

COMMITTENTE

ACIL S.R.L. / CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI
E C. S.A.S

OGGETTO

Piano di Recupero "Via Vittorio Veneto" in variante
parziale al P.I.

LOCALIZZAZIONE

Via Vittorio Veneto n.146

NUMERO e TITOLO ELABORATO

A1

- Allegati
- Stato di fatto
- Progetto di Piano
- Schema delle opere di urbanizzazione
- Contributo perequativo

Relazione tecnica illustrativa

SCALA

DATA e NUMERO AGGIORNAMENTO

15.11.2024 - agg.3

TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE

ACIL S.R.L. / CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI
E C. S.A.S

TIMBRO E FIRMA PROGETTISTA

GianRenato Piolo Architetto

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

PROTOCOLLO INTERNO

011

Premesse

La presente relazione tecnica illustrativa costituisce uno degli elaborati del Piano di Recupero (PUA), in variante parziale al Pi vigente, denominato “Via Vittorio Veneto” che interessa l’ambito ricompreso nel perimetro indicato negli elaborati grafici sotto la dicitura “Ambito oggetto del Piano di Recupero”.

L’ambito del PUA, avente una superficie territoriale complessiva di 7.794,06 mq, è ubicato tra Via Vittorio Veneto e Piazzale della Resistenza, in un tessuto edilizio costituito prevalentemente da insediamenti di tipo commerciale, direzionale e residenziale.

Codesto PUA, oltre all’assetto pianificatorio con la definizione delle volumetrie da realizzare anche in recupero degli edifici esistenti per la riqualificazione edilizia / urbanistica delle aree private, prevede altresì una serie di opere di urbanizzazione che coinvolgono e si estendono anche verso il contesto circostante, valorizzando ed “ampliando” l’intervento anche in termini di rigenerazione urbana.

L’ambito del PUA è stato individuato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26/04/2022 come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana, ai sensi dell’art. 27 della Legge n.457/1978.

In tale delibera di approvazione sono state formulate, nel relativo allegato A, delle prescrizioni che il presente PUA attua e sviluppa anche in base alle indicazioni e agli approfondimenti emersi negli incontri svolti successivamente presso gli uffici comunali per la definizione di tali adempimenti.

In data 05.07.2022 è stata presentata tramite Suap Comunale la SCIA (PE - 272 – 2022 Suap 1219) per l’intervento di manutenzione straordinaria dell’edificio esistente ex “Agip” finalizzato alla messa in sicurezza della pensilina di copertura. Detto intervento, come evidenziato nella documentazione fotografica riportata nell’elaborato S3, risulta attualmente in corso di esecuzione.

Catastalmente l’area è censita al Foglio n. 59, mappali n. 1310, 519, 163, 1427, 1705 e viabilità, di cui i mappali n. 1310, 519, 163, 1427 sono in proprietà delle ditte proponenti, ditta Cav. Giuseppe Buzzatti di G. Buzzatti e C. S.a.s. (mappale n. 1310) e Acil S.r.l (mappali nn. 163, 519 e 1427), mentre la viabilità e il n. 1705 sono intestati al Comune di Belluno.

In base al vigente P.R.G. il mappale n. 1310 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo “F.VP”, con vincolo decaduto, il n. 1705 è qualificato come *viabilità progettata – limite variante puntuale*, mentre i mappali nn. 519, 163, 1427 sono ricompresi in Zona Territoriale Omogenea di tipo “B.SB”.

Verso il Piazzale della Resistenza, la pianificazione vigente specifica, inoltre, che *“nel caso di un portico ad uso pubblico, costituito quest’ultimo con apposito atto di impegno, è ammessa la deroga relativa alle distanze minime dalla strada, dagli spazi pubblici, dai confini fondiari e di zona”*.

Per quanto riguarda la porzione di ambito ricompresa in Zona Territoriale Omogenea di tipo “F.VP”, il vincolo previsto dalla normativa comunale risulta decaduto per il decorso del termine quinquennale previsto dall’art. 18 c. 7 della LR. 11/04.

L’ambito del PUA risulta inoltre ricompreso negli ambiti di urbanizzazione del consolidato individuati dal Comune, ai sensi della L.R. 14/2017 - *Disposizioni sul contenimento del consumo di suolo*, con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23.10.2020.

Nell’elaborato grafico di riferimento S1 - *Inquadramento urbanistico* vengono riportati, inoltre, gli estratti cartografici del Piano di Assetto del Territorio approvato.

Il PUA è stato redatto secondo la seguente normativa di riferimento:

- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge n. 765 del 1967.*
- Legge n. 457 del 5 agosto 1978, *Norme per l’edilizia residenziale;*
- Legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, *Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio;*
- Legge regionale n. 50 del 28 dicembre 2012, *Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*, e relativo Regolamento Regionale *Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale;*
- Legge regionale n. 14 del 06 giugno 2017, *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*
- Norme di Attuazione del PRG e Regolamento edilizio comunali;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 1428 del 06 settembre 2011, *Aggiornamento delle “Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico.*

Stato di fatto

L'ambito territoriale definito dal piano urbanistico presenta una oggettiva condizione di degrado correlata alla dismissione da tempo di precedenti attività e al conseguente stato di abbandono di larga parte delle aree, ora contraddistinte dalla presenza in esse di due costruzioni vetuste e in evidente stato di obsolescenza che nell'elaborato grafico tav. S5 – *Planimetria generale con rilievo piano altimetrico* del PUA, sono state contrassegnate con le lettere "A" e "B".

Il fabbricato A che è situato al centro del lotto in posizione prospiciente a via Vittorio Veneto ha destinazione d'uso commerciale mentre il fabbricato B, collocato nell'angolo orientale della proprietà rivolta verso Piazzale della Resistenza, ha destinazione d'uso residenziale.

Detti fabbricati sono classificati dal vigente P.R.G. rispettivamente in Z.T.O. "F.VP" (con vincolo decaduto) e Z.T.O. "B.SB".

L'edificio commerciale (A), sviluppato ad un unico piano fuori terra e dotato di alcuni locali interati accessibili mediante una scala esterna posta sul fronte sud/est, è caratterizzato da un'ampia pensilina di copertura che si estende maggiormente oltre i muri perimetrali verso via Vittorio Veneto e in misura inferiore sul fronte opposto affacciato su Piazzale della Resistenza.

Come riportato nella relazione tecnica illustrava allegata al primo progetto del fabbricato, di cui alla Licenza di Costruzione n. 1344 del 07.02.1955, viene, infatti, specificato che il corpo di fabbrica *"...è sovrastato da una pensilina in c.a. e laterizi ancorata al muro posteriore, appoggiata a delle colonne di ferro a grosso spessore riempite internamente di calcestruzzo ..."* e ancora *"L'intradosso della pensilina, le velette alle estremità delle medesima, il muro posteriore nella parte esterna, sono intonacate con intonaco speciale Fulget color bianco Carrara"*.

In merito alla pensilina esistente, come anticipato nelle premesse, è corso l'intervento di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza della struttura, in forza della SCIA (PE - 272 – 2022 Suap 1219) datata 05.07.2022, in cui è prevista la demolizione e la successiva ricostruzione con il mantenimento della medesima superficie coperta e della volumetria urbanistica esistente.

L'area esterna di pertinenza che presenta pavimentazione in asfalto, dispone di due accessi carrai lungo via Vittorio Veneto, posizionati a ridosso della rotatoria stradale esistente realizzata sull'intersezione con via Medaglie d'Oro.

L'edificio residenziale (B) è accessibile, invece, discendendo la viabilità ad uso pubblico collocata lungo il confine nord/est della proprietà che collega via Vittorio Veneto con Piazzale della Resistenza.

Tale edificio, attualmente in disuso in quanto abbandonato da diverso tempo, presenta una forma planimetria regolare sviluppata in altezza su quattro livelli con sottotetto e una copertura a padiglione.

Al piano terra sono collocati locali destinati a magazzino e due autorimesse accessibili dalle aree esterne di pertinenza, mentre ai piani superiori sono collocate tre unità residenziali e nel sottotetto alcune soffitte.

L'area è caratterizzata da un andamento del terreno costante in direzione Sud-Ovest / Nord-Est, mentre tra Via Vittorio Veneto e il Piazzale della Resistenza vi è un netto salto di quota di circa sei metri.

L'ambito di piano che interessa l'intera rotatoria stradale di Badenich, in cui convergono Via Vittorio Veneto e Via Medaglie d'Oro, si estende volutamente anche verso nord/est fino al limite dell'opera pubblica approvata dall'Amministrazione Comunale di "*Riqualificazione del tratto stradale ricompreso tra le rotatorie esistenti di Nogare' e Baldenich*", al fine di integrare quanto già di recente realizzato lungo la viabilità pubblica.

Come evidenziato nella planimetria dello stato di fatto riportata nell'elaborato grafico n. *S4 – Planimetria generale con rilievo planoaltimetrico*, l'area confina con fabbricati che in alcuni casi raggiungono anche i sette piani di altezza e che presentano, al livello stradale, prevalentemente attività commerciali, mentre ai piani superiori attività direzionali e abitazioni.

Nell'ambito di piano sono già presenti le opere di urbanizzazione primaria ed esso è già servito dalle principali reti tecnologiche quali fognatura, rete acque bianche, rete telefonica, rete gas, acquedotto, rete elettrica, illuminazione pubblica. Gli edifici esistenti risultano già allacciati.

Per quanto riguarda la dimostrazione delle modalità di calcolo dei parametri metrici e urbanistici, così come stabiliti dal R.E. comunale, degli edifici esistenti si rimanda allo specifico elaborato grafico n. *S8 - Calcolo superficie coperta e volume edifici esistenti* in cui analiticamente per ciascun parametro definito sono stati richiamati i riferimenti della normativa comunale applicata.

Progetto del PUA in variante parziale al Pi vigente

La motivazione della scelte programmatiche previste da codesto PUA, in variante parziale al Pi vigente, vanno incentrate sull'ubicazione strategica del compendio, circondato da spazi pubblici rilevanti e direttrici stradali di primaria importanza, sulla odierna condizione di degrado in cui versa la proprietà posta in zona "B.SB", meritevole di pronto recupero, e sulla esigenza di riqualificazione della zona "F.VP" decaduta, tanto più in considerazione della carenza di interesse ad un suo diretto utilizzo pubblico come comprova la mancata riadozione del vincolo espropriativo.

Il perimetro d'ambito territoriale oggetto del presente piano di recupero e riportato negli elaborati grafici allegati con la dicitura "*Ambito oggetto del Piano di Recupero di cui alla perimetrazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26.04.2022*", è quello approvato da detta Delibera consigliere che ha individuato l'ambito come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, prescrivendo in sede di definizione del piano urbanistico attuativo l'ottemperanza ai punti riportati nel collegato documento denominato "Allegato A".

Nello specifico detta perimetrazione, ai sensi di quanto consentito al punto n. 3 della succitata Delibera, è stata lievemente modificata in relazione alla viabilità pubblica su cui si è previsto di intervenire, occupando porzioni di viabilità comunale situate in corrispondenza dell'incrocio tra via Vittorio Veneto e Via del Plebiscito 1866 e al confine con il mappale 1427 verso Piazzale della Resistenza.

La prima al fine di realizzare compiutamente la nuova intersezione stradale con l'adiacente attraversamento pedonale, e la seconda per consentire la realizzazione del nuovo tratto di viabilità, in prosecuzione di quella esistente ad uso pubblico situato a lato del Condominio Millennio, verso Piazzale della Resistenza.

Il progetto del PUA, pertanto, sviluppa e attua tutte le prescrizioni riportate nell'Allegato A della suddetta Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26.04.2022, in coerenza con gli aggiornamenti richiesti dagli Enti in sede di istruttoria, il tutto così come meglio descritto in seguito.

L'ambito oggetto del piano di recupero che si estende a nord fino alla rotatoria di Baldenich e a sud fino a Piazzale della Resistenza, è stato suddiviso in due lotti contrassegnati negli elaborati grafici con il n. 1 (perimetro tratteggiato in colore verde) e il n. 2 (perimetro tratteggiato in colore rosso).

Il primo interessa le opere di urbanizzazione primaria a beneficio pubblico previste lungo le pubbliche vie Vittorio Veneto, Medaglie d'Oro e del Plebiscito 1866, mentre il secondo è afferente anche al futuro

assetto edificatorio per la riqualificazione dell'area mediante il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nel contesto di una visione complessiva ed omogenea delle proprietà incluse, sia pubbliche che private, nell'ottica della ricostruzione e della migliore utilizzazione delle preesistenze, anche in applicazione delle vigenti disposizioni normative per la riqualificazione e rigenerazione urbana (Veneto 2050 e smi).

Come anticipato nelle premesse, infatti, codesto PUA intende realizzare una serie di opere infrastrutturali, all'interno del lotto 1, che porteranno un netto miglioramento del contesto urbano circostante più ampio sia in termini estetici, per la qualità del decoro urbano prevista, sia pratico funzionali per la maggiore integrazione delle nuove opere con le infrastrutture esistenti.

Dette opere consisteranno principalmente nel rifacimento completo e nell'allargamento della rotatoria stradale esistente tra via Vittorio Veneto e via Medaglia d'Oro, implementandola con un nuovo impianto di illuminazione, e nella realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale, in sostituzione di quello esistente situato lungo il margine sud del lotto 1, il tutto ricavato attingendo aree di proprietà privata previste di conseguenza in cessione al Comune.

Per quanto riguarda il Lotto 2, il piano prevede che gli edifici esistenti vengano demoliti e la capacità edificatoria possa essere utilizzata, in sintonia con la vocazione delle aree circostanti, per la realizzazione di edifici ad uso commerciale, direzionale e artigianale, da costruire all'interno della linea di massima edificazione evidenziata con linea tratteggiata di colore viola negli elaborati grafici allegati.

Nello specifico, la capacità edificatoria prevista dal PUA per suddetto lotto è stata determinata in base al recupero della consistenza degli edifici esistenti ivi ricadenti e previsti in demolizione, all'applicazione sugli stessi delle disposizioni consentite dalla L.R. 14/2019 (c.d. Veneto 2050) all'art. 7 – *Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio* e alla potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale per la zona "B.SB".

Il piano è stato, pertanto, dimensionato tenendo in considerazione anche l'incremento volumetrico massimo consentito dalla Legge Regionale 14/2019 (c.d. Veneto 2050) e adeguato al maggior carico urbanistico derivante, demandando alla successiva fase di progettazione edilizia la verifica puntuale dei requisiti previsti dalla normativa.

I quantitativi massimi di volumetria urbanistica, di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento ammessi dal PUA sono riportati in dettaglio nel successivo capitolo *Dati dimensionali Lotto 2*.

Negli elaborati grafici del progetto di piano nn. P1, P2, P4 e P5 viene riportata con linea tratteggiata di colore nero, di diverso spessore, la sagoma di un'ipotesi non vincolante di sviluppo della nuova edificazione disposta su tre livelli: un piano terra rivolto su via Vittorio Veneto, un piano primo adibito a parcheggio con relativi sistemi di risalita e un piano seminterrato a quota di Piazzale della Resistenza.

Nell'elaborato grafico n. P3 – *Planivolumetrico e assonometrie con indicata l'ipotesi non vincolante di futura edificazione* è riportato lo sviluppo planivolumetrico di tali ipotesi di nuova edificazione.

Per quanto riguarda l'accesso al lotto 2 a livello di Via Vittorio Veneto, il PUA prevede che lungo detta viabilità pubblica vengano eliminati gli accessi esistenti e che il nuovo accesso venga realizzato sulla viabilità ad uso pubblico situata sul margine nord-est dell'ambito direttamente collegata con Piazzale della Resistenza.

Il passo carraio esistente che costituisce l'imbocco dell'attuale viabilità ad uso pubblico, lato condominio Millennio, non viene modificato.

Considerato che attualmente detta viabilità ad uso pubblico è inibita al passaggio dei veicoli aventi massa a pieno carico superiore alle 3,5 tonnellate, per la presenza lungo il percorso dei solai adibiti a parcheggio del complesso "Millennio", il progetto del PUA prevede la realizzazione un nuovo tratto stradale andando ad occupare aree in proprietà privata ricadenti nel lotto 2, al fine di allontanarsi dalle strutture esistenti e consentire così a tutti i mezzi l'uscita verso P.le della Resistenza, apportando di conseguenza un netto miglioramento alla funzionalità complessiva dei flussi di traffico.

Il Pua prevede pertanto che per la realizzazione compiuta di detta opera, vengano interessate anche alcune aree fuori ambito di piano, così come evidenziato nell'inquadramento delle opere di urbanizzazione riportato nell'elaborato grafico di riferimento P2 .

In detta planimetria è riportata anche l'ulteriore opera fuori ambito definita dal piano che riguarda la realizzazione della fermata degli autobus, in sostituzione di quella esistente lungo Via Vittorio Veneto, completa di pensilina di attesa in ottemperanza alla richiesta riportata nel punto 2 lettera c) dell'allegato A alla Delibera di C.C. n. 43/2022 citata in premessa.

Rispetto alle specifiche puntuali riportate in detto punto c), la nuova posizione della fermata del servizio di trasporto pubblico locale urbano, recepisce le indicazioni rappresentate nel parere della Provincia di Belluno e della Polizia Locale, con l'arretramento della fermata a prima dell'incrocio con via del Plebiscito, a una distanza di circa 100m da quella esistente, a valle dell'attraversamento pedonale esistente situato al termine di via F. Gazzetti.

In prossimità della nuova fermata, a sostituzione di alcuni posti auto esistenti, sarà realizzata anche la pensilina di attesa.

All'interno del lotto 2 il PUA colloca, lungo il margine nord/ovest a ridosso di via Vittorio Veneto, un'area a parcheggio a standard con relativi spazi di manovra al fine di dare continuità e diretta connessione con le infrastrutture esistenti ricadenti del lotto 1.

Ulteriori aree che contribuiscono a migliorare la qualità degli spazi urbani, quali un nuovo percorso ciclo-pedonali e un nuovo marciapiede, vengono collocati lungo il medesimo versante succitato e sul confine a nord/est con la strada ad uso pubblico di collegamento tra via Vittorio Veneto e Piazzale della Resistenza.

A livello di Piazzale della Resistenza è previsto, inoltre, il nuovo porticato in continuità con quello esistente situato a sud-ovest, mentre sulla copertura del nuovo fabbricato ipotizzato è prevista un'ulteriore area a parcheggio accessibile da una rampa carraia posta lungo il margine nord/est del lotto 2.

Il PUA determina, ai sensi della normativa vigente, una superficie di standard urbanistici di aree a parcheggio pari a complessivi 1.665,29 mq, così come indicato nell'elaborato grafico di riferimento *P5 - Standard urbanistici ed individuazione delle aree da cedere al Comune e da vincolare all'uso pubblico*, di cui 1.300,09 mq a livello di via Vittorio Veneto e 365,20 mq sulla copertura del nuovo fabbricato ipotizzato.

Detto quantitativo che consente la realizzazione su più livelli della superficie lorda di pavimento massima complessiva pari a 2.070,00 mq, andrà a concorrere alla dotazione di standard che sarà richiesta in sede di progettazione edilizia in base alla reale consistenza e destinazioni d'uso dei nuovi fabbricati previsti, determinata ai sensi nelle norme urbanistiche vigenti.

Le opere di urbanizzazione previste da PUA saranno regolamentate nella specifica convenzione urbanistica di cui allo schema allegato e riportato nell'elaborato O6.

Tra la documentazione facente parte del Piano, nella serie contrassegnata nel cartiglio con la dicitura "Contributo perequativo", in ottemperanza alla prescrizione riportata nell'allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26.04.2022, è stato predisposto uno studio per il riordino dell'intero Piazzale della Resistenza e la determinazione del contributo straordinario perequativo.

In detto studio viene rappresentata una proposta in cui l'attuale parcheggio viene completamente rivisto attraverso un nuovo disegno degli stalli per le autovetture e delle relative aree di manovra integrate con spazi a verdi piantumati che definiscono il nuovo orientamento dell'intero piazzale.

Via del Plebiscito 1866 a nord/ovest viene direttamente collegata a via Luigi Corte a sud/est mediante un nuovo tratto viario, dotato di percorsi pedonali, al fine di meglio definire e identificare gli ambiti afferenti alle aree a parcheggio da quelli puramente viabilistici.

Lungo il nuovo tratto di viabilità sono stati collocati alle estremità gli accessi per le due aree a parcheggio sulle quali la viabilità è prevista a doppio senso, con priorità di transito ai veicoli che circolano lungo l'anello esterno del parcheggio antistante lo stadio polisportivo.

Da come si evince dagli elaborati grafici, tale nuova soluzione si integra sia con i flussi di traffico provenienti dall'ambito del PUA sia di quelli della viabilità ad uso pubblico situata a confine della proprietà.

Per quanto riguarda il contributo perequativo straordinario a beneficio pubblico di cui all'allegato C1, a seguito delle determinazioni dell'Amministrazione sul presente PUA, esso potrà essere monetizzato o utilizzato per concorrere alla realizzazione della proposta di riordino di P.le della Resistenza suddetto.

Come anticipato, il PUA, attua tutte le prescrizioni riportate nell'Allegato A della suddetta Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26.04.2022, in coerenza con gli aggiornamenti richiesti dagli Enti in sede di istruttoria, e nello specifico:

Punto 1

lettera a): la rotatoria esistente è stata allargata attingendo aree in proprietà privata, passando da un diametro esterno di 33m a 36m;

Lettera b): via del Plebiscito 1866 è stata allargata in corrispondenza dell'innesto con via Vittorio Veneto utilizzando parte della particella identificata al foglio 59 mappale 1310;

lettera c) ed e): in ottemperanza al parere della Provincia di Belluno, è stata prevista *“una seconda corsia di immissione in rotatoria in modo da garantire maggiore scorrevolezza per l'immissione delle auto che provengono dal centro e da Via del Plebiscito per garantire comunque la fluidità della circolazione con corsie separate direzione Via Medaglie d'Oro e direzione Ponte nelle Alpi”*. L'attuale fermata degli autobus è stata arretrata di 100m rispetto a quella attuale, a valle dell'attraversamento pedonale esistente situato al termine di via F. Gazzetti per ottemperare anche a quanto suggerito dalla Polizia Locale. In prossimità

della nuova fermata, a sostituzione di alcuni posti auto esistenti, sarà realizzata anche la pensilina di attesa richiesta.

lettera d): lungo via Vittorio Veneto è stato realizzato un percorso ciclo-pedonale in raccordo con via del Plebiscito 1866 di larghezza pari a 3,00m.

Punto 2

lettera a): in ottemperanza al parere della Polizia Locale, il PUA mantiene inalterata la larghezza dell'attuale passo carraio della viabilità laterale al Centro Millennio, prevedendo pertanto che l'accesso all'area avvenga lungo la strada ad uso pubblico.

lettera b): non è prevista alcuna uscita dal lotto 2 verso via Vittorio Veneto.

lettera c): si prevede che l'uscita da lotto 2 avvenga esclusivamente verso Piazzale della Resistenza con un unico passo carraio;

lettera d): si prevede la realizzazione di un porticato ad uso pubblico a livello di Piazzale della Resistenza e di un percorso pedonale di collegamento con via Vittorio Veneto avente larghezza di 1,60 m.

Aspetti di natura commerciale

All'art. 4 comma 15 delle Norme Tecniche operative del presente PUA, in variante parziale al Pi vigente, viene stabilito che *“Oltre ai negozi di vicinato è ammesso l'insediamento di una media struttura di vendita in forma di esercizio commerciale singolo o come l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, come definiti dall'art. 3 lett. e) e f) della L.R. n.50/2012, con superficie di vendita complessiva massima pari a 1500 mq, come definita dall'art. 3 lett. a) della L.R. n.50/2012.”*

Richiami normativi L.R. 50/2012 - Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto e relativo Regolamento Regionale

Legge regionale

Art. 3 - Definizioni.

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;

c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;

*d) **esercizio di vicinato**: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;*

*e) **media struttura di vendita**: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;*

f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

Art. 18 - Medie strutture di vendita.

*1. L'apertura, l'ampliamento di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il subingresso **delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati sono soggetti a SCIA**, da presentarsi al SUAP. Il subingresso nelle medie strutture di vendita del*

settore merceologico non alimentare, la riduzione di superficie, la sospensione e la cessazione dell'attività sono soggetti a comunicazione.

Art. 21 - Requisiti urbanistici ed edilizi.

1. Le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale.

[...]

6. Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni:

a);

b) per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato sono definite dallo strumento urbanistico comunale;

c)

Regolamento commercio

Articolo 5 - Determinazione delle dotazioni di parcheggio

[...]

3) 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.

In applicazione della normativa regionale succitata, il PUA ammette l'insediamento di nuovi esercizi commerciali, da poter adibire al settore alimentare o non alimentare, ricadenti nella categoria dei negozi di vicinato e della media struttura con superficie di vendita non superiore a 1500mq.

L'insediamento di tali esercizi commerciali di vendita al dettaglio, ai sensi dell'art. 21 comma 1 suddetto, è da reputarsi idoneo e compatibile con la destinazione d'uso commerciale dell'area prevista dal PRG (recupero immobile commerciale esistente e destinazione d'uso commerciale ammessa in zona B.SB) e con la normativa comunale vigente che non contrasta con la previsione di dette strutture commerciali.

La dotazione di standard a parcheggio nel rispetto e in coerenza all'art. 21 comma 6) della L.R. 50/2012 e dall'art. 5 c. 3 del Regolamento, viene definita dalle norme del PUA che riprendono le previsioni delle Norme Tecniche Attuative del PRG/PI vigente.

Dati dimensionali Lotto 2

Volume urbanistico (VU):

	Superficie Lotto (SLE) ⁽¹⁾	Indice Fondiario (IS) ⁽²⁾	Volume urbanistico (VU)
a) derivante dalla capacità edificatoria della ZTO B.SB prevista dalla normativa comunale	1 177,00 mq	3,10 mc/mq	3 648,70 mc

	Volume urbanistico (VU) ⁽¹⁾
b) derivante dall'edificio esistente A in ZTO F.VP	2 619,62 mc

	Volume urbanistico (VU) edificio esistente ⁽⁴⁾	Ampliamento ⁽³⁾	Volume urbanistico (VU) in ampliamento
c) derivante dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente A in ZTO F.VP	2 619,62 mc	60%	1 571,77 mc
d) derivante dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente B in ZTO B.SB	1 838,03 mc	60%	1 102,82 mc

Totale volume urbanistico	8 942,91 mc
----------------------------------	--------------------

⁽¹⁾ La SLE è riportata nell'elaborato grafico S4 -Estratto di mappa con elenco delle proprietà e delle superfici

⁽²⁾ Indici da Norme di Attuazione di PRG , art.3.3 - ZONE B.SB (semintensiva

B)

⁽³⁾ Ampliamento massimo consentito ai sensi della LR 14/19, art. 7 , comma 3

⁽⁴⁾ I volumi urbanistici (VU) degli edifici esistenti vengono determinati nello specifico elaborato grafico S9 -Calcolo superficie coperta e volume edifici esistenti

Superficie coperta (SC):

	Superficie Lotto (SLE) ⁽¹⁾	Indice di copertura (IC) ⁽²⁾	Superficie coperta (SC)
a) derivante dalla capacità edificatoria della ZTO B.SB prevista dalla normativa comunale	1 177,00 mq	0,50 mq/mq	588,50 mq

	Superficie coperta (SC) ⁽⁵⁾
b) derivante dall'edificio esistente A in ZTO F.VP	491,79 mq

	Superficie coperta (SC) edificio esistente ⁽⁴⁾	Ampliamento ⁽³⁾	Superficie coperta (SC) in ampliamento
c) derivante dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente A in ZTO F.VP	491,79 mq	60%	295,07 mq
d) derivante dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente B in ZTO B.SB	131,81 mq	60%	79,09 mq

Totale superficie coperta	1 454,45 mq
----------------------------------	--------------------

* La SLE è riportata nell'elaborato grafico S4 -Estratto di mappa con elenco delle proprietà e delle superfici

* Indici da Norme di Attuazione di PRG , art.3.3 - ZONE B.SB (semintensiva B)

* Ampliamento massimo consentito ai sensi della LR 14/19, art. 7 , comma 3

*Le superfici coperte (SC) degli edifici esistenti vengono determinate nello specifico elaborato grafico S9 -Calcolo superficie coperta e volume edifici esistenti

Superficie lorda di pavimento:

Superficie lorda di pavimento complessiva	2 070,00 mq
di cui	
in applicazione del PRG	1 537,49 mq
in applicazione della L.R. n. 14/2019 – Veneto 2050	532,51 mq

La suddivisione della SLP è stata determinata in proporzione alla superficie coperta prevista dal PUA in applicazione del PRG e della L.R. n. 14/2019 – Veneto 2050:

$1537,49 \text{ mq} = 1080,29 \text{ mq (SC da PRG)} / 1454,45 \text{ mq (SC totale ammessa)} \times 2070,00 \text{ (SLP totale)}$

$532,51 \text{ mq} = 374,16 \text{ mq (SC da LR14/09)} / 1454,45 \text{ mq (SC totale ammessa)} \times 2070,00 \text{ (SLP totale)}$

Il PUA fissa in +387,00 la quota di riferimento urbanistico (QRU) dalla quale calcolare il volume urbanistico, l'altezza massima degli edifici, le distanze tra confini, le distanze tra edifici e di tutte le distanze in generale, fermo restando il rispetto delle disposizioni comunali vigenti.