

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
E  
CONFORMITA' URBANISTICA**

---

**INIZIATIVA COMMERCIALE  
INTRAPRESA DA ALI' S.p.A. PER:**

**AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE TOTALE DI VENDITA DELLA GRANDE  
STRUTTURA DI VENDITA – TIPOLOGIA CENTRO COMMERCIALE**

**(AUTORIZZATA CON PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO PROT. N. 24807  
DEL 3/11/2011, MODIFICATA PER SUB-INGRESSO CON PROVVEDIMENTO  
AMMINISTRATIVO PROT. N. 26453 DEL 22/11/2011 E PER MODIFICHE  
INTERNE CON PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO PROT. N. 11724 DEL  
18/6/2012)**

**RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 28, COMMA 4, DELLA L.R. 28/12/2012, N. 50  
(AMPLIAMENTO CONSENTITO MAX 20% DELLA SUPERFICIE TOTALE DI  
VENDITA)**

---

**SITA IN CASTAGNOLE DI PAESE (TV) – AREA EX SIMMEL  
VIA BRUXELLES N. 3**

**INIZIATIVA**

La Grande Struttura di Vendita – tipologia Centro Commerciale è stata autorizzata con Provvedimento Amministrativo Prot. n. 24807 del 3/11/2011, modificata per sub-ingresso con Provvedimento Amministrativo Prot. n. 26453 del 22/11/2011 e per modifiche interne con Provvedimento Amministrativo Prot. n. 11724 del 18/6/2012, con superficie di vendita pari a mq. 4.208 (di cui mq. 3.193 del settore misto e mq. 1.015 del settore non alimentare). È intenzione di ALI' S.p.A. ampliare la superficie totale di vendita della Grande Struttura di Vendita – tipologia Centro Commerciale ai sensi dell'art. 28, comma 4, della L.R. 28/12/2012, n. 50 (ampliamento consentito max 20% della superficie totale di vendita), nulla variando relativamente alle superfici commerciale e lorda di pavimento, alle dimensioni, prospetti esterni ed impostazione del fabbricato già concessionato e delle aree esterne, già verificati ad abundantiam per quanto riguarda gli standards urbanistici previsti dalla L.R. 15/2004.

**STRUTTURA AUTORIZZATA**

Il Centro Commerciale, come sopra autorizzato, è composto da 19 esercizi commerciali dei settori misto e non alimentare, 3 esercizi paracommerciali ed un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e precisamente:

1. Esercizio commerciale del settore misto con superficie di vendita pari a mq. 190;

2. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 90;
3. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 140;
4. Esercizio commerciale con superficie di vendita pari a mq. 0;
5. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 70;
6. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 50;
7. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 50;
8. Esercizio commerciale del settore non alimentare) con superficie di vendita pari a mq. 70;
9. Esercizio commerciale del settore misto con superficie di vendita pari a mq. 110;
10. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 195;
11. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 85;
12. Esercizio commerciale del settore misto con superficie di vendita pari a mq. 70;
13. Accorpato all'esercizio n. 10;
14. Esercizio commerciale del settore misto con superficie di vendita pari a mq. 80;
15. Esercizio commerciale con superficie di vendita pari a mq. 0;
16. Esercizio commerciale con superficie di vendita pari a mq. 0;
17. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 40;
18. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 70;
19. *Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di mq. 128 netti di pavimento di cui aperti al pubblico mq. 85;*
20. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 30;
21. Esercizio commerciale del settore misto con superficie di vendita pari a mq. 265;
22. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 125;
23. Ipermercato con superficie di vendita pari a mq. 2478 del settore misto; per un totale di superficie di vendita pari a mq. 4.208 (di cui mq. 3.193 del settore misto e mq. 1.015 del settore non alimentare).

La **superficie commerciale (S.C.)** e pari a mq. 9.538 ed è data da:

La **superficie lorda di pavimento (S.L.P.)** è pari a mq. 9.684.

#### **ACCATAMENTO ED UBICAZIONE DELLA GSV**

Comune di Paese (TV), via Bruxelles n. 3

NCEU: Sezione E, Foglio 4, Mappale 462, Sub. Vari

La Z.T.O. è “D2/d4” commerciale / direzionale ossia zona produttiva destinata alla riconversione.

L’ubicazione dell’intervento è l’area ex “SIMMEL” che è oggetto di piano di riqualificazione e recupero di area dismessa, nonché di accordo di programma ai sensi della L.R. 23/1999 approvato dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n. 122 del 21/2/2002.

### **PERMESSI DI COSTRUIRE, VARIANTI ED AGIBILITA’**

Permesso di Costruire n. 12665 del 8/11/2006 prot. 26911-31110.

Variante al Permesso di Costruire n. 12665 del 4/7/2008 prot. 32963.

Variante al Permesso di Costruire n. 12665 del 11/8/2011

SCIA n. 18313 del 12/8/2011

SCIA n. 23836 del 21/10/2011

SCIA n. 61 del 2/1/2012

Certificati di Agibilità:

- n. 12665 del 16/9/2011
- n. 12665-1 del 23/9/2011
- n. 12665-2 del 25/11/2011
- n. 12665-3 del 17/2/2012

**Non viene presentata alcuna pratica edilizia in quanto vengono spostate solo le superfici di vendita.**

### **AMPLIAMENTO RICHIESTO (mq. 840 del settore non alimentare)**

Si intende ampliare la superficie totale di vendita della Grande Struttura di Vendita – tipologia Centro Commerciale (come sopra autorizzata) ai sensi dell’art. 28, comma 4, della L.R. 28/12/2012 (ampliamento consentito max 20% della superficie totale di vendita; mq.  $4.208 + 20\% = 5.049,6$ ), da complessivi mq. 4.208 di superficie di vendita (di cui mq. 3.193 del settore misto e mq. 1.015 del settore non alimentare) a complessivi mq. 5.049,6 di superficie di vendita (di cui mq. 3.193 del settore misto e mq. 1.856,6 di quello non alimentare).

In particolare ALI’ S.p.A. intende ampliare la Grande Struttura di Vendita, nulla variando relativamente alle superfici commerciale e lorda di pavimento, alle dimensioni, prospetti esterni ed impostazione del fabbricato già concessionato e delle aree esterne, già verificati ad abundantiam per quanto riguarda gli standards urbanistici previsti dalla L.R. 15/2004.

Il Centro Commerciale, a seguito dell’ampliamento, rimane composto da 19 esercizi commerciali dei settori misto e non alimentare, 3 esercizi paracommerciali ed un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e precisamente **(sono evidenziati in grassetto gli esercizi con modifiche alle superfici di vendita):**

1. Esercizio commerciale del settore misto con superficie di vendita pari a mq. 190;
2. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 90;
3. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 140;
4. Esercizio commerciale con superficie di vendita pari a mq. 0;

5. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 70;
6. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 50;
7. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 50;
8. Esercizio commerciale del settore non alimentare) con superficie di vendita pari a mq. 70;
9. Esercizio commerciale del settore misto con superficie di vendita pari a mq. 110;
10. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 195;
11. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 85;
12. Esercizio commerciale del settore merceologico misto con superficie di vendita pari a mq. 70;
13. Accorpato all'esercizio n. 10;
14. Esercizio commerciale del settore misto con superficie di vendita pari a mq. 80;
15. Esercizio commerciale con superficie di vendita pari a mq. 0;
16. Esercizio commerciale con superficie di vendita pari a mq. 0;
17. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 40;
18. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 70;
19. *Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di mq. 128 netti di pavimento di cui aperti al pubblico mq. 85;*
20. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita pari a mq. 30;
- 21. Esercizio commerciale dei settori misto e non alimentare con superficie di vendita aumentata a mq. 616,6 (di cui mq. 265 del settore misto e mq. 351,6 di quello non alimentare);**
- 22. Esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita aumentata a mq. 615;**
23. Ipermercato con superficie di vendita pari a mq. 2478 del settore misto; per un totale di superficie di vendita pari a mq. 5.049,6 di superficie di vendita (di cui mq. 3.193 del settore misto e mq. 1.855 di quello non alimentare).

La **superficie commerciale (S.C.)** rimane sempre pari a mq. 9.538 ed è data da:

La **superficie lorda di pavimento (S.L.P.)** rimane sempre pari a mq. 9.684.

## **STANDARDS**

### AREA LIBERA

(= scoperto + parcheggi + viabilità + percorsi pedonali anche costituiti da porticato + verde)  
è data da:

Superficie di Vendita Totale mq. 5.049,6 x 2,5 =	<b>mq. previsti</b> <b>mq. 12.624</b>	<	<b>mq. disponibili</b> <b>mq. 29.594</b>
--	--	---	---

## PARCHEGGI

(= stalli + spazi funzionali di manovra) sono dati da:

Superficie Lorda Pavimento mq. 9.684 x 1,00 =	<b>mq. previsti</b>	<b>mq. disponibili</b>
	<b>mq. 9.684</b>	<b>mq. 14.965</b>

oppure

Superficie di Vendita Totale mq. 5.049,6 x 1,80 =	<b>mq. 9.089,28</b>	<b>mq. 14.965</b>
---	---------------------	-------------------

## **PROCEDURA DI VERIFICA DI CUI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 10/1999 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, AI SENSI DELL'ART. 20 COMMA 12 DELLA L.R. 15/2004 (SCREENING)**

Per quanto riguarda la procedura di verifica si fa presente che, per la precedente domanda di ampliamento presentata dalla collegata società ALI' Immobiliare S.r.l. in data 1/6/2011 avente ad oggetto l'aumento della superficie di vendita da mq. 3.193 a mq. 4.208 e fino ad un aumento massimo pari a mq. 5.593, la Provincia di Treviso con Decreto n. 11/2011 Prot. n. 69674/2011 del 30/6/2011 ha escluso dalla procedura di VIA il progetto di ampliamento presentato precedentemente (da mq. 3.193 a mq. 4.208) e gli eventuali futuri ampliamenti (fino ad un aumento massimo della superficie di vendita pari a mq. 5.593).

**Si deve quindi ritenere esclusa dalla procedura di VIA anche la presente domanda di ampliamento.**

## **VIABILITA'**

I percorsi veicolari e le aree di parcheggio effettivo e stazionamento sono differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti.

Si allega lo studio sulla viabilità datato aprile 2011 redatto dall'ing. prof. Marco Pasetto, docente di "Costruzioni e Trasporti" all'Università di Padova.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'area che interessa la Grande Struttura di Vendita è oggetto di Accordo di Programma (ex art. 4, comma 2, L.R. 1 giugno 1999 n. 23) sottoscritto dalla lottizzante EMERALD S.p.A., Comune di Paese e Regione Veneto in data 30/11/2001 e dalla Provincia di Treviso in data 5/12/2001, mirato al recupero dell'area industriale dismessa dalla S.I.M.M.E.L.. Detto Accordo di Programma ha i requisiti di cui all'art. 32 della L.R. n. 35/2001 ed è stato pubblicato nel B.U.R..

L'intervento, che si è concretizzato nel riutilizzo parziale di strutture industriali esistenti, mediante recupero di aree dismesse definite dall'accordo di programma, contempla tra l'altro (v. art. 10 dell'accordo di p.) in tema di programmazione commerciale l'integrazione delle N.T.A., allegate al programma integrato (di riqualificazione urbanistica), "prevedendo la possibilità di realizzare nel contesto delle Z.T.O. D/2 superfici da destinare anche a grandi strutture di vendita nei limiti di quanto stabilito dalle disposizioni regionali di settore (max. 15.000 mq.)". Il Comune con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 22/2/2000,

integrava l'art. 6 delle N.T.A. prevedendo la localizzazione di grandi strutture fino ad 8.000 mq. di vendita, adempiendo così al disposto di cui all'art. 15 della L.R. 37/1999.

L'area in cui è stata attivata la Grande Struttura di Vendita deve considerarsi quasi completamente urbanizzata.

Per quanto su esposto viene ribadita la sussistenza della compatibilità dell'insediamento commerciale con lo strumento urbanistico ed il rispetto degli standards, nonché della vigente normativa sia regionale che comunale.

Paese, li 11 gennaio 2013

**RICHIEDENTE**

---

**PROGETTISTA**

---