

Nuovo inserimento

~~Voci cancellate~~

Premessa

Il Piano Particolareggiato dell'area dei Grandi Servizi è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 7.2.1990, e trasmesso, unitamente alle osservazioni e controdeduzioni approvate dal C.C. con deliberazione n° 256 del 19.3.1990, alla Regione Veneto per l'esame di competenza, in quanto in variante al P.R.G. .

Nella seduta del 26.7.1990 (n° 307) il Comitato Tecnico Regionale ha esaminato lo strumento urbanistico, e condividendone i contenuti, non ha ritenuto di proporre l'avocazione alla Giunta Regionale.

Di conseguenza il piano particolareggiato è entrato in vigore il 24.11.1990, dopo la pubblicazione all'albo pretorio.

I termini per la sua attuazione sono stati prorogati al 24.11.2005 con deliberazione del Commissario Straordinario n. 152/CS(101CC) del 29.10.1999.

Nel corso dei quindici anni di efficacia sono state apportate le seguenti Varianti al Piano Particolareggiato:

- Variante alla Normativa di attuazione del comparto A al fine di consentire la destinazione d'uso già ammessa negli edifici E1 ed E2 dell'Isolato "A" senza i limiti di percentuale prestabiliti, riconoscendo la possibilità di esercitare al piano terra attività commerciali di integrazione e di supporto all'attività direzionale approvata con deliberazione del C.C. n° 37 del 20 febbraio 1998;
- Variante di riassetto dei Comparti "B" e "D" approvata dal Consiglio Comunale n° 83 del 23 luglio 2001
- Variante alla Normativa di attuazione del Parco urbano e sovracomunale finalizzata a garantire la conformità urbanistica per l'ampliamento parcheggio cimitero di Salvarosa, approvata con deliberazione del C.C. 26 del 22.3.2004
- Variante finalizzata alla realizzazione di un Centro Diurno per malati di Alzheimer in un immobile di proprietà comunale sito in viale Europa, comunemente denominato "casa ex Macola" approvata con deliberazione del C.C. n° 27 del 22.3.2004;
- Variante al comparto "D" finalizzata a consentire alla ditta GIO.VE. s.r.l. la realizzazione dell'edificio previsto per tale comparto secondo parametri e limiti di sagoma dell'edificio diversi da quelli stabiliti dal Piano Particolareggiato stesso, adottata nel 2003 e successivamente revocata nel 2004.

I termini di attuazione sono pertanto scaduti e la Variante generale al P.R.G. adottata nel 2002 ed entrata in vigore nel 2004 ha stabilito che "alla scadenza del Piano Particolareggiato relativo ai

“Grandi Servizi Territoriali”, per gli ambiti non ancora attuati contenuti entro il perimetro del piano particolareggiato medesimo, rimangono valide le previsioni di P.P., consentendo attraverso un nuovo strumento urbanistico attuativo, modifiche all’assetto edilizio previsto, nel rispetto delle quantità complessive e dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dal piano originario” (art. 14.4 delle NTA del PRG).

L’Amministrazione Comunale ha proceduto negli anni ad alienare alcuni comparti edificabili.

Recentemente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 28/09/2012, è stata approvata la modifica e integrazione del “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari Triennio 2012 - 2014”, inserendo tra gli immobili da alienare una porzione del comparto 5, isolato E del pre-vigente Piano Particolareggiato della zona G.S.T. stabilendo che l’immobile da alienare sia dotato di una capacità edificatoria con destinazione commerciale per complessivi 22.500 mc prevedendo altresì una diversa localizzazione delle volumetrie ammesse dal Piano stesso.

Con DGC n°312 del 13/12/2012 è stato approvato un nuovo piano di lottizzazione dell’ambito non attuato ex comparto 5 – isolato E dell’area GST, che ha previsto una nuova riconfigurazione planivolumetrica delle volumetrie previste dal Piano Particolareggiato stesso ed ha permesso l’alienazione di parte degli immobili compresi nell’ex comparto 5 – isolato E.

Con successivo atto di compravendita è stato alienato un lotto di superficie di 12.000 mq individuato al fg. 42 mapp.le 1619, facente parte dell’AMBITO A, del piano di lottizzazione dell’ambito non attuato ex comparto 5 – isolato E dell’area GST.

Con la progettazione del nuovo intervento commerciale, è emersa la necessità di apportare delle modifiche alle indicazioni distributive e alla viabilità previste nel piano approvato con DGC n°312 del 13/12/12. La modifica principale riguarda l’inserimento di una nuova rotatoria su viale Europa in corrispondenza dell’intersezione con via Germania.

Con il presente progetto, LIDL ITALIA SRL propone una nuova VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL’AMBITO NON ATTUATO EX COMPARTO 5 – Isolato E DELL’AREA G.S.T. – AMBITO A.

Committente

LIDL ITALIA SRL – via A. Ruffo, 36 – 37040 Arcole (VR)

Zona di progetto

Zona per i Grandi Servizi Territoriali situata a sud della SS 53 Treviso – Castelfranco.

Stato di attuazione dell'area dei Grandi Servizi Territoriali

Il Piano Particolareggiato in vigore per l'area dei Grandi Servizi Territoriali è suddiviso in Isolati di Edificazione, all'interno dei quali sono previste le seguenti destinazioni d'uso ed i seguenti parametri massimi di edificazione:

tabella 1: quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso, delle superfici utili e dei volumi previsti dal Piano Particolareggiato scaduto

Isolato di edificazione	Superficie lotto	Direzionale		Commerciale		Residenziale		Alberghiero	
		s.u.	volume	s.u.	volume	s.u.	volume	s.u.	volume
edificio	mq								
A	71.000								
E1+E2		24.600	73.800						
E3				24.200	73.800				
B	33.000								
E4+E5		7.700	23.150	7.700	23.150		46.300		
E6		1.330	4.000	1.330	4.000		17.900		
C	19.000	1000	3000	1.000	3.000		44.000		
D	23.600			7.500	78.750				
Albergo								3.330	10.000
E	18.000	s.u. mq 8.500 – vol. mc 25.500					25.500		
F	12.800	12.670	38.000						
G	16.300						20.000		
H	21.000						30.000		
totali	214.700	51.550	154.700	45.980	195.450		183.700	3.330	10.000

tabella 2: quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso, delle superfici utili e dei volumi attuati nel Piano Particolareggiato scaduto

Isolato di edificazione	Superficie lotto	Direzionale		Commerciale		Residenziale		Alberghiero	
		s.u.	volume	s.u.	volume	s.u.	volume	s.u.	volume
edificio	mq								
A	71.000								
E1+E2		24.600	73.800						
E3				24.200	73.800				
B	33.000								
E4+E5		7.700	23.150	7.700	23.150		46.300		
E6									
C	19.000	1000	3000	1.000	3.000		44.000		
D	23.600			7.500	78.750				
Albergo									
E	18.000								
F	12.800								

G	16.300					20.000		
H	21.000					30.000		
totali	214.700	33.300	99.950	40.400	178.700	140.300	0	0

tabella 3: quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso, delle superfici utili e dei volumi ancora da attuare nel Piano Particolareggiato scaduto

Isolato di edificazione	Superficie lotto	Direzionale		Commerciale		Residenziale		Alberghiero	
		s.u.	volume	s.u.	volume	s.u.	volume	s.u.	volume
A	71.000								
E1+E2									
E3									
B	33.000								
E4+E5									
E6		1.330	4.000	1.330	4.000		17.900		
C	19.000								
D	23.600								
Albergo								3.330	10.000
E	18.000	s.u. mq 8.500 – vol. mc 25.500					25.500		
E8									
F	12.800	12.670	38.000						
E9									
G	16.300								
H	21.000								
totali	214.700	18.250	54.750	5.580	16.750		43.400	3.330	10.000

Le risorse di edificabilità residue del Piano Particolareggiato dell'area G.S.T. poste su suoli pubblici si riassumono quindi in:

volumetria a destinazione residenziale:

Comparto E: mc 25.500 (abitanti teorici 170)

lotto tra gli edifici "Le Logge": mc 17.900 (abitanti teorici 119)

totale mc 43.400

volumetria a destinazione commerciale/direzionale:

Comparto F: mc 38.000

Comparto E: mc 25.500

lotto tra gli edifici "Le Logge": mc 8.000

totale mc 71.500

NORME PER L'EDIFICAZIONE

Le norme che regolano l'edificazione nell'intero ambito fanno riferimento ai parametri dimensionali e alle seguenti prescrizioni che hanno comunque la prevalenza rispetto alle tavole grafiche.

NORMATIVA DI ATTUAZIONE VIGENTE PER IL COMPARTO 5 ISOLATO E DEL PP. G.S.T. ai sensi dell'art. 14.4 delle N.T.A. del P.R.G.

ISOLATO "E"

È prevista la realizzazione dell'edificio E8 con le seguenti caratteristiche:

H = altezza massima	12,50 m
V = volume massimo complessivo	51.000 mc
Dc= distanza minima dai confini	5 m
linea di massimo inviluppo come indicata nella tav. 4 (zonizzazione e indicazioni di progetto)	
destinazioni insediabili:	
commerciale, direzionale	50 %
residenziale	50 %
l'edificazione potrà essere suddivisa in più blocchi nel rispetto dell'allineamento previsto lungo l'asse nord-sud	

VIGENTE – APPROVATO CON DGC n°312 del 13/12/12

NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'EX COMPARTO 5 - ISOLATO E DEL PP. G.S.T. ai sensi dell'art. 14.4 delle N.T.A. del P.R.G.

ISOLATO "E"

È prevista la realizzazione di due interventi con le seguenti caratteristiche:

Per l'ambito A) è consentita la realizzazione di un edificio con destinazione commerciale nel rispetto dei seguenti parametri :

EDIFICIO E8.1 – Commerciale

H = altezza massima	10,50 m
V = volume massimo complessivo	22.500 mc
Superficie utile commerciale di vendita massima	2.500 mq
Superficie utile complessiva massima	4.500 mq
Dc = distanza minima dai confini	5 m
Destinazione insediabile : commerciale	100 %

Linea di massimo inviluppo e allineamenti obbligatori :
allineamento obbligatorio della facciata est lungo l'asse nord-sud dell'edificio commerciale esistente a nord.

L'edificazione può essere divisa in più blocchi nel rispetto dell'allineamento previsto.

Prescrizioni tecniche :

L'intervento può essere attuato per intervento edilizio diretto a condizione che vengano realizzate contestualmente le opere di modifica alla viabilità di accesso posta a nord e la dotazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del PRG.

Gli spazi interrati saranno esclusivamente a parcheggio e vani di servizio, fatta salva altra destinazione consentita dall'ULSS.

L'indicazione planivolumetrica è indicativa. Potranno essere ammesse differenti sagome nel rispetto dell'allineamento precisato nella tavola 6 di progetto planivolumetrico

E' fatto obbligo al soggetto attuatore di costituire un'adeguata servitù di uso pubblico per l'accesso ai lotti denominati ambiti "B" e "C", da identificarsi esattamente sia nella posizione, nel dimensionamento, definendo altresì gli orari di utilizzo, in sede di approvazione del progetto edilizio del fabbricato da realizzare nell'ambito "A", a cura e spese dell'acquirente. Dell'obbligo dovrà farsi menzione nell'atto di trasferimento della proprietà.

Per l'ambito B) è consentita la realizzazione di un edificio con destinazione direzionale nel rispetto dei seguenti parametri :

EDIFICIO E8.2 – Direzionale

H = altezza massima	10,50 m
V = volume massimo complessivo	3.000 mc

Dc = distanza minima dai confini	5 m
Destinazione insediabile : direzionale	100 %

Linea di massimo inviluppo e allineamenti obbligatori :
allineamento obbligatorio della facciata est lungo l'asse nord-sud dell'edificio commerciale esistente a nord.

Prescrizioni tecniche :

L'intervento può essere attuato per intervento edilizio diretto a condizione che vengano realizzate contestualmente le opere di modifica alla viabilità di accesso posta a nord e la dotazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del PRG.

Gli spazi interrati saranno esclusivamente a parcheggio e vani di servizio, fatta salva altra destinazione consentita dall'ULSS.

L'indicazione planivolumetrica è indicativa. Potranno essere ammesse differenti sagome nel rispetto dell'allineamento

Per l'ambito C) è consentita la realizzazione di edifici con destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri :

EDIFICI E8.3 – Residenziale

H = altezza massima	12,50 m
V = volume massimo complessivo	25.500 mc
Dc = distanza minima dai confini	5 m
Destinazione insediabile : residenziale	100 %

Prescrizioni :

Gli interventi sono subordinati all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un piano di comparto di iniziativa pubblica o privata.

Detto strumento di coordinamento dovrà prevedere una adeguata dotazione di spazi a verde a separazione con l'intervento commerciale ad est e dell'edificio storico a sud est.

Gli spazi a standard urbanistici dovranno essere previsti nel rispetto delle dotazioni minime di legge e di quanto prescritto all'art. 18.7 delle Norme tecniche di attuazione del PRG.

VARIANTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'EX COMPARTO 5 - ISOLATO E DEL PP. G.S.T. - AMBITO A, ai sensi dell'art. 14.4 delle N.T.A. del P.R.G.

ISOLATO "E"

Tutte le attività urbanistico-edilizie da realizzarsi nell'ambito come sopra definito, sono disciplinate, per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme, dalle N.T.A. e dal R.E. del piano regolatore vigente.

Caratteristiche interventi:

Per l'ambito A) è consentita la realizzazione di edifici con destinazione commerciale nel rispetto dei seguenti parametri :

EDIFICI Commerciali

H = altezza massima	10,50 m
V = volume massimo complessivo	22.500 mc
Superficie utile commerciale di vendita massima	2.500 mq
Superficie utile complessiva massima	4.500 mq
Dc = distanza minima dai confini e strade	come previsto dal limite di massimo involuppo presente nelle tavole n°06 e n°09;
Destinazione insediabile:	commerciale 100 %

Linea di massimo involuppo: massimo involuppo come previsto nelle tavole n°06 e n°09.

L'edificazione può essere divisa in più blocchi realizzati anche in tempi diversi, nel rispetto dei parametri sopra descritti.

L'intervento può essere attuato per intervento edilizio diretto a condizione che vengano realizzate contestualmente le opere di modifica alla viabilità di accesso posta a nord, su via Sicilia e la realizzazione della rotatoria su viale Europa ed inoltre che sia rispettata la dotazione di parcheggi indicati all'art. 18.4.2 delle N.T.A. del PRG.

Gli spazi interrati saranno esclusivamente a parcheggio e vani di servizio, fatta salva altra destinazione consentita dall'ULSS.

I sedimi di ingombro, le altezze e le volumetrie dei fabbricati come identificati negli elaborati grafici, allegati alle presenti norme, devono intendersi come puramente indicativi e non vincolanti per lo sviluppo planivolumetrico degli stessi; tali indicazioni planivolumetriche non corrispondono all'effettivo volume, sedime, sagoma e localizzazione dei definitivi fabbricati e opere, le cui precise caratteristiche e misure saranno liberamente definite in sede di progettazione architettonica di ogni singolo fabbricato e di rilascio dei titoli edilizi, sempre nel rispetto dei parametri precedentemente descritti.

La localizzazione dei parcheggi a servizio dell'attività commerciale, come indicata negli elaborati grafici allegati alle presenti norme, è da considerarsi meramente indicativa e non vincolante, ferma la dotazione quantitativa prevista dall'art. 18.4.2 delle N.T.A. del PRG vigente; la definitiva

localizzazione e verifica delle superfici, dovrà essere effettuata in sede di rilascio dei titoli edilizi per la costruzione dei fabbricati.

Sono ammessi:

- recinzioni con zoccolo in calcestruzzo e grigliato tipo orso-gril o staccata in legno di altezza totale 50 cm dal piano pacciamato, costituita da montanti e unica traversa;
- sistemazione delle aree verdi a prato o con pacciamato;
- la realizzazione degli stalli a parcheggio, sia quelli a servizio dell'attività commerciale, in masselli autobloccanti in cls di colore rosso tegola (stalli) e nero (separatori), il tutto sopra un cassonetto di ghiaia di adeguato spessore;
- installazione di box carrelli sul parcheggio;
- installazione di pensiline ombreggianti sui parcheggi;

Manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione della rete del gas, vani contatori ect, non sono vincolati al rispetto del limite di inviluppo indicato nelle tavole n°06 e n°09.

E' fatto obbligo al soggetto attuatore di costituire un'adeguata servitù di uso pubblico per l'accesso ai lotti denominati ambiti "B" e "C", da identificarsi esattamente sia nella posizione, nel dimensionamento, definendo altresì gli orari di utilizzo, in sede di approvazione del progetto edilizio del fabbricato da realizzare nell'ambito "A", a cura e spese del soggetto attuatore.

Possono essere concesionate e realizzate fuori ambito, opere funzionali all'insediamento, quali opere stradali, standards e di sistemazione idraulica.

Per l'ambito B) è consentita la realizzazione di un edificio con destinazione direzionale nel rispetto dei seguenti parametri :

EDIFICIO E8.2 – Direzionale

H = altezza massima	10,50 m
V = volume massimo complessivo	3.000 mc
Dc = distanza minima dai confini e strade	come previsto dal limite di massimo inviluppo presente nella tavola n°06;
Destinazione insediabile : direzionale	100 %

Linea di massimo inviluppo: massimo inviluppo come previsto nella tavola n°06.

Prescrizioni tecniche :

L'intervento può essere attuato per intervento edilizio diretto a condizione che vengano realizzate contestualmente le opere di modifica alla viabilità di accesso posta a nord e la dotazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del PRG.

Gli spazi interrati saranno esclusivamente a parcheggio e vani di servizio, fatta salva altra destinazione consentita dall'ULSS.

L'indicazione planivolumetrica è indicativa. Potranno essere ammesse differenti sagome nel rispetto del limite di inviluppo.

Per l'ambito C) è consentita la realizzazione di edifici con destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri :

EDIFICI E8.3 – Residenziale

H = altezza massima	12,50 m
V = volume massimo complessivo	25.500 mc
Dc = distanza minima dai confini	5 m
Destinazione insediabile : residenziale	100 %

Prescrizioni :

Gli interventi sono subordinati all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un piano di comparto di iniziativa pubblica o privata.

Detto strumento di coordinamento dovrà prevedere una adeguata dotazione di spazi a verde a separazione con l'intervento commerciale ad est e dell'edificio storico a sud est.

Gli spazi a standard urbanistici dovranno essere previsti nel rispetto delle dotazioni minime di legge e di quanto prescritto all'art. 18.7 delle Norme tecniche di attuazione del PRG.