.932mq					
PAT vigente		**PI vigente**		**variante**	
Consolidato produttivo	13.911,1mq	ZTO D2/36	15.278,7mq	D2 n. 36	15.278,7mq
Consolidato residenziale	2.743,2mq	Parcheggio futuro	19.738,1mq	D2 n. 36	19.738,1mq
Agricolo	23.277,7mq	Parcheggio esistente	4.578,9mq	D2 n. 36	4.578,9mq
		viabilità	336,3mq	D2 n. 36	336,3mq
Totale	39.932,0mq		39.932,0mq		39.932,0mq

L'ambito di ampliamento della zona D2 n. 36, ricade in area geologicamente idonea ai fini urbanistici, come riportato nella Carta della Fragilità (elaborato B030701) del PAT vigente.



3.2 Dimensionamento della superficie commerciale

L'art. 36 delle NTO del PAT – ATO 2 – Ambito di sviluppo e riqualificazione dell'edificato lungo la sinistra Agno, fornisce il seguente dimensionamento:

A.T.O. 2	*Descrizione* **AMBITO DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO LUNGO LA SINISTRA AGNO**						
Caricoinsediativo di progetto					**Standard urbanistici**		
		PRG Vigente	**Aggiuntivo**	**Totale**	**Primari** ***10 mq/ab***	**Secondari** ***20 mq/ab***	**Totale** ***mq***
Residenziale	mc	151398	109360	260758	11850	23700	35550
Commerciale	**mq**	**11948**	**48000**	**59948**	**–**	**–**	**59948**
Direzionale	mc	–	–	–	–	–	–
Produttivo	mq	100662	10000	110662	**(10%Sup.Zona)** 11066,2	–	11066,2
Turistico	mc	–	–	–	(**15mq/mc100**)		–

Considerato che ai sensi dell'art. 32 delle NTO del PAT per le attività commerciali e direzionali "*fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 100% della slp di cui almeno il 50% a parcheggio*", si deve ritenere che, data la dotazione di standard di 59.948mq indicata dalla tabella di dimensionamento dell'ATO n. 2 (art. 36), il carico insediativo aggiuntivo totale di 59.948mq per l'ATO n. 2 sia da riferirsi alla superficie lorda di pavimento (slp).

Nell'ipotesi (prudenziale) che sia possibile sviluppare la superficie lorda di pavimento (slp) commerciale su due piani della superficie coperta (sc), la disponibilità residua (slp) nell'ATO n. 2 risulta:

S.l.p. commerciale aggiuntiva in contesti specializzati (D2)	
ambito	Slp commerciale aggiuntiva - mq
D2 n. 35	14.000 (come da accordo)
D2 n. 45	15.300 (come da accordo)
D2 n. 36 (variante 2015)	**8.880 (come da accordo)**
Altre aree nell'ATO n. 2*	8.520
totale	46.700
Disponibilità residua (59,948 – 46.700)	**13.248**
• comprendono tre zone trasformate in zone D2 da F2 ed E, con sf di 8.520mq; non sono considerate le correzioni in funzione del reale stato di fatto (a Spagnago due aree riclassificate da C1 a D2 e uno "sfrido" – 78mq – da E a D2; analogamente non sono computate le aree pertinenziali-parcheggi – esistenti funzionalmente collegate alle attività commerciali.	

Il Comune predisporrà ed aggiornerà un apposito registro sul quale annotare l'effettiva superficie lorda di pavimento autorizzata in riferimento alle diverse fattispecie del dimensionamento del PRC (PAT/PI).

Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, considerato che ai sensi dell'art. 33 delle NTO del PI i *privati possono chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti, in particolare qualora tali dotazioni siano richieste in rapporto a particolari funzioni non residenziali (commerciali, ricettivo turistiche e simili)*, non si registrano sostanziali variazioni in quanto la Variante n. 1 garantisce comunnque la dotazione prevista dalla LR 50/'12 e Regolamento 1/'13, rimandando puntualmente alle disposizioni di cui all'art. 10 – Dotazioni Urbane – delle NTO.

3.3 Consumo di SAU

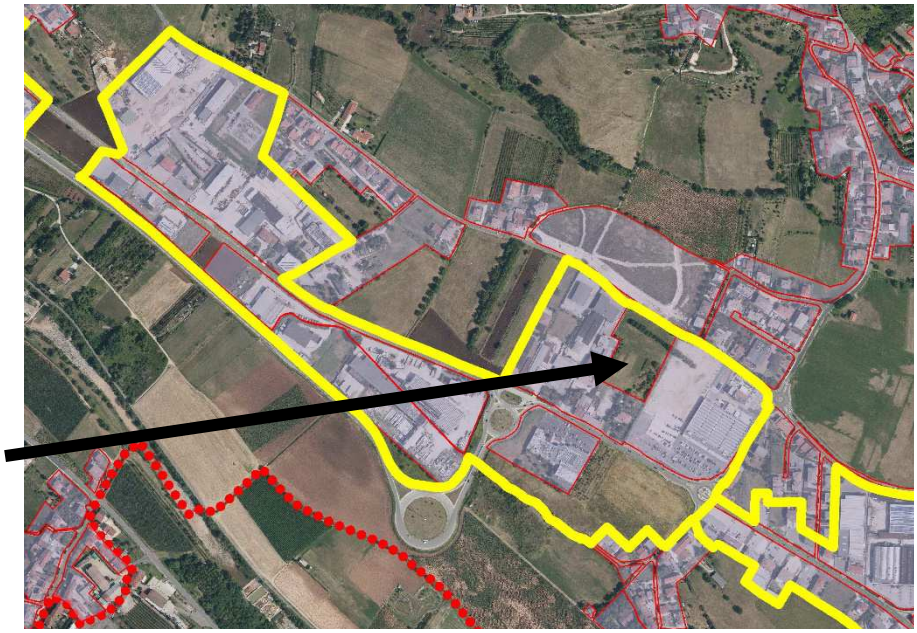
La Variante 2015 non sottrae "SAU" rispetto alle previsioni del PIvigente in quanto interessa la superficie già prevista a parcheggio dal Piano degli Interventiche ne aveva considerato il consumo. Rispetto al PAT, invece, il consumo di SAU contabilizzato dal PI ammonta a 21.035,2mq, ampiamente compatibile con il limite del PAT.

4. Rapporto con la LR 50/'12 e Regolamento 1/'13

La Variante consiste essenzialmente nell'incremento della zona D2 n. 36 al fine di consentire l'ampliamento dell'esistente grande struttura di vendita (4.000mq di superficie di vendita autorizzati) con adeguamento delle aree di sosta (e aggiornamento della base cartografica).

L'ambito di trasformazione ricade, parzialmente all'interno del perimetro del Centro Urbanocome definito dall'articolo 3,comma 1, lettera m) della legge regionale 50/'12 e, totalmente nell'ambito degradato avente le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 3 del Regolamento 1/'13, individuati con deliberazione di GC . 154 del 22/12/2015.

Dal centro urbano è esclusa la sola porzione del parcheggio in ampliamento,in quanto non ancora attuato, sebbene la stessa sia interclusa nel contesto edificato;la stessa porzione è stata tuttaviaricompresa nel perimetro dell'area degradata, in quanto il degrado urbanistico si caratterizza sia per l'eterogeneità dell'impianto che per l'incompletezza delle infrastrutture, ma anche per la presenza di aree residuali che versano in condizioni di abbandono o che hanno perso l'originaria vocazione agricola.



La variante risulta pertanto ammissibile in quanto:

a) consolida una polarità commerciale esistente;
b) la grande struttura di vendita esistente insiste in zona propria mentre il solo ampliamento ricade in zona oggetto della presente Variante che la riclassifica da zona a parcheggio a zona D2; nel previgente PRG l'area a parcheggio ricadeva invece in gran parte in zona agricola;
c) la grande struttura di vendita esistente e il suo ampliamento insiste nel Centro Urbano mentre il solo ampliamento dell'area a parcheggio ricade esternamente in quanto intervento non ancora attuato: ricordando, inoltre, che ai sensi dell'art. 9, comma 2 del Regolamento, i criteri sequenziali di cui all'art. 2 non trovano applicazione nel caso di variante localizzativa funzionale ad un intervento commerciale di ampliamento, si ritiene che la disposizione sia applicabile in ogni caso anche nel caso di ampliamento di una grande struttura di vendita diverso da quello di cui all'art. 26, comma 1 lett. d) della LR 50/'12, ovvero con superficie di vendita inferiore a 8.000mq.

5. Variazioni introdotte

La Variante ha effettuato preliminarmente l'aggiornamento della base cartografica (CTRN) comprendente:

- la rappresentazione grafica delle rotatorie esistenti, dei marciapiedi e dello svincolo di accesso all'area parcheggio da via M.te Verlaldo, con conseguente aggiornamento dei limiti di zona (C1.1/92, D2/35, D2/36, D2/46) in appoggio ai nuovi segni;
- l'eliminazione degli edifici di carta tecnica non più esistenti (dentro la zona D2/36);

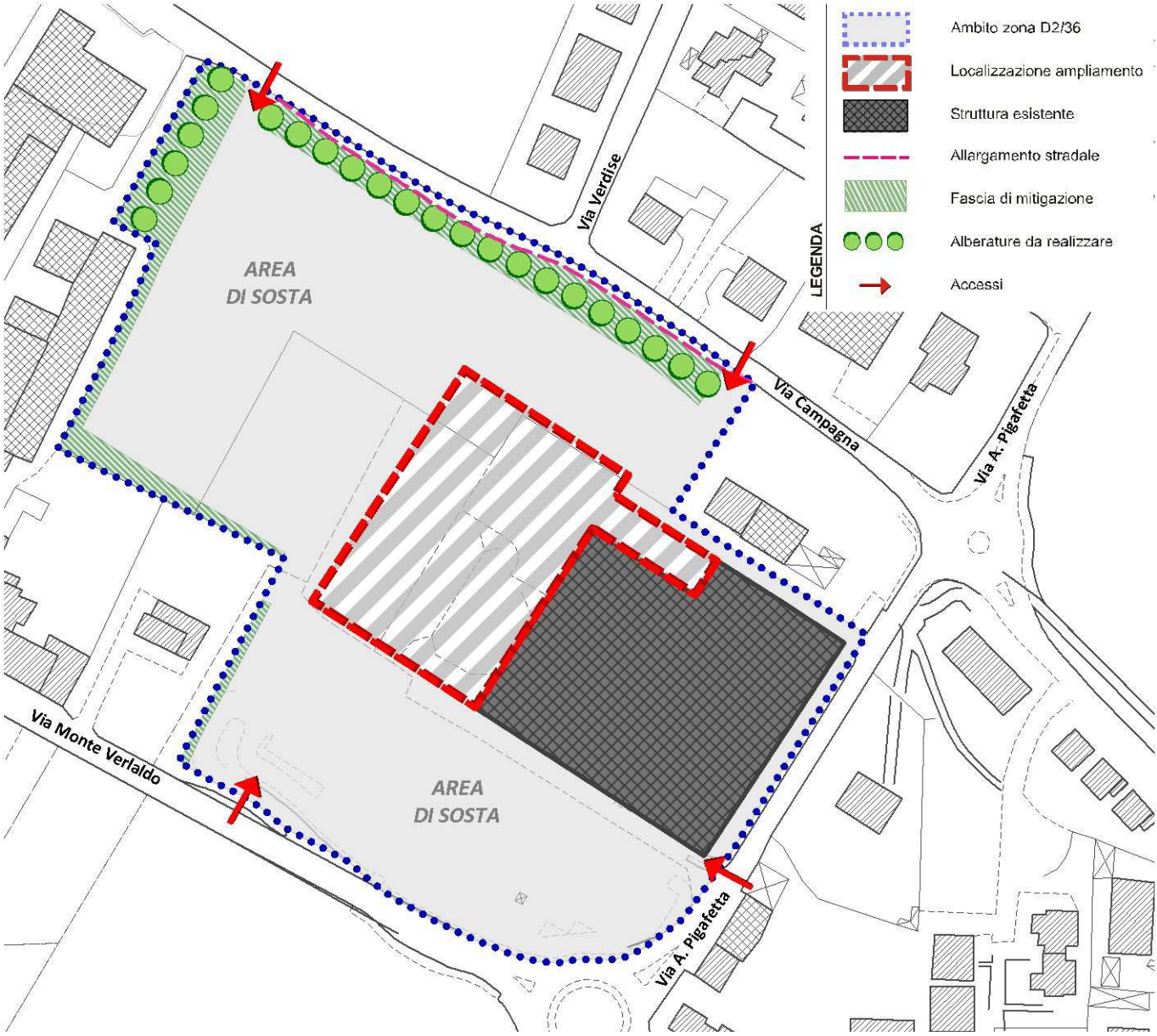
Si è precisato inoltre all'art. 30, primo comma, che gli accordi perequativi si applicano anche alla zona D2 n. 45.

5.1 Norme Tecniche Operative - NTO. All'art. 27 ZONA "D2" – MISTA PRODUTTIVA E COMMERCIALE, è aggiunto il seguente comma 5:

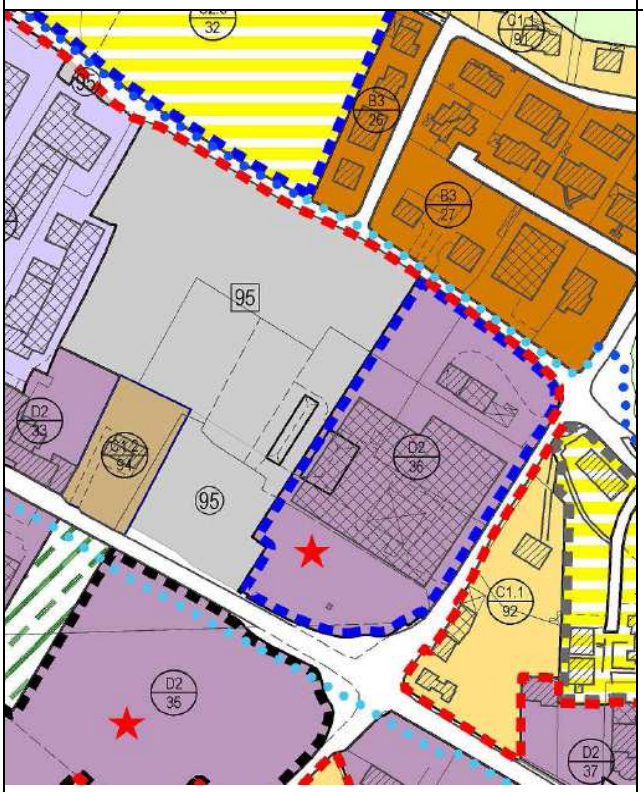
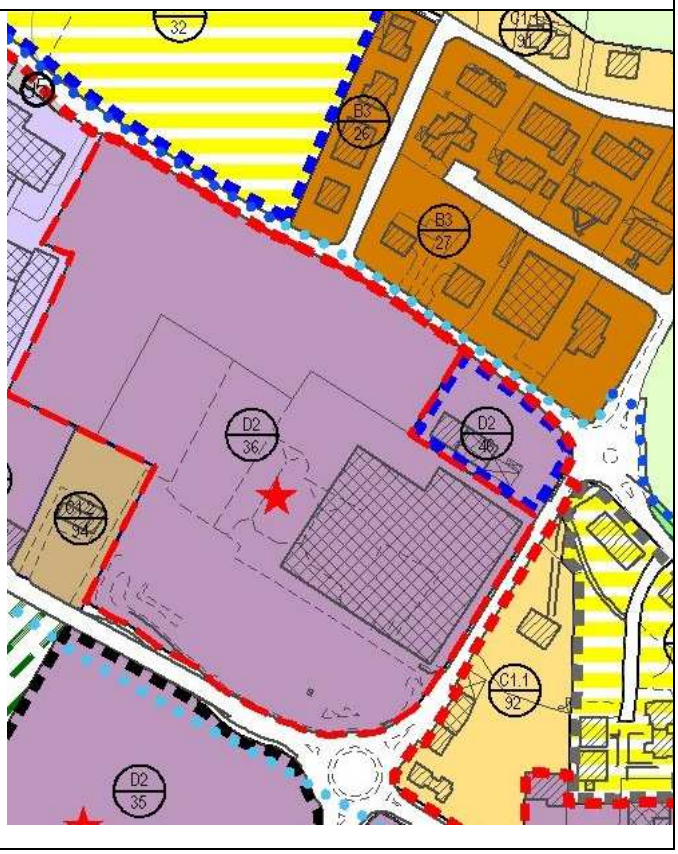
5. Nella zona D2/36 trovano applicazione le seguenti indicazioni specifiche in attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 20/12/2014 (approvazione schema di accordo perequativo fra il Comune di Cornedo Vic.no e la ditta Supermercato Tosano Cerea S.r.l., ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i.):

INDICAZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA "D2/36"		
Modalitàattuative		Intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia
		Intervento edilizio diretto, previo permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del 380/'01, nel caso di nuova edificazione e/o ampliamento della superficie di vendita, con progetto unitario esteso all'intera zona e nel rispetto dello schema allegato.
		Previo PUA esteso all'intera zona nel caso di variazioni rispetto allo schema allegato.
Ulteriore superficie coperta max. (in aggiunta a quella esistente)	mq	4.440
Altezzamassimadeifabbricati	m	12,00 (esclusi volume tecnici)
Dotazione di parcheggi per l'ampliamento grande struttura di vendita	Ricadendo in Centro Urbano, deve essere prevista area a parcheggio di cui all'art. 10 comma 1 punto 3 delle NTO, complessivamente non inferiore a 1,0mq/mq della superficie lorda di pavimento e area a parcheggio privato di cui all'art. 10 comma 3 delle NTO di PI. I percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti. La dotazione di aree a parcheggio deve comunque rispettare la dotazione minima prevista dalla L.R. 50/2012 e s.m. ed int. e dal relativo Regolamento Reg. (art. 4 LR 50/2012). Per quanto riguarda le modalità realizzative, si rimanda al Titolo 1 del PQAMA, punto 1.1c (le aree di sosta) per conseguire i seguenti obiettivi specifici: • interrompere la vista monotona delle auto; • mitigare il rapporto tra il parcheggio e le adiacenti zone residenziali.	
Indirizzi e prescrizioniprogettuali	Localizzazioneampliamento	Indica l'ambito all'interno del quale localizzare l'ampliamento dell'edificio; esternamente a tale ambito sono localizzabili unicamente strutture accessorie quali servizio di guardiania, impianto distribuzione carburanti e simili.
	Alberature da realizzare	Da realizzarsi nel rispetto del titolo IV del PQAMA in funzione di mascheramento dai confini.
	Fascia di mitigazione lungo via Campagna	Da realizzarsi nel rispetto del titolo IV del PQAMA ad integrazione della mitigazione paesaggistica rispetto alle zone residenziali a nord: la larghezza della non sarà inferiore a 5,0m e potrà essere interrotta in corrispondenza degli accessi.
	Allargamento di via Campagna	Dovrà essere predisposto l'allargamento di via Campagna per compensare la realizzazione della pista ciclabile prevista sul lato opposto.
	Collegamento ciclopedonale	Il Comune localizzerà il collegamento ciclopedonale tra via Campagna e via Monte Verlaldoesternamente alla zona D2/36 nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche cofinanziate dal contributo perequativo.
	Accessi	La loro collocazione definitiva andrà concordata con gli enti proprietari delle strade
Indicazioniparticolari:	E' ammesso l'ampliamento della grande struttura di vendita esistente nel rispetto della legislazione vigente.	
	Trovano applicazione i contenuti di cui agli accordi ex art. 6 della L.R 11/'04 riportati in allegato e richiamati nel successivo art. 30, ai quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella convenzione.	
Dotazioni parcheggi per destinazioni d'uso diverse da "ampliamento grande struttura di vendita", secondo quanto previsto dall'art. 10 delle N.T.O. del P.I.	Sono consentite le destinazioni d'uso e gli insediamenti previsti nell'art. 27 delle N.T.O. di P.I.	

SCHEMA ORGANIZZATIVO



5.2 Modifiche cartografiche

Per quanto riguarda la zonizzazione la ZTO D2/36 del PI vigente (18.416,9 mq) è stata divisa: la porzione oggetto di ampliamento mantiene la classificazione D2/36 con una superficie di 39.932,0 mq; la porzione rimanente, già interessata dal PUA attuato tra via via Campagna e via A. Pigafetta, è rinominata D2/46 (3.139,3 mq).

Estratto PI vigente	Estratto PI proposta variante n.2