

Variante parziale al P.R.G. n. 92, di adeguamento alla L.R. 50/12 e di individuazione delle grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e s.m.i. e dell'art. 18 della L.R. 32/13



COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Provincia di Treviso

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCHEDE DI VARIANTE

Progettista:

Ing. Alessandra Curti

Staff di progettazione:

Maria Elena Calogero
Dott.ssa Elena Contessotto
Dott. Urb. Gianpaolo Giudici

Adottato con:

Delibera di C.C. n° _____
del __/__/2014

Approvato con:

Delibera di C.C. n° _____
del __/__/2014

data
Marzo 2014

Legenda

In rosso barrato “~~nnn~~” le parti stralciate

In verde, corsivo, doppia sottolineatura “*nnn*” le parti aggiunte

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 14 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Queste zone sono destinate alla residenza e alle attività ad essa complementari quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 400 mq. all'interno delle Z.T.O. A.;
- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 1500 mq. all'interno delle Z.T.O. B e C;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività industriali e attività artigianali di produzione;
- ospedali e case di cura;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- stalle, porcilaie, scuderie, allevamenti di animali;
- discoteche e locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

In deroga a quanto su esposto, per la sola Z.T.O. A del capoluogo, è possibile insediare ~~massimo n. 2 medie strutture, aventi superficie massima di vendita di 1.200 mq~~ una media struttura avente superficie massima di vendita di 1.200 mq e all'interno degli ambiti 13MC e 13AMC è possibile insediare una media struttura di vendita avente superficie massima di vendita di 2.500 metri quadrati.

La sola compatibilità urbanistica non è sufficiente al rilascio di nuove licenze per le medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 250 e 2.500), ma è subordinata:

- ~~1. alla verifica dei criteri di programmazione commerciali comunali;~~
- 2.1. alla verifica dello standard a parcheggio ai sensi ~~dell'art. 16 della L.R. 15/2004 dell'articolo 21 della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento di attuazione;~~
- 3.2. alla verifica di uno studio sull'impatto della viabilità che contenga la previsione di un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare la viabilità principale. L'accessibilità prevista sarà messa in relazione con la viabilità esistente mediante idonee simulazioni, allegati al progetto, dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta delle medie strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte in relazione agli specifici contesti territoriali esistenti.

La superficie delle nuove licenze per medie strutture potrà variare dal minimo al massimo, solo dimostrando correttamente quanto sopra.

Le attività compatibili con la residenza, anche in caso di cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di aree per servizi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Per gli edifici esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

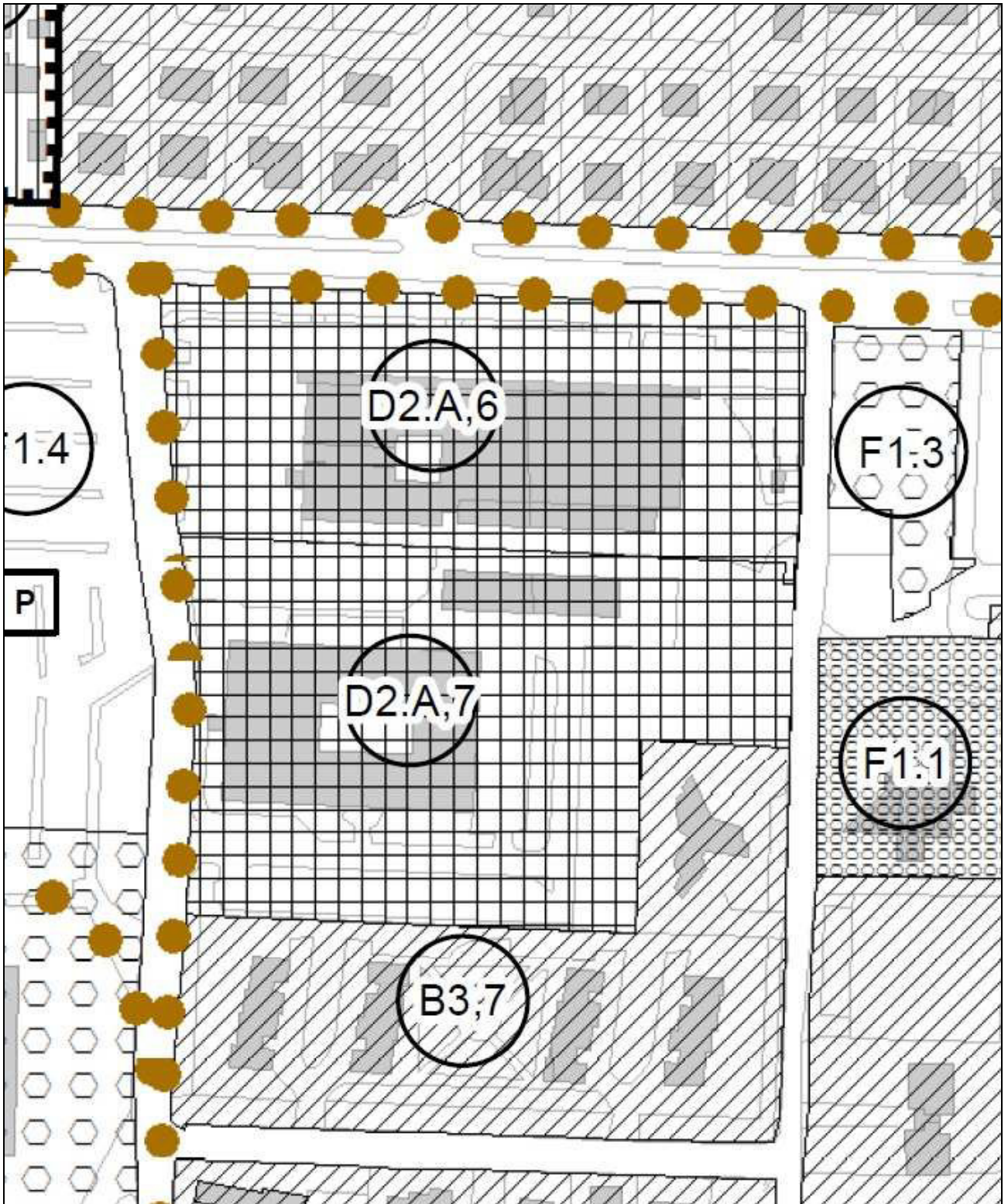
Interventi edilizi più radicali sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di zona, condizionatamente alla cessazione delle attività incompatibili.

Sono sempre ammessi, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G., gli interventi singoli o di comparto, di cui al penultimo comma dell'art. 9 della L.R. 61/85 in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Variante ai sensi del combinato disposto degli articoli 48 della LR 11/2004 e 18 della LR 32/2013
SCHEDA n. 2 – Centro commerciale COOP



Estratto ortofoto 2013



PRG vigente



Proposta di variante

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 20 - ZONE DI TIPO "D2": COMMERCIALI - DIREZIONALI E PER ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Tali zone comprendono le parti di territorio destinate all'insediamento di:

- a) attività commerciali in genere anche all'ingrosso compresi magazzini, depositi con relativi spazi di servizio e di supporto ed i relativi uffici;
- b) attività proprie del terziario avanzato e di servizio all'impresa (uffici direzionali, amministrativi, finanziari, assicurativi, di rappresentanza di ricerca, consulenza, pubblicità, marketing, ecc.), sono comprese in queste attività le destinazioni di supporto e di servizio alle aziende quali: mense, locali accessori e di archivio, spazi tecnici, foresterie, sale riunioni e mostre.
- c) le attività artigianali di servizio comprendenti tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie.

Le zone "D2" si suddividono in sottozone "D2a" o di completamento e sottozone di "D2b" o di espansione.

Z.T.O. D2a

Le zone D2a sono zone commerciali-direzionali-artigianali di completamento in cui si interviene a mezzo di I.E.D. nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni.

All'interno della zona D2a identificata con apposita simbologia di grande struttura di vendita nelle tavole del PRG è possibile la localizzazione di una grande struttura di vendita in forma di centro commerciale con superficie di vendita complessiva di 4.778 metri quadrati, superficie già interamente assorbita dal centro commerciale definito "COOP".

Distanza dai confini (Dc): (considerati confini di proprietà anche i confini di zona) se non diversamente disciplinato negli elaborati grafici di piano dovrà essere non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5.

Distanza dalle strade (Ds): se non è disposto uno speciale allineamento negli elaborati grafici di piano, non potrà essere inferiore alla 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5.

Distanza tra fabbricati (Df): non dovrà essere minore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10; nel caso vi siano costruzioni esistenti poste sui confini, è ammessa la costruzione in aderenza;

Rapporto di copertura (C): 50% della superficie fondiaria

Altezza dei fabbricati (H): di norma non dovrà essere superiore a ml. 10,00; tuttavia per particolari e motivate esigenze produttive o funzionali sono ammesse altezze superiori.

Dovranno inoltre essere previste:

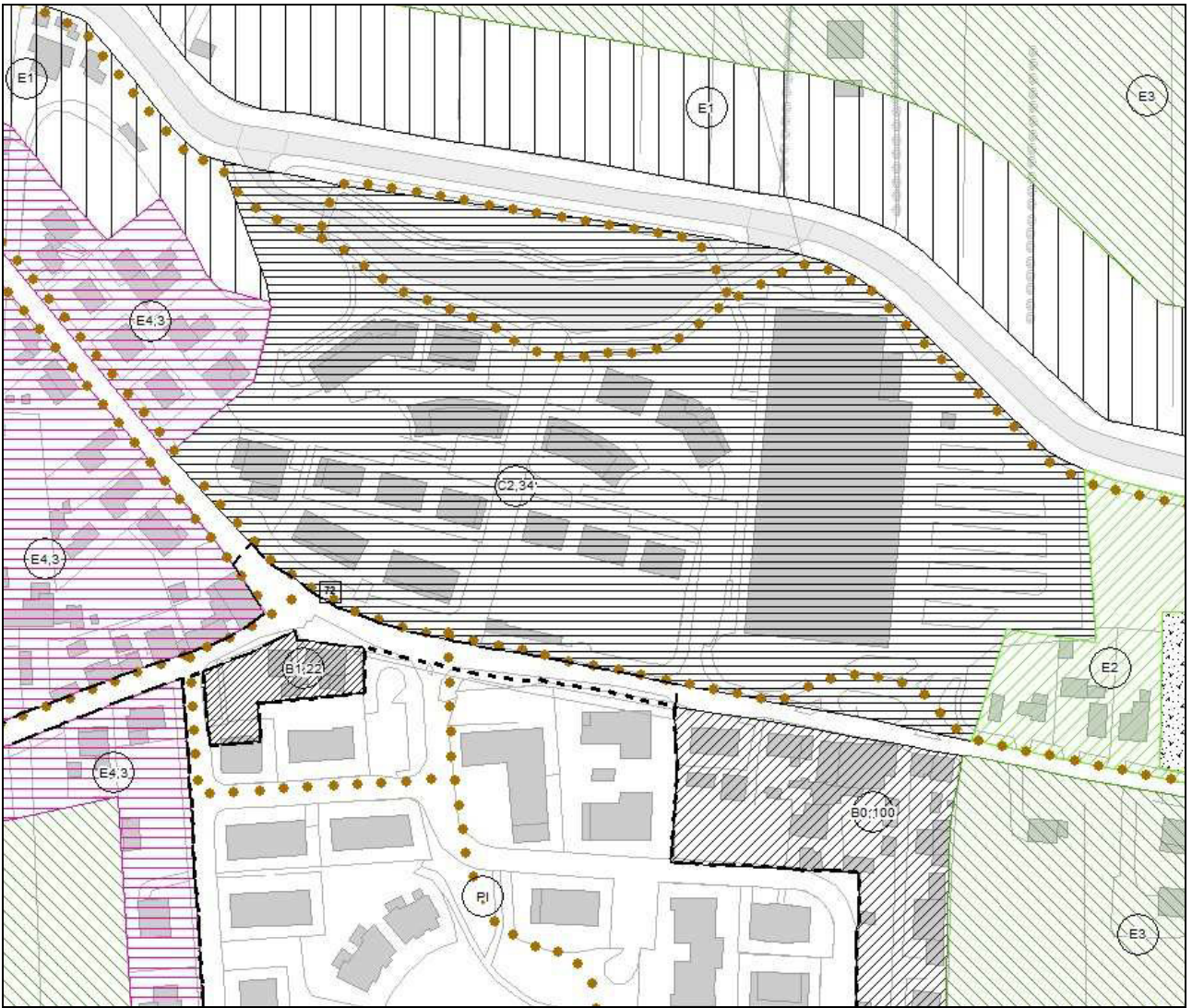
- aree per servizi nei modi e nelle misure di legge, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso;
- il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde alberato.

In tali zone è ammessa la realizzazione di una sola abitazione per lotto nella misura necessaria ad assicurare la custodia e la sorveglianza alle attività e attrezzature, con un massimo di 500 mc.

Variante ai sensi del combinato disposto degli articoli 48 della LR 11/2004 e 18 della LR 32/2013
SCHEDA n. 3 – Parco commerciale MercatoneUno



Estratto ortofoto 2013



Estratto PRG vigente



Proposta di variante

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 18 - ZONE DI TIPO "C2" E PROGRAMMI INTEGRATI

Le Z.T.O. di tipo "C2" comprendono quelle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o E.R.P.) o privata.

I relativi perimetri sono individuati negli elaborati di P.R.G. e contrassegnati con il simbolo "C2.." seguito da un numero; essi sono elencati, con gli indici urbanistici ed edilizi che li riguardano, nella Tabella 2 che segue.

Destinazione d'uso: sono ammesse le destinazioni previste nell'art. 14.

Modalità di intervento: in tutti gli ambiti individuati come zone "C2", i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.U.A. esteso all'intero ambito, per la cui redazione valgono le norme generali dettate nel presente articolo e quelle speciali riportate in tabella 2 per ogni singolo ambito. Negli ambiti C2/5, C2/7B, C2/9, C2/12, C2/13, C2/16, C2/18, C2/19, C2/23, C2/26, C2/28, al cui interno sono previsti interventi sia pubblici (P.E.E.P. o E.R.P.) che privati (P.d.L.), la redazione dei rispettivi S.U.A. potrà essere preceduta dalla redazione di un progetto unitario di coordinamento che delimiti l'area dell'adottando P.E.E.P. o E.R.P. e ne coordini le infrastrutture con quelle della contermina area di P.d.L.

L'eventuale incremento della percentuale di superficie territoriale da destinare a P.E.E.P. (che rappresenta comunque un minimo), non comporta tuttavia la modifica delle quantità volumetriche massime previste per singolo strumento.

Per gli ambiti C2/4, C2/10, C2/17a, C2/21, C2/25, C2/32 già interessati - alla data di adozione del presente P.R.G. - da piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.E.E.P.) o da piani di lottizzazione, approvati e/o convenzionati, continuano a valere le prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nei vigenti S.U.A.

Nel caso di decadenza, revoca o variante che incida sul perimetro, quantità e standards, si dovrà fare riferimento alle norme della zona di appartenenza.

Opere di urbanizzazione: nella Tabella 2 è determinata con carattere prescrittivo, per ciascun ambito, la quantità minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune, ad attrezzature per il gioco e lo sport e a parcheggio che comunque non potrà essere inferiore ai minimi di legge.

L'indicazione del tipo di sistemazione degli spazi pubblici, quale risultante negli elaborati grafici del P.R.G., non ha carattere vincolante ma soltanto propositivo, demandando alla progettazione esecutiva dei vari S.U.A. la definitiva destinazione delle aree a infrastrutture; dovranno peraltro essere rispettate le indicazioni specifiche dettate, per alcuni ambiti, nelle "Note" delle Tabelle 2.

I volumi necessari per la realizzazione degli edifici costituenti opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, non sono da computarsi nell'I.U.T. previsto per ogni singolo ambito; la loro costruzione può altresì derogare al rapporto di copertura, e agli indici stereometrici (Dc, Ds, Df, H) se inserita in S.U.A. con previsioni planivolumetriche vincolanti, oppure se la relativa concessione edilizia sarà accompagnata da conforme delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 80 L.R. 27/6/1985 n.61.

Distanza dai confini (Dc): non inferiore a 0,50 volte l'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5.

E' ammessa la costruzione in aderenza o a distanza inferiore, previa costituzione della relativa servitù a carico del fondo confinante, e a condizione che su quest'ultimo non insista un fabbricato che venga a trovarsi a distanza inferiore a ml. 10 dalla nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento.

Distacco tra fabbricati (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10 tra pareti finestrate.

la distanza minima può essere ridotta sino alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 6, purché tra pareti non finestrate, ovvero di pareti finestrate che si fronteggiano per meno di ml. 12.

Distanze dalle strade (Ds): ove non prescritto negli elaborati grafici del P.R.G. uno speciale allineamento, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml. 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15
- ml. 10 per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Si dovranno comunque rispettare le disposizioni di cui all'art. 27 L.R. n.61/1985.

Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati non potrà superare quella indicata, per ogni simbolo ambito, nella Tabella 2.

Sono fatte salve le eventuali diverse maggiori o minori distanze e altezze prescritte in S.U.A., con previsioni planivolumetriche vincolanti, debitamente approvati.

TABELLA 2								
AMBITO	Suddivisione Superficie Territoriale		Superfici riservate a standards min %	I.U.T. mc/mq	suddivisione volumi realizzabili complessivi		Sup. Copribile C max %	Altezza H max ml.
	Ed. privata max %	Ed. pubblica max %			ed. privata max %	ed. pubblico max %		
...OMISSIS...								
C2/34	100	*****	50	1,25	100	*****	35	15,70 (5p + semint.)
...OMISSIS...								

NOTE	
...OMISSIS...	
C2/34	<p>In aggiunta all'I.U.T. per la residenza e le attività con essa compatibili, è previsto un indice di 0.13 mq. lordi di pavimento per mq. di superficie territoriale da destinarsi ad attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 400 mq., in deroga a quanto previsto all'art. 14 delle presenti norme. <u>Questo ambito è idoneo alla localizzazione di grandi strutture di vendita, in forma di parco commerciale, con superficie di vendita complessiva non superiore a 6.095 metri quadrati, superficie già interamente assorbita dalle strutture esistenti e autorizzate.</u> L'utilizzo del precedente indice è consentito esclusivamente attraverso il recupero di parte degli edifici esistenti e -ad esclusione di eventuali manufatti destinati ad impianti tecnologici- entro il perimetro indicato all'interno dell'ambito C2-34 della Tav. 13/3-8 e con una superficie di vendita destinata al settore alimentare non superiore ai 2000 mq. L'intervento commerciale realizzato ai sensi dei precedenti commi dovrà avere accessi e parcheggi separati da quelli destinati alla residenza. Modalità di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario, da attuarsi contestualmente alla sistemazione di via Torni con percorso ciclopedonale protetto, da via Tommasini a via Olme. <p>La ristrutturazione dell'edificio a destinazione commerciale dovrà comunque sottostare alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza max. delle fronti ml. 11 - dovrà essere prevista una adeguata separazione visiva, realizzata attraverso la piantumazione di essenze arboree, con i restanti edifici a destinazione residenziale. - le soluzioni formali ed i tipi di materiali con cui verranno realizzate le facciate dovranno essere in armonia con la destinazione prevalentemente residenziale della zona e con le sue caratteristiche paesistico-ambientali. <p>Non meno di 10.000 mc. tra quelli destinati alla residenza dovranno essere realizzati attraverso alloggi da destinarsi all'affitto mediante interventi di edilizia sovvenzionata. Poiché la zona ricade all'interno delle "Aree di interesse paesistico-ambientale" ai sensi dell'art.21 ed è attigua ad un corso d'acqua di preminente interesse naturalistico ai sensi dell'art. 17 del P.A.L.A.V., gli interventi urbanistico-edilizi dovranno sottostare alle seguenti direttive e vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) parte dello standard destinato a verde pubblico dovrà essere realizzato sottoforma di parco urbano funzionalmente e visivamente integrato al fiume Zero opportunamente valorizzato anche attraverso deviazioni del suo attuale corso che tendano a ripristinare l'aspetto originario. La superficie complessiva delle aree a verde pubblico non dovrà essere inferiore a 21000 mq.. b) Il piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti, elaborati secondo gli indirizzi di cui al terzo comma dell'art. 55 del P.A.L.A.V., nonché da altri particolari elementi progettuali da definirsi in sede di N.T.A. del S.U.A.. c) dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle

presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.

d) le nuove costruzioni previste dallo strumento attuativo non potranno sorgere a distanza inferiore a 50 ml., misurata dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine esistente del fiume Zero. Le costruzioni direttamente prospicienti i corsi d'acqua non potranno superare l'altezza massima di ml. 12.90, con il fronte verso il fiume non superiori a tre piani e altezza max di ml. 9.90, per una profondità minima di ml. 3. Gli edifici con altezza superiore a ml. 12.90 dovranno distare dal fiume non meno di 80 ml..

e) le recinzioni, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da reti metalliche.

f) gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso. Eventuali parcheggi prospicienti via Torni dovranno essere nascosti alla vista con siepi o rialzi di terreno.

g) tutta la zona dovrà essere percorribile mediante piste ciclabili e pedonali anche lungo i corsi d'acqua. In particolare dovrà essere previsto un asse centrale di collegamento tra via Torni ed il parco fluviale.

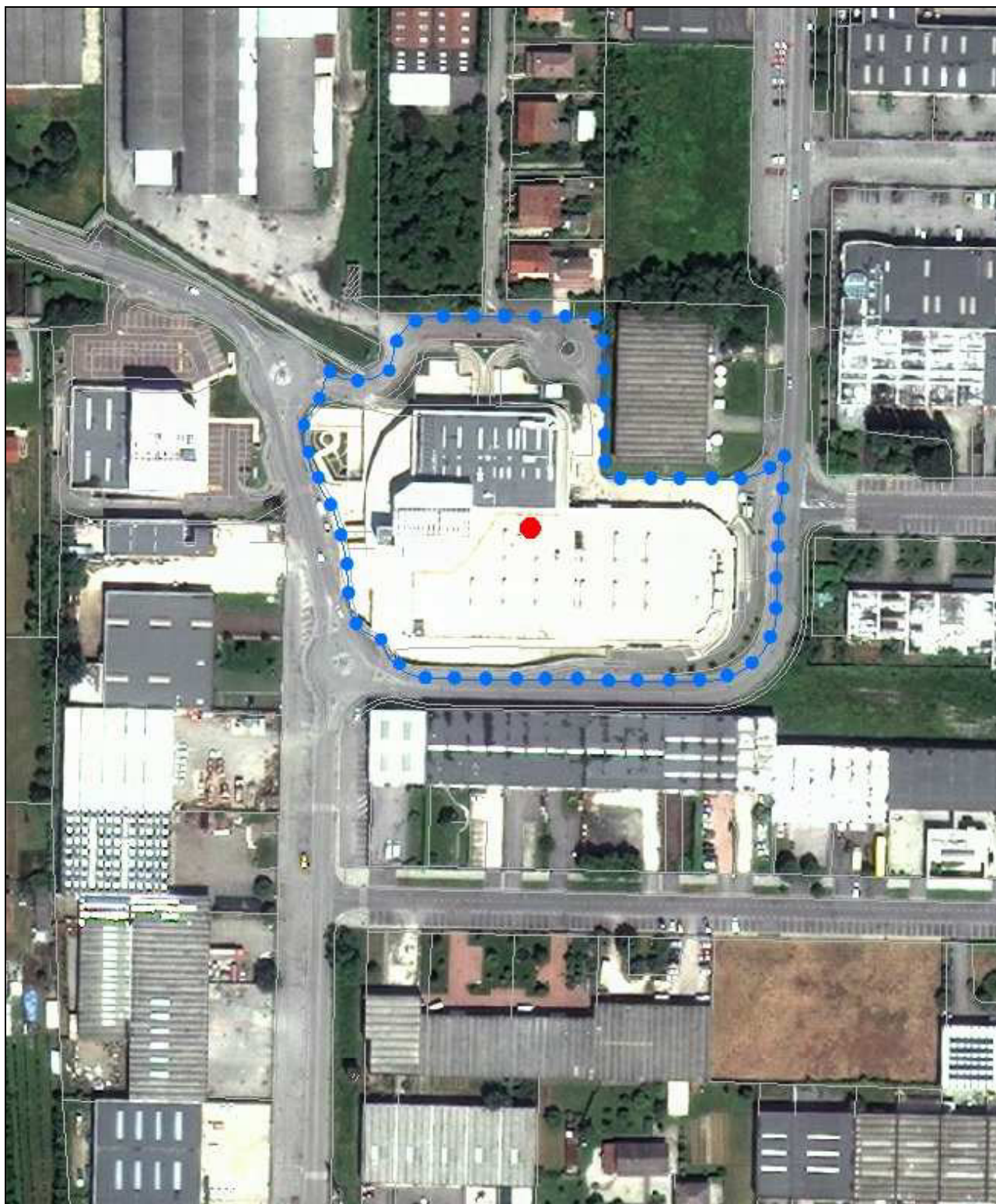
h) i materiali usati per le opere di urbanizzazione quali cordonate, pavimentazioni, marciapiedi e percorsi ciclopedonali dovranno essere scelti tra quelli tipici delle nostre zone e con tecniche proprie della ingegneria naturalistica. Anche tutti gli elementi che costituiscono l'arredo urbano, i cartelli, le insegne, dovranno per forma e materiali rispondere al requisito di un corretto inserimento ambientale.

i) in fregio ai corsi d'acqua non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari di alcun tipo.

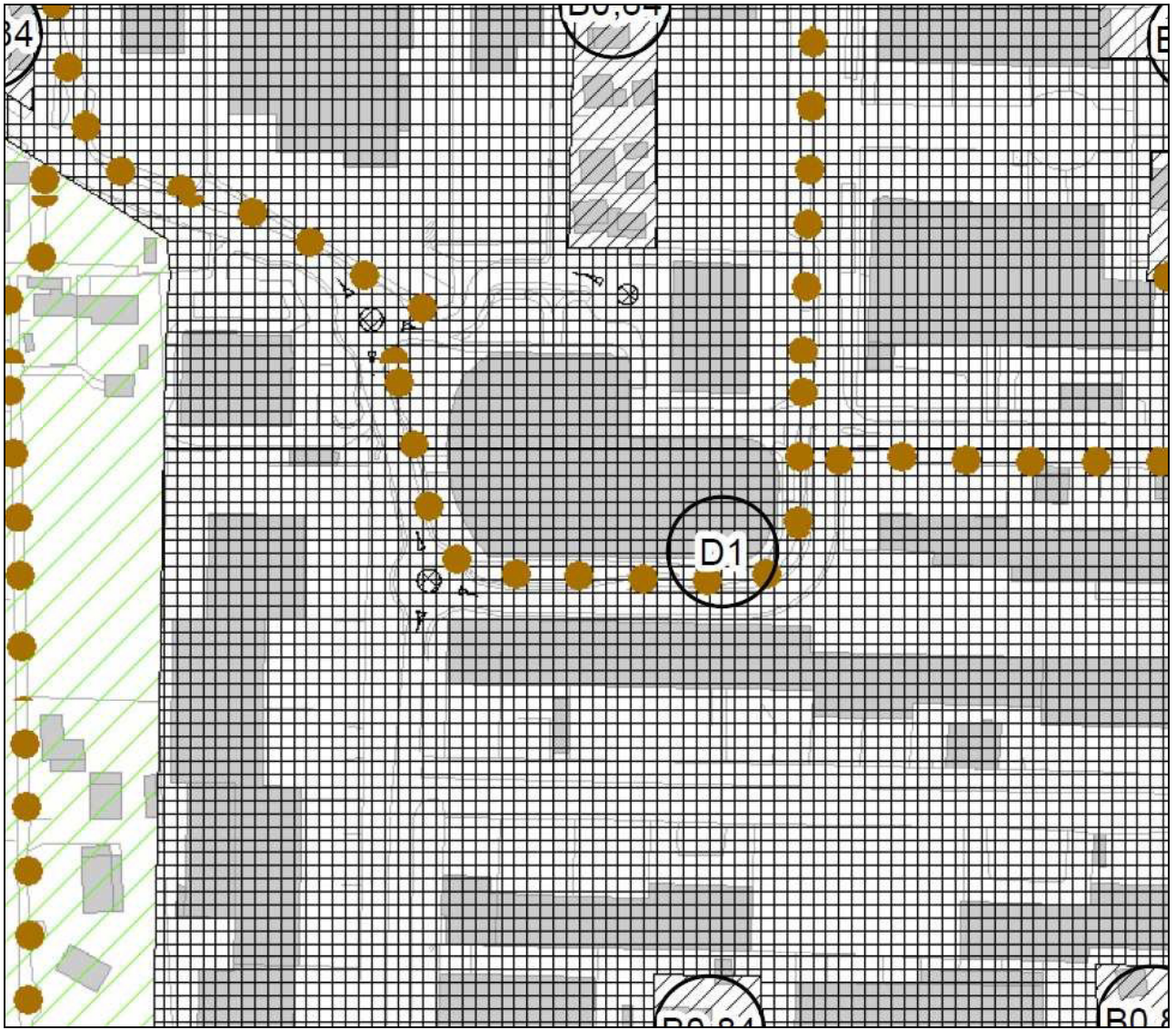
l) lungo via Torni dovranno essere incrementate le quinte arboree già esistenti.

...OMISSIS...

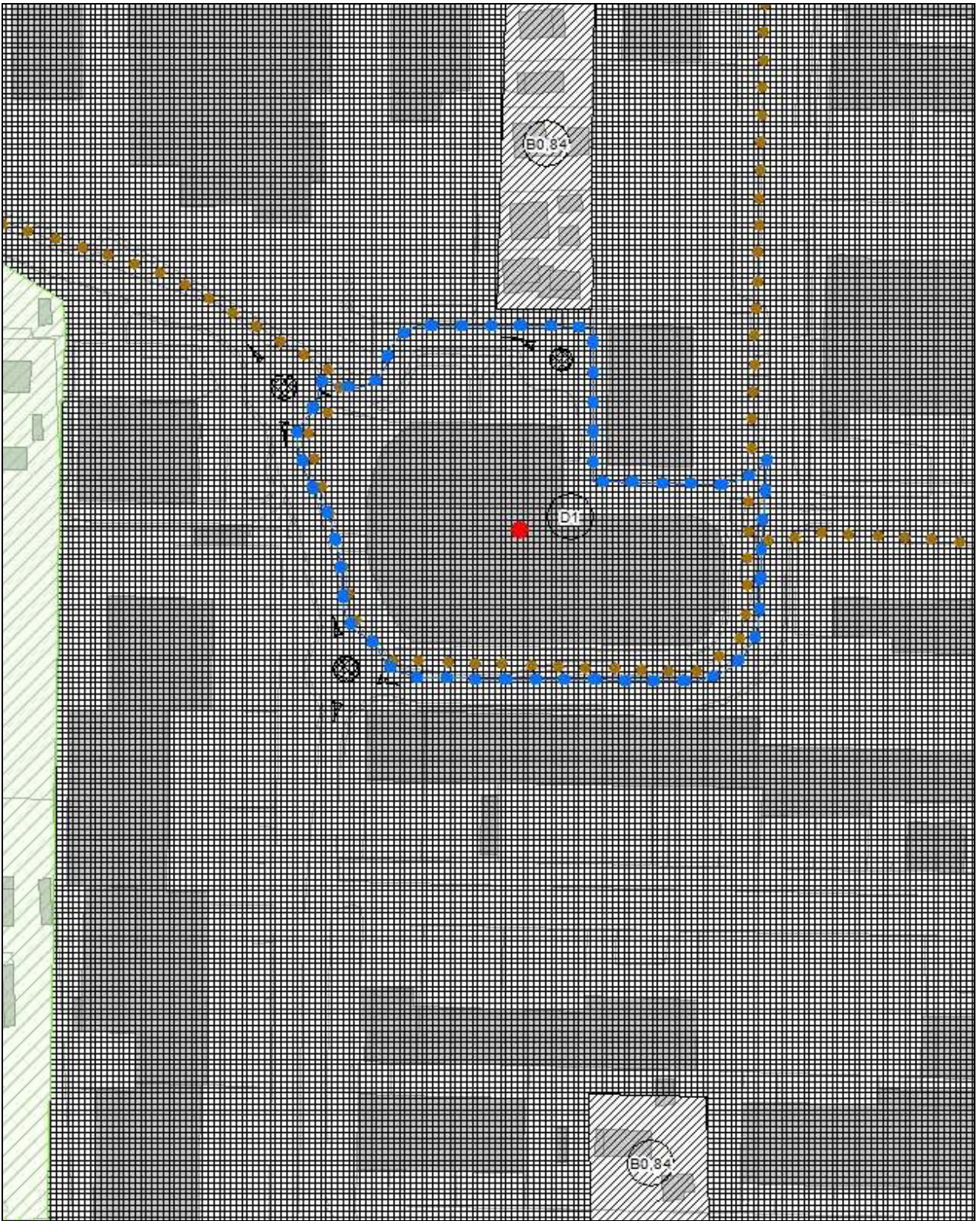
Variante ai sensi del combinato disposto degli articoli 48 della LR 11/2004 e 18 della LR 32/2013
SCHEDA n. 4 – Complesso La Piazza



Estratto ortofoto 2013



Estratto PRG vigente



Proposta di variante

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 19 - ZONE DI TIPO "D1" - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI PRODUZIONE - COMMERCIALE

Le Z.T.O. di tipo "D1" comprendono quelle parti di territorio destinate ad attività industriali, artigianali di produzione e commerciali connesse, nonché per depositi e magazzini funzionali alle attività produttive.

In tale zona valgono le norme del P.P. approvato con delibera della G.R.V. n.5340 del 26/9/1991, e la zonizzazione riportata in grafia è puramente indicativa.

Per eventuali varianti e/o ampliamenti previsti dalla zonizzazione del P.R.G. dello S.U.A. vigente e/o di nuovi S.U.A. si osservano le seguenti prescrizioni:

A) **destinazioni d'uso:** impianti caratteristici dell'industria e dell'artigianato produttivo. E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, attività commerciali, uffici e mostre connesse attività della zona, nonché l'edificazione per ogni lotto, di una abitazione con un volume non superiore a 500 mc., per il proprietario o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

A-bis) destinazioni d'uso: nella Z.T.O. d1 posta ad ovest della ferrovia ed individuata con apposito simbolo, è consentito l'insediamento di due medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 2.500 metri quadrati. Questa disponibilità è già interamente esaurita dalle strutture esistenti del complesso denominato "La Piazza".

B) **modalità di intervento:** a mezzo di S.U.A., nel cui ambito dovranno essere previste aree destinate ad attrezzature collettive, a verde e a parcheggi pari almeno al 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 così come integrato dalla L.R. 9/86.

C) parametri urbanistico - edilizi

C = 50% della Sf anche per i fabbricati produttivi esistenti all'interno della zona artigianale (*nota)

Ds = 15 ml.

Dc = 7,5 ml.

Superficie a verde e a parcheggi = 20% della Sf.

Ogni altra specificazione normativa è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

Per l'area catastalmente censita al Foglio 39 mappali 259 - 457 valgono le seguenti prescrizioni :

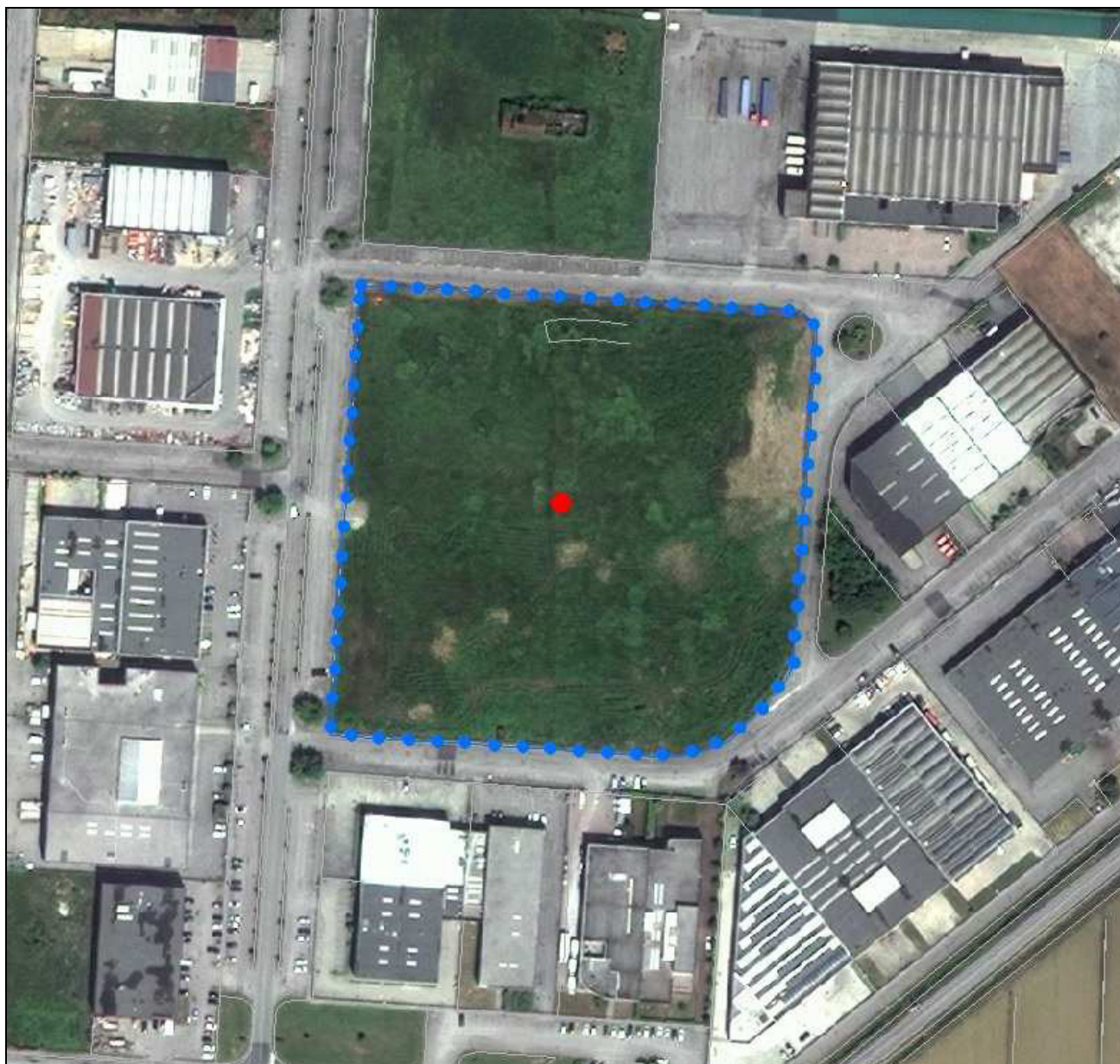
C (indice copertura)	: come esistente
Ds	: come esistente
Dc	: come esistente
Df	: come esistente
H max	: ml. 6,00

Inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al 9° comma punto 1, lett. B dell'art. 25 della L.R. 61/85.

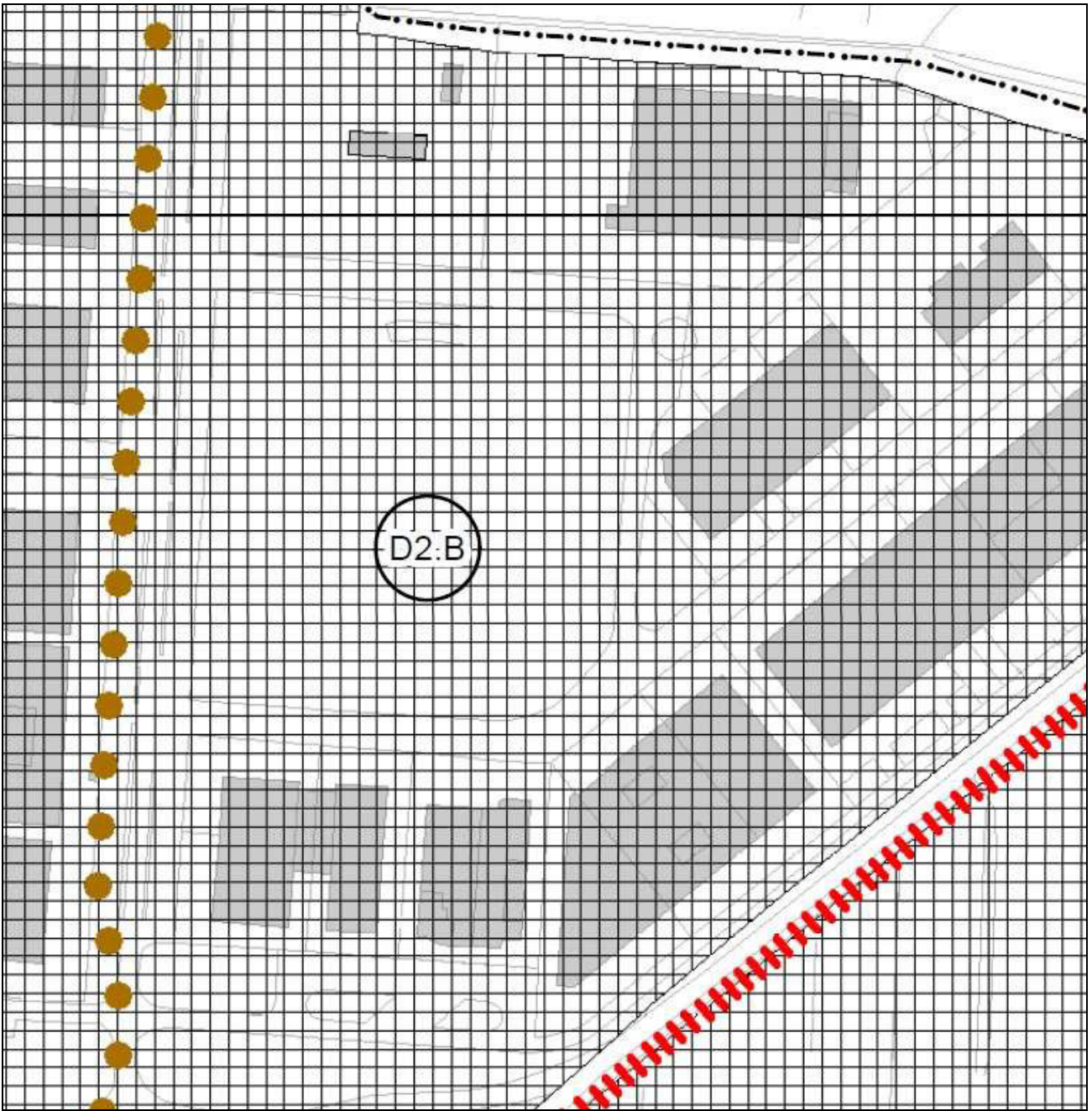
E' ammessa, nel rispetto degli indici di cui sopra, la costituzione di un'unica abitazione per il custode o titolare dell'attività, per una volumetria massima di 400 mc.. Non sono ammesse attività nocive, moleste o inquinanti, né deposito di materiali all'aperto.

(*nota: per i mappali 586, 900, 901,902, 776, 612, 778 e 764, Foglio 35 compresi nell'Ambito A5, l'Indice di Copertura è pari a C= 64,39%)

Variante ai sensi del combinato disposto degli articoli 48 della LR 11/2004 e 18 della LR 32/2013
SCHEDA n. 5 – S.P.Z.- Lotto centrale



Estratto ortofoto 2013



Estratto PRG vigente



Proposta di variante

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 20 - ZONE DI TIPO "D2": COMMERCIALI - DIREZIONALI E PER ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Tali zone comprendono le parti di territorio destinate all'insediamento di:

a) attività commerciali in genere anche all'ingrosso compresi magazzini, depositi con relativi spazi di servizio e di supporto ed i relativi uffici;

b) attività proprie del terziario avanzato e di servizio all'impresa (uffici direzionali, amministrativi, finanziari, assicurativi, di rappresentanza di ricerca, consulenza, pubblicità, marketing, ecc.), sono comprese in queste attività le destinazioni di supporto e di servizio alle aziende quali: mense, locali accessori e di archivio, spazi tecnici, foresterie, sale riunioni e mostre.

c) le attività artigianali di servizio comprendenti tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie.

Le zone "D2" si suddividono in sottozone "D2a" o di completamento e sottozone di "D2b" o di espansione.

...OMISSIS...

Z.T.O. D2b

Le zone D2b sono zone commerciali-direzionali-artigianali di espansione in cui si interviene a mezzo di S.U.A.

Negli ambiti già interessati - alla data di adozione del presente P.R.G. - da S.U.A. approvati e convenzionati, continuano a valere le prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute in tali strumenti attuativi e comunque in conformità anche alle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 19. All'interno del lotto centrale del Piano particolareggiato S.P.Z. è consentito l'insediamento di due medie strutture con superficie di vendita ciascuna fino a 2.500 metri quadrati, anche in forma di parco commerciale.