



Variante al P.R.G. relativa all'individuazione

"Parchi Commerciali - art. 10 L.R. n° 15/2004" ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 22/2005  
adozione con la procedura dell'art. 50 comma 6 della L.R. n° 61/1985

Elaborati variante urbanistica		
--------------------------------	--	--

Relazione Illustrativa

Normativa

Parco Commerciale 1 - Località La Rossa

P.R.G. Vigente

P.R.G. Limite Variante

P.R.G. Variante

Parco Commerciale 2 - Località Veneggia

P.R.G. Vigente

P.R.G. Limite Variante

P.R.G. Variante

P.R.G. Legenda

Il Sindaco  
Ermano De Col

L'Assessore alle Attività Economiche  
Maurizio Busatta

Il Segretario Generale  
Silvano Borgato

Il Dirigente  
ing. Flavio Burigo

Settore Territorio - Servizi Urbanistica - Edilizia

Gruppo di Lavoro

p.e. Giuseppe Casagrande  
geom. Federica Mis  
p.e. Aquilino Chinazzi

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Trattasi di Variante Urbanistica al P.R.G. finalizzata all'inserimento nel P.R.G. dei due "Parchi Commerciali" individuati - ai sensi dell'art. 10 comma 7° della L.R. 13.8.04, n°15 - con deliberazione della Giunta Comunale n° 34 del 16.2.06 il cui contenuto si intende interamente richiamato dalla presente.

### PREMESSA

L'art. 10 comma 1 della L.R. 15/2004 definisce "Parco Commerciale" l'aggregazione di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle superfici di vendita superi il limite dimensionale massimo di cui all'art. 7 comma 1 lettera b) - 2500 mq nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti - situate in uno spazio unitario ed omogeneo ancorché attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante accessi diretti, ovvero accessi sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

Il comma 2 del medesimo art. 10, qualifica come parchi commerciali esistenti tutte le aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali che alla data di entrata in vigore della citata Legge Regionale presentano le caratteristiche descritte al comma 1 dell'art. 10 ed ubicate all'interno di Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) di tipo "D" o, comunque, in zone altrimenti classificate purché compatibili con i piani regolatori comunali.

Ai sensi del successivo comma 7, i Comuni sono tenuti ad adottare un provvedimento ricognitivo volto a verificare l'esistenza o meno di aggregazioni di esercizi aventi le caratteristiche del parco commerciale e ad inviarne copia all'Amministrazione Provinciale ed alla Regione Veneto.

La Regione Veneto a norma dell'art. 10 comma 6 della Legge Regionale sopra citata, ha emanato la D.G.R. 04.03.2005, n° 670 che detta "Criteri per l'individuazione dei parchi commerciali".

Con la precitata deliberazione della Giunta Comunale n° 34 del 16.2.06 sono stati individuate le seguenti aggregazioni commerciali esistenti che hanno le caratteristiche di "Parco Commerciale", come definito dal 1° comma dell'art. 10 in argomento:

- 1) aggregazione commerciale denominata "EMISFERO", unitamente agli esercizi commerciali ubicati nel prospiciente immobile identificato con i numeri civici 2 e 4 di Via Tonegutti;

## VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATA dal Consiglio Comunale con deliberazione n 40 del 11/04/2006

- 2) aggregazione di esercizi commerciali compresi nel centro polifunzionale denominato "MEGA".

Tali insediamenti sono identificati nelle planimetrie di cui al presente elaborato, rispettivamente con i numeri 1) e 2).

Il comma 8 del citato art. 10, stabilisce che in caso di individuazione di "Parchi Commerciali", il Comune provveda all'approvazione di una Variante Urbanistica secondo le modalità di cui al successivo art. 18 – *Criteri per le grandi strutture di vendita e parchi commerciali* -.

I Parchi Commerciali (come le grandi strutture di vendita) devono essere localizzati in aree e/o edifici previsti allo scopo dagli strumenti urbanistici generali (P.R.G.) in Zone Territoriali Omogenee di tipo "D" a "*specifica destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o per parchi commerciali*" come prescritto dal 1° comma dell'art. 18 soprarichiamato.

Tale localizzazione costituisce presupposto urbanistico per il rilascio dell'autorizzazione commerciale alla nuova apertura, all'ampliamento o al trasferimento di grandi strutture di vendita o dei parchi commerciali (3° comma dell'art. 18).

### VARIANTE URBANISTICA

Gli insediamenti individuati con il succitato provvedimento ricognitorio della Giunta, rispetto alle vigenti previsioni del P.R.G., ricadono nelle seguenti zone:

- a) aggregazione commerciale denominata "EMISFERO", unitamente agli esercizi commerciali ubicati nel prospiciente immobile identificato con i numeri civici 2 e 4 di Via Tonegutti.
  - parte zona "D.PT" – Attività Produttive e Terziarie – disciplinata dall'art. 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché dal successivo 5.3 – Criteri e modalità di intervento;
  - parte zona "D.P" –Parcheggi – disciplinata dall'art. 5.7 delle Norme Tecniche di Attuazione;
  - parte zona "D.VV" – Verde Privato – disciplinata dall'art. 5.9 delle Norme Tecniche di Attuazione;

L'insediamento edilizio composto dai due edifici e dalle relative infrastrutture e aree a standard, è stato abilitato con concessione edilizia n° 9661 28.5.94 e successiva concessione edilizia di variante n° 133 del 20.6.96.

**VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATA dal Consiglio Comunale con deliberazione n 40 del 11/04/2006**

- b) aggregazione di esercizi commerciali compresi nel centro polifunzionale denominato "MEGA",
- parte zona "D.PT" – Attività Produttive e Terziarie – disciplinata dall'art. 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché dal successivo 5.3 – Criteri e modalità di intervento;
  - parte zona "D.VV" – Verde Privato – disciplinata dall'art. 5.9 delle Norme Tecniche di Attuazione;
  - parte zona "D.VP" – Verde Pubblico – disciplinata dall'art. 5.8 delle Norme Tecniche di Attuazione;
  - parte zona "D.P" – Parcheggi – disciplinata dall'art. 5.7 delle Norme Tecniche di Attuazione;
  - parte zona di "Sedime Stradale".

In merito alle succitate zone D.VP – D.P – Sedime Stradale, si evidenzia che le stesse costituiscono la quota delle aree e infrastrutture di urbanizzazione dell'ambito comprendente anche le altre due aree D.PT e D.VV, oggetto dell'intervento di "Opere di Urbanizzazione della zona industriale delle Venghe" cedute al Comune di Belluno con atto notarile del 6.3.96.

Tali aggregazioni rientrano nelle fattispecie individuate al punto 5 lettera b) dell'Allegato "A" alla Deliberazione della G.R.V. n° 670 del 4.3.05, che recita:

*" b) zone che, ancorchè siano definite di tipo D, tuttavia non prevedano normativamente la specifica destinazione commerciale, ma comunque all'interno delle stesse siano localizzate attualmente attività commerciali che si vengano a configurare quali parchi commerciali. Trattasi, quindi, di quelle zone territoriali omogenee espressamente destinate ad ospitare attività non residenziali che possono essere del tipo misto."*

Circa l'estensione dei due "Parchi Commerciali" si segnala - come già sopra evidenziato - che oltre agli edifici sono state ricomprese anche le relative aree asservite quali standard di parcheggio o comunque destinate a parcheggi e verde di pertinenza, nonché - per l'insediamento "MEGA" - anche della infrastruttura stradale, ciò in relazione al disposto del 2° comma dell'art. 11 della citata L.R. 15/04, che stabilisce:

*"2. Per i parchi commerciali esistenti ed individuati, le superfici a standard sono riferite alle tipologie delle singole strutture commerciali. In caso di ampliamento le superfici a standard sono riferite ai singoli esercizi oggetto di intervento."*

L'ultimo periodo del successivo paragrafo "Parchi commerciali esistenti" dispone che: *"Nella fattispecie di cui al punto 5) lettera b) la variante urbanistica deve provvedere a conferire all'area la specifica destinazione commerciale."*

## VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATA dal Consiglio Comunale con deliberazione n 40 del 11/04/2006

In merito alla nozione di “*specificata destinazione commerciale*” la Circolare Esplicativa alla L.R. 15/04, emessa in data 16.9.05 protocollo 639161/49, al punto 3.2 – secondo periodo - chiarisce che tale destinazione non sia esclusiva; va inteso quindi che nell’ambito di un Parco Commerciale, possono coesistere anche altre destinazioni.

Pertanto nei due Parchi Commerciali esistenti che sono stati individuati con la delibera della Giunta Comunale n° 34 del 16.2.06, possono permanere tutte le destinazioni d’uso già ammesse dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, ricadendo gli edifici interessati – salvo limitate porzioni – nell’ambito di azzonati classificati “D.PT” – Attività Produttive e Terziarie, le destinazioni d’uso ammesse saranno – oltre che quella di “*specificata destinazione commerciale*” propria dei Parchi Commerciali, richiesta dal 1° comma dell’art. 18 – anche tutte quelle già ammesse dall’art. 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Va’ evidenziato che l’individuazione e la delimitazione degli ambiti dei due Parchi Commerciali nonché la conseguente approvazione della Variante Urbanistica al P.R.G., non comporta alcuna modifica degli azzonati previsti dal vigente P.R.G., rimanendo invariati la classificazione urbanistica e le relative norme tecniche di attuazione, i vincoli, le limitazioni, ecc., imposti dal vigente P.R.G. e dalla normativa Edilizio – Urbanistica comunale.

La normativa tecnica della Variante, andrà quindi ad integrare – senza modificarle - tutte le disposizioni sopracitate, relative alle aree ricomprese in tali ambiti e permarrà anche in caso di loro futura variazione urbanistica o normativa, salvo il caso di esplicita variazione.

**NORMA VARIANTE**

---

**Zona PC PARCO COMMERCIALE**

**Zona Territoriale Omogenea D**

**a specifica destinazione Commerciale per Parchi Commerciali**

---

Esclusivamente negli ambiti puntualmente individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia e con sigla "PC", è ammesso l'insediamento dei Parchi Commerciali di cui all'art. 10 della L.R. 13.8.04, n° 15, assumendo tali aree anche la specifica destinazione "*Commerciale per Parchi Commerciali*" (art. 18/1 comma L.R. 15/04).

I Parchi Commerciali dovranno soddisfare tutti i requisiti richiesti dalla L.R. 15/04 e dai suoi provvedimenti attuativi.

La classificazione urbanistica e le relative norme tecniche di attuazione, i vincoli, le limitazioni, ecc., imposti dal vigente P.R.G. e dalla normativa Edilizio – Urbanistica comunale, rimangono invariati.

La presente normativa che integra e non modifica tutte le disposizioni sopracitate, relative alle aree ricomprese in tali ambiti, permane anche in caso di loro futura variazione urbanistica o normativa, salvo il caso di esplicita variazione.



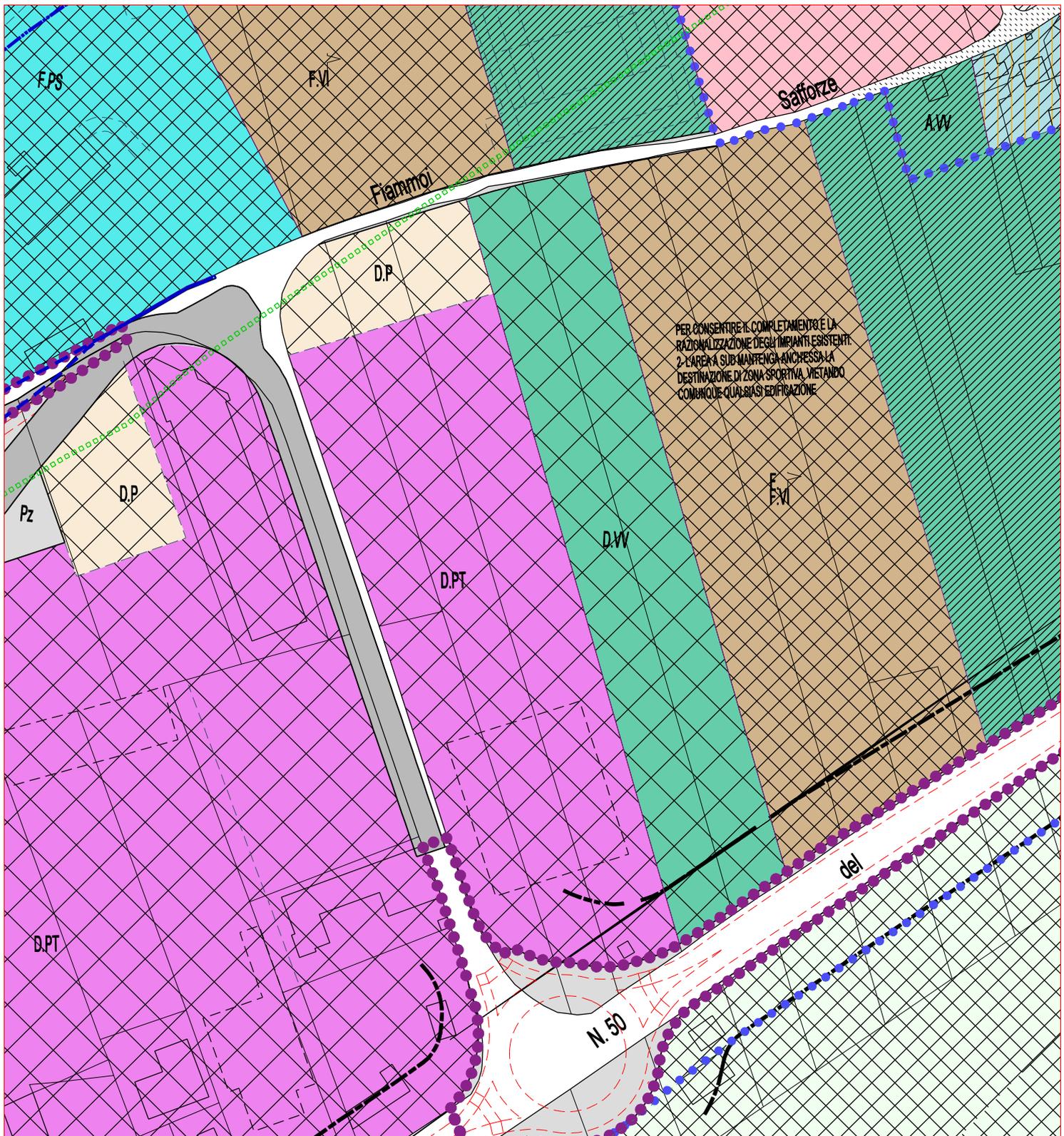
Variante al P.R.G. relativa all'individuazione  
"Parchi Commerciali - art. 10 L.R. n° 15/2004" ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 22/2005  
adozione con la procedura dell'art. 50 comma 6 della L.R. n° 61/1985

Estratto tavole del PRG  
n° 5 e 6

Località  
La Rossa

Vigente

SCALA  
1: 2'000





Variante al P.R.G. relativa all'individuazione  
"Parchi Commerciali - art. 10 L.R. n° 15/2004" ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 22/2005  
adozione con la procedura dell'art. 50 comma 6 della L.R. n° 61/1985

Estratto tavole del PRG  
n° 5 e 6

Località  
La Rossa

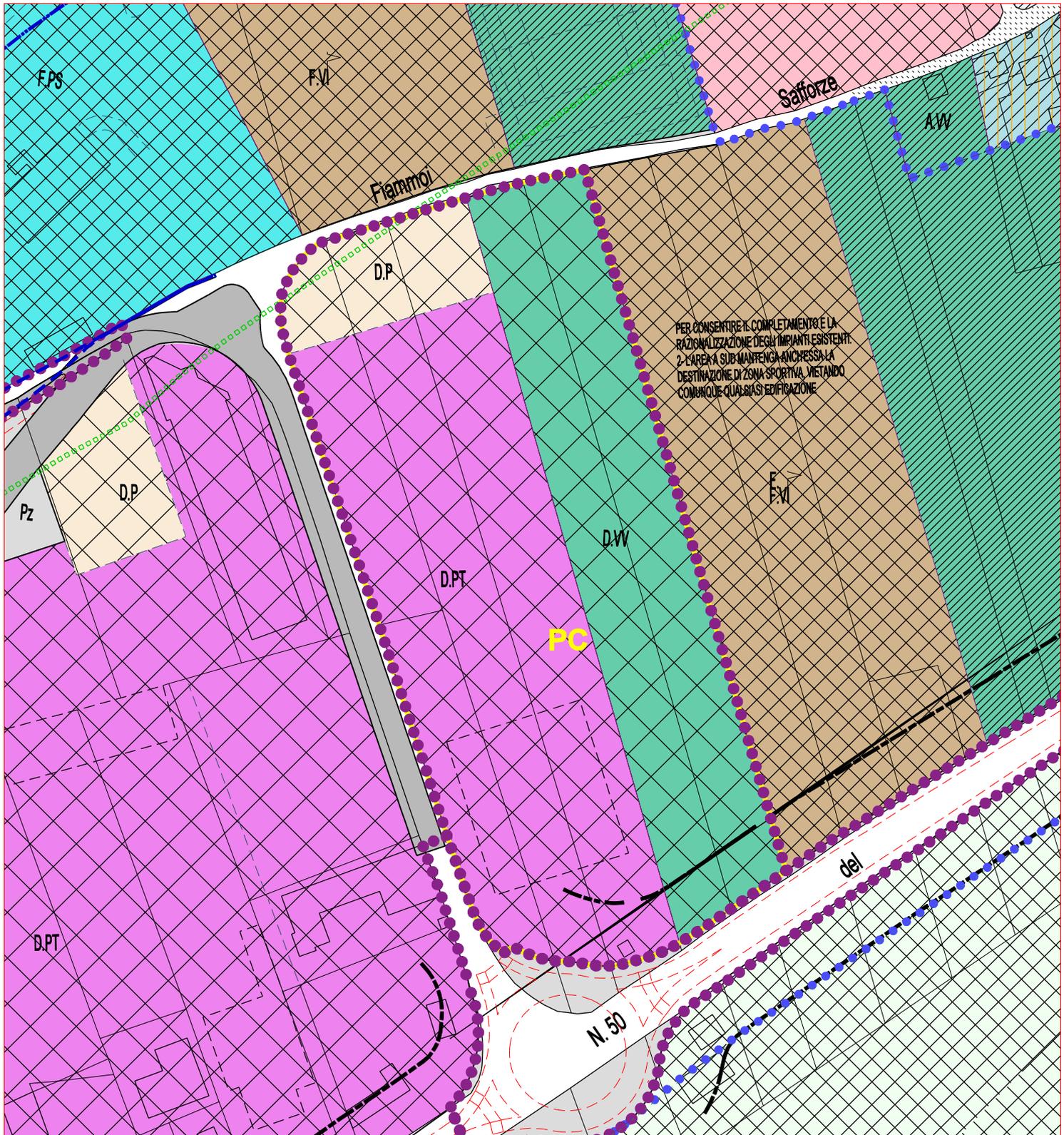
Limite  
Variante

SCALA  
1: 2'000

●●●●● LIMITE AREA OGGETTO DELLA VARIANTE



PARCO COMMERCIALE





Variante al P.R.G. relativa all'individuazione  
"Parchi Commerciali - art. 10 L.R. n° 15/2004" ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 22/2005  
adozione con la procedura dell'art. 50 comma 6 della L.R. n° 61/1985

Estratto tavole del PRG  
n° 5 e 6

Località  
La Rossa

Variante

SCALA  
1: 2'000



PARCO COMMERCIALE





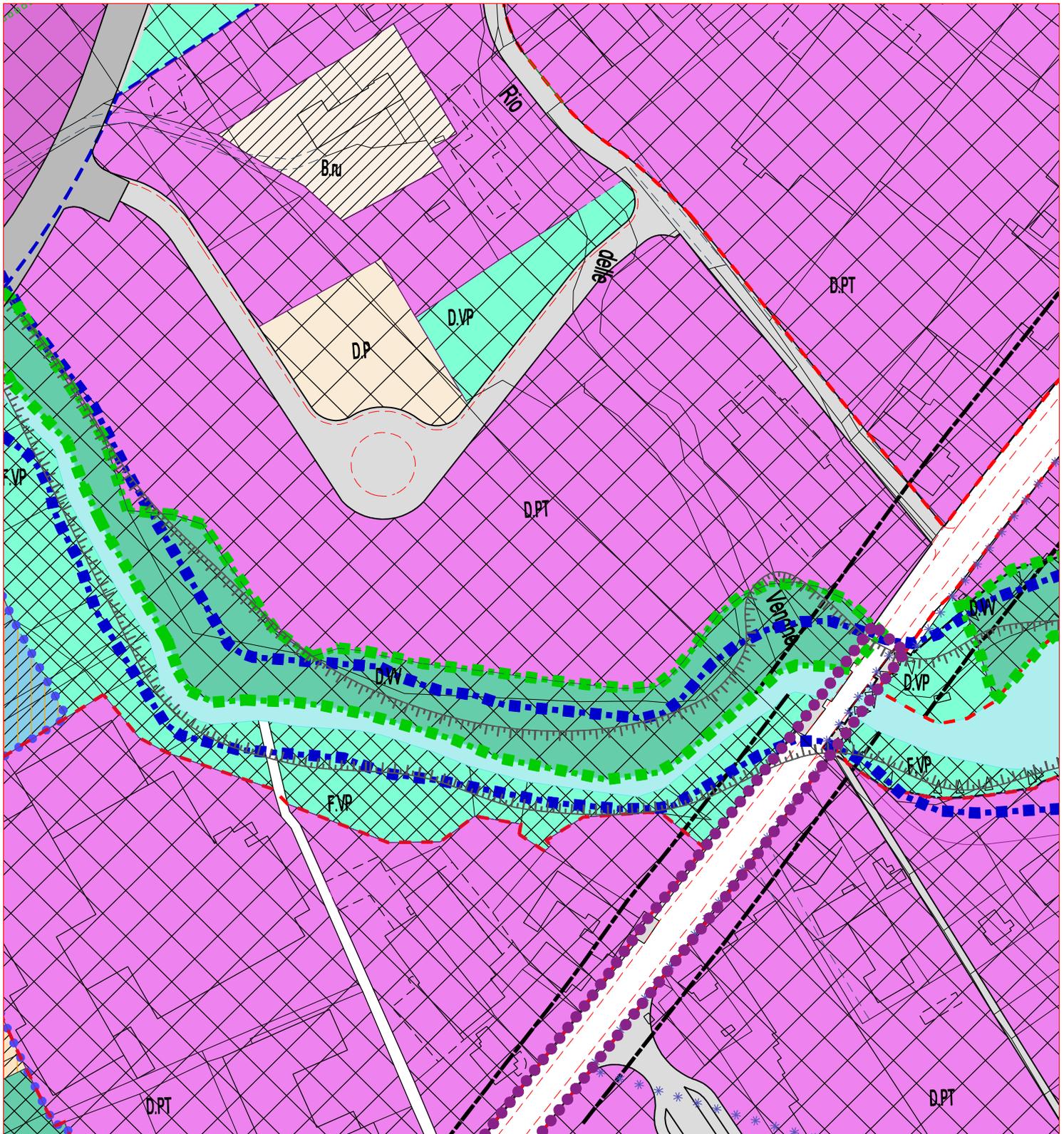
Variante al P.R.G. relativa all'individuazione  
"Parchi Commerciali - art. 10 L.R. n° 15/2004" ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 22/2005  
adozione con la procedura dell'art. 50 comma 6 della L.R. n° 61/1985

Estratto tavole del PRG  
n° 10 Bis e 11

Località  
Venegia

Vigente

SCALA  
1: 2'000





Variante al P.R.G. relativa all'individuazione  
"Parchi Commerciali - art. 10 L.R. n° 15/2004" ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 22/2005  
adozione con la procedura dell'art. 50 comma 6 della L.R. n° 61/1985

Estratto tavole del PRG  
n° 10 Bis e 11

Località  
Venegia

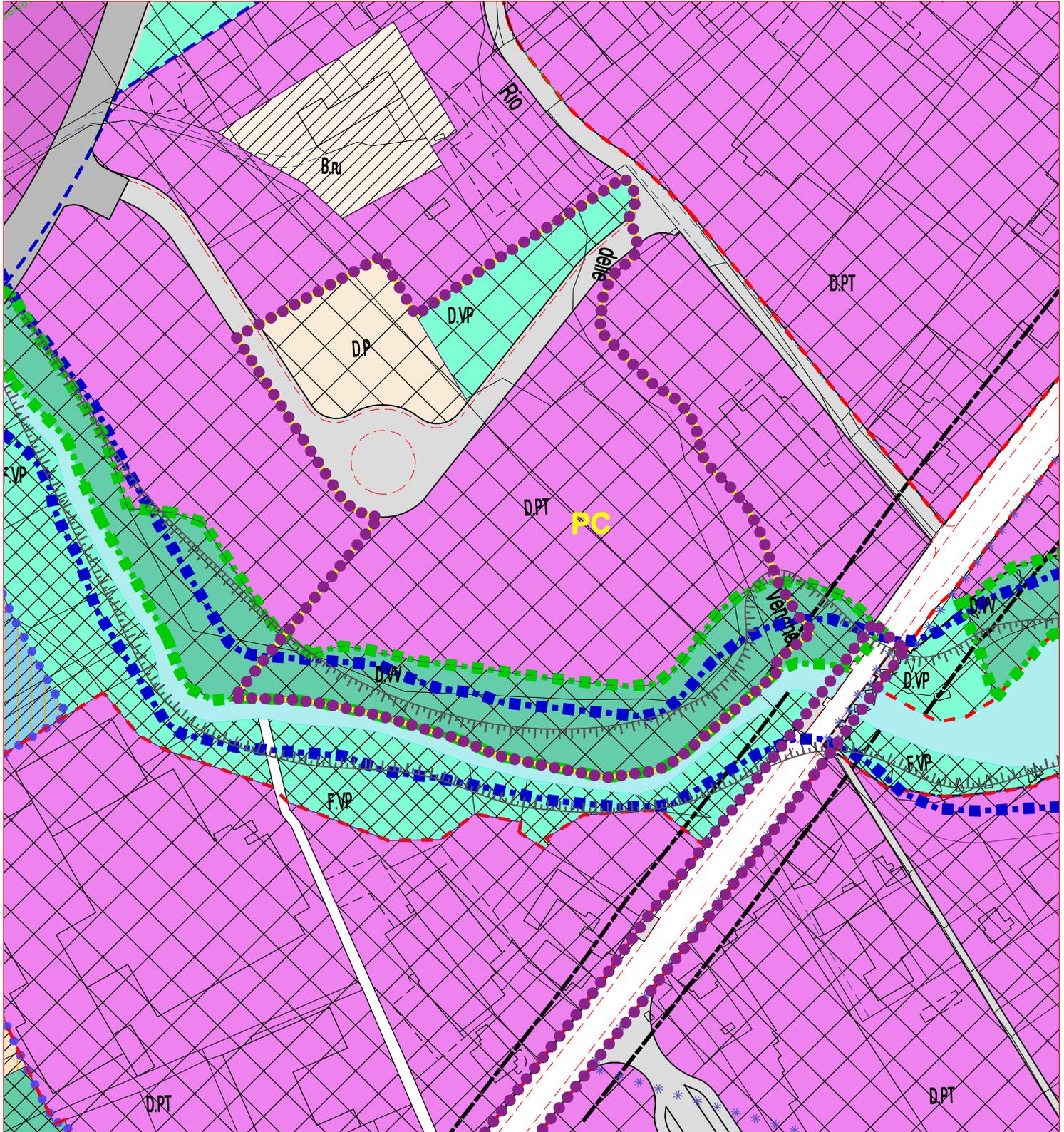
Limite  
Variante

SCALA  
1: 2'000

●●●●● LIMITE AREA OGGETTO DELLA VARIANTE



PARCO COMMERCIALE





Variante al P.R.G. relativa all'individuazione  
"Parchi Commerciali - art. 10 L.R. n° 15/2004" ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 22/2005  
adozione con la procedura dell'art. 50 comma 6 della L.R. n° 61/1985

Estratto tavole del PRG  
n° 10 Bis e 11

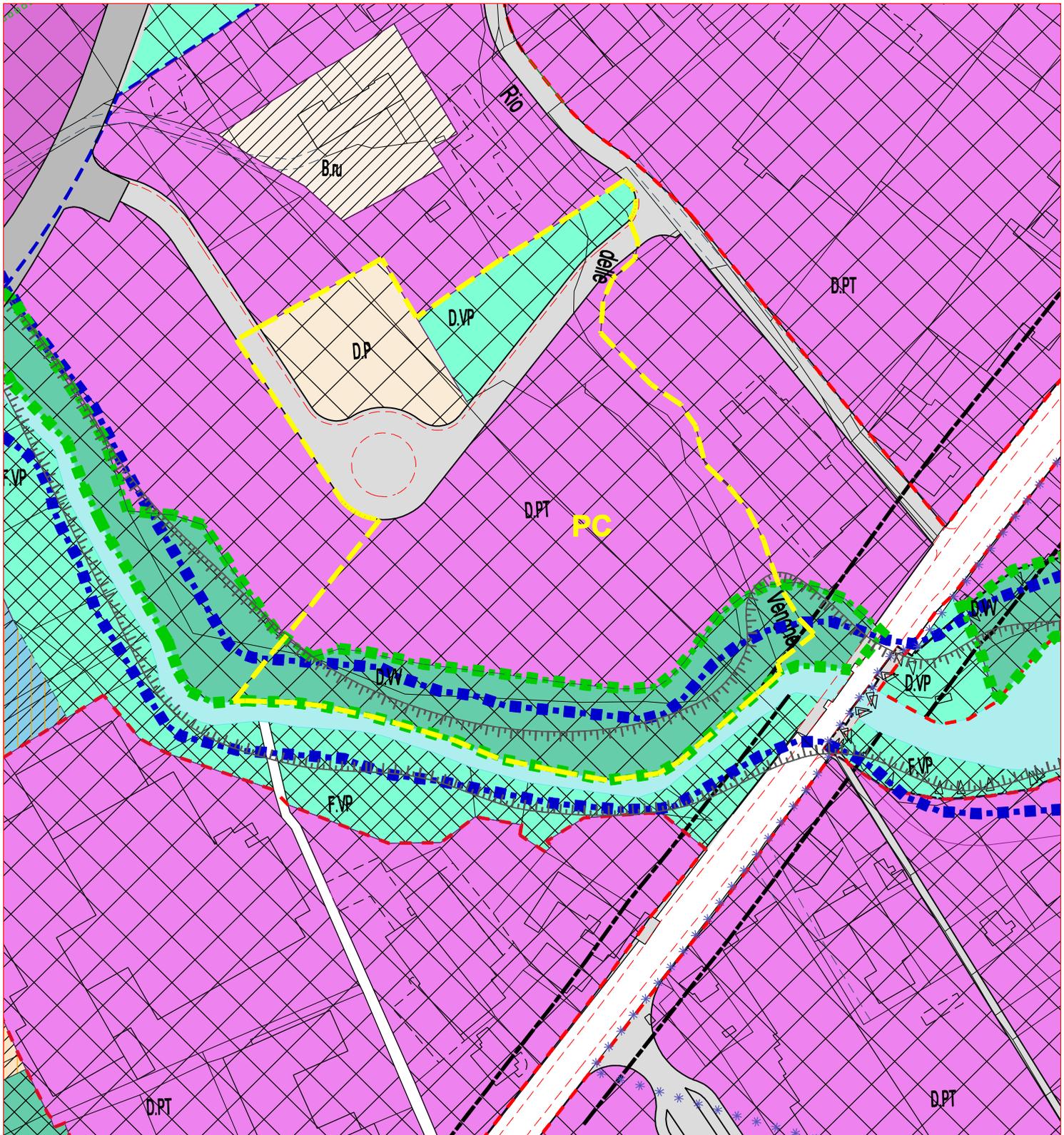
Località  
Venegia

Variante

SCALA  
1: 2'000



PARCO COMMERCIALE



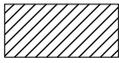


## LEGENDA

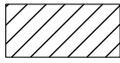
## Parte 1

Scala 1: 2'000

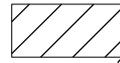
### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE



ZONA OMOGENEA TIPO A



ZONA OMOGENEA TIPO B



ZONA OMOGENEA TIPO C



ZONA OMOGENEA TIPO D



ZONA OMOGENEA TIPO E



ZONA OMOGENEA TIPO F

### AZZONAMENTO

#### Zone Agricole



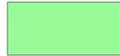
Zona E1



Zona E1 speciale



Zona E2



Zona E2\*



Zona E3

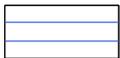


Zona E4

#### Zone Residenziali



ZONA C1



ZONA C2



Spazi da riqualificare



Zone di completamento



Zone di espansione



Mt

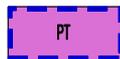
Residenziale e Terziaria

#### Zone Produttive



PT

Produttiva e Terziaria di completamento



PT

Produttiva e Terziaria di espansione



I

Attivita' produttive di completamento



I

Attivita' produttive di espansione



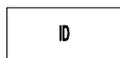
AI

Attivita' agroindustriali



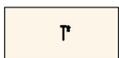
CM

Commerciale Mista



ID

Discoteca



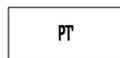
T\*

Zone alberghiere esistenti



ST

Distributori di carburante



PT\*

Servizi Terziari

#### Zone relative al Campeggio



Z.T.O. D3-C campeggio



Z.T.O. D3-V verde di servizio campeggio

#### Zone per servizi



AS

Attrezzature sociali



SC

Scuole



IR

Istituzioni religiose



II

Servizi tecnologici



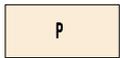
M

Militari



IH

Cimitero



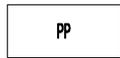
P

Parcheggio



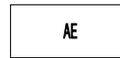
H

Ospedale



PP

Attrezzature di Preparco



AE

Campo aereo di linea



PS

Pubblici servizi



FS

Ferrovia



IS

Attrezzature di interscambio



C

Rifugi per cani

#### Zone di verde, gioco, sport



VP

Verde pubblico attrezzato



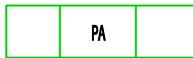
VI

Impianti sportivi



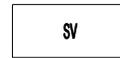
W

Verde privato



PA

Parco ambientale



SV

Spettacoli viaggianti

#### Prescrizioni particolari



Aree di urbanizzazione secondaria e concorrono alla determinazione della volumetria complessiva



Solo destinazioni che non comportano realizzazioni volumetriche

#### Zone oggetto di pianificazione non riportata nei presenti elaborati



Varianti settoriali e pianificazione puntuale del Nevegal



## LEGENDA

## Parte 2

Scala 1: 2'000

### VINCOLI

- Paesaggistico
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto ferroviario
- Parco Dolomiti Bellunesi
- Zone con massima penalita' ai fini edificatori
- Rispetto impianto depurazione
- Elettrodotti ad alta tensione
- Elettrodotti a media tensione
- L. 29.6.'39 n. 1497
- L. 8.8.'85 n. 431
- Idrogeologico e forestale
- Zona di pre-parco
- Aeroportuale
- Zone umide
- Zone archeologiche
- Elettrodotti a media tensione
- L. 1.6.'39 n. 1089
- Rispetto stradale
- Riserva naturale monte Favaghera
- Limite quota 1300 mslm
- Verde privato D.VV
- Limite di rispetto fluviale/idrogeologico
- Siepi e alberature di confine
- Orto Botanico
- Demanio sciabile
- Piste da fondo
- Ambiti unitari di tutela
- BIOTOP
- 1-Dorsale M.Favaghera
- 2-Valle di S.Mamante
- 3-Torbiera di C.Pescalia
- 4-Zona umida di Cet
- 5-Boschi di Socchieva
- 6-Torbiera di Socchieva
- 7-Bosco della China
- 8-Ex Torbiera di Bios
- 9-Torbiera di Antole
- 10-La Gola dell'Ardo
- 11-Prato umido di Tovena
- 12-Prato umido di Pra Mat
- 13-L'Olt
- 14-La Forra dell'Ardo
- 15-Il Bus del Buson
- 16-Prati sommitali del M.Terne
- 17-Col Cavalin-Boca del Rosp
- 18-Fontane di Nogare'
- 19-Prati aridi-Pra de Santi
- Piani esecutivi
- Piani di recupero
- Ambiti di progettazione urbanistica
- Edifici schedati con grado di protezione
- Edifici con grado di protezione demolizione e ricostruzione
- Limite arretramento edifici
- Roggia
- Muretti in pietra da mantenere
- Larin, fono
- Edicola
- Monumento
- Lavatoio, abbeveratoio
- Portale
- Ruota da mulino
- Fontana
- Affresco, decorazione muraria

### INFORMAZIONI GENERALI

- Confine Comune
- Corsi d'acqua
- Mappali, Servitu' e Sentieri
- Viabilita' Esistente
- Edifici censiti
- Edifici non censiti
- Viabilita' di Progetto
- Edifici non censiti
- Skillift
- Seggiovie
- Viabilita' di Progetto stralcciata
- Percorsi pedonali
- Pista ciclabile Belluno - S. Fermo
- Limite variante CITTA' E CENTRI FRAZIONALI
- Limite variante VENEGGIA
- Limite variante AREE DISMESSE
- Limite variante LUNGARDO

### INTEGRAZIONI

Prescrizioni di cui alla legge 2.2.74 n° 64 art.13 contenute nel parere rilasciato dall'Ufficio Regionale del Geni Civile in data 30.7.96

- Località Levego: obbligo di bonifica dei terreni
- Località Levego: limite indicativo di arretramento fabbricati
- Località Lambioi: limite di arretramento fabbricati di 10 ml dal ciglio della scarpata, da verificare in sede esecutiva
- Località Anconetta: obbligo di curare lo smaltimento delle acque, sia superficiali che sotterranee.
- Località Nogare': limite di arretramento indicativo fabbricati pari all' altezza della scarpata, da verificare in sede esecutiva
- Località Caorera: recepimento delle prescrizioni.
- VIABILITA' PROGETTATA
- LIMITE VARIANTE PUNTUALE
- Fronte Porticato - Piazzale Resistenza: nel caso di realizzazione di un portico di uso pubblico, costituito quest'ultimo con apposito atto di impegno, è ammessa la deroga relativa alle distanze minime dalla strada, degli spazi pubblici, dai confini fondiari e di zona.