

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DEL PROGETTO OGGETTO DI SCREENING DI VINCA¹

DENOMINAZIONE DEL P/P/P/I/A

Grande struttura di vendita in Via Machiavelli 5 – Mogliano Veneto (TV)

REQUISITI

- Il P/P/P/I/A non è in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati con la disciplina statale e regionale in materia di misure di conservazione ovvero con gli eventuali Piani di Gestione di cui agli articoli 4 e 6 del D.P.R. n. 357/1997 e ss.mm.ii. per le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS).
- Il P/P/P/I/A non è in contrasto con i regimi di tutela delle specie animali e vegetali, di cui agli articoli 12 e 13 della Direttiva 92/43/CEE “Habitat” e all’articolo 4 della Direttiva 2009/147/CE “Uccelli”, nelle loro aree di ripartizione naturale.

CONDIZIONI RICONOSCIUTE

[Selezionare la/e casella/e pertinente/i]

- Il P/P/P/I/A è localizzato all’esterno dei siti della rete Natura 2000 e gli effetti che ne derivano, singolarmente o congiuntamente, non coinvolgono tali siti direttamente o indirettamente.
- Il P/P/P/I/A ricade all’interno di superfici impermeabilizzate degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 2 della legge regionale 06 giugno 2017, n. 14, individuati nei PAT/PI già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica.

COROGRAFIA

L’area oggetto di intervento si trova nella zona sud-occidentale del Comune di Mogliano Veneto, in Via Machiavelli n. 5. Il fabbricato esistente ospita due attività commerciali indipendenti e prive di spazi comuni, con una superficie di vendita pari a 2.231,70 m² su una superficie complessiva di 2.758,00 m².

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DEL PROGETTO OGGETTO DI SCREENING DI VINCA¹

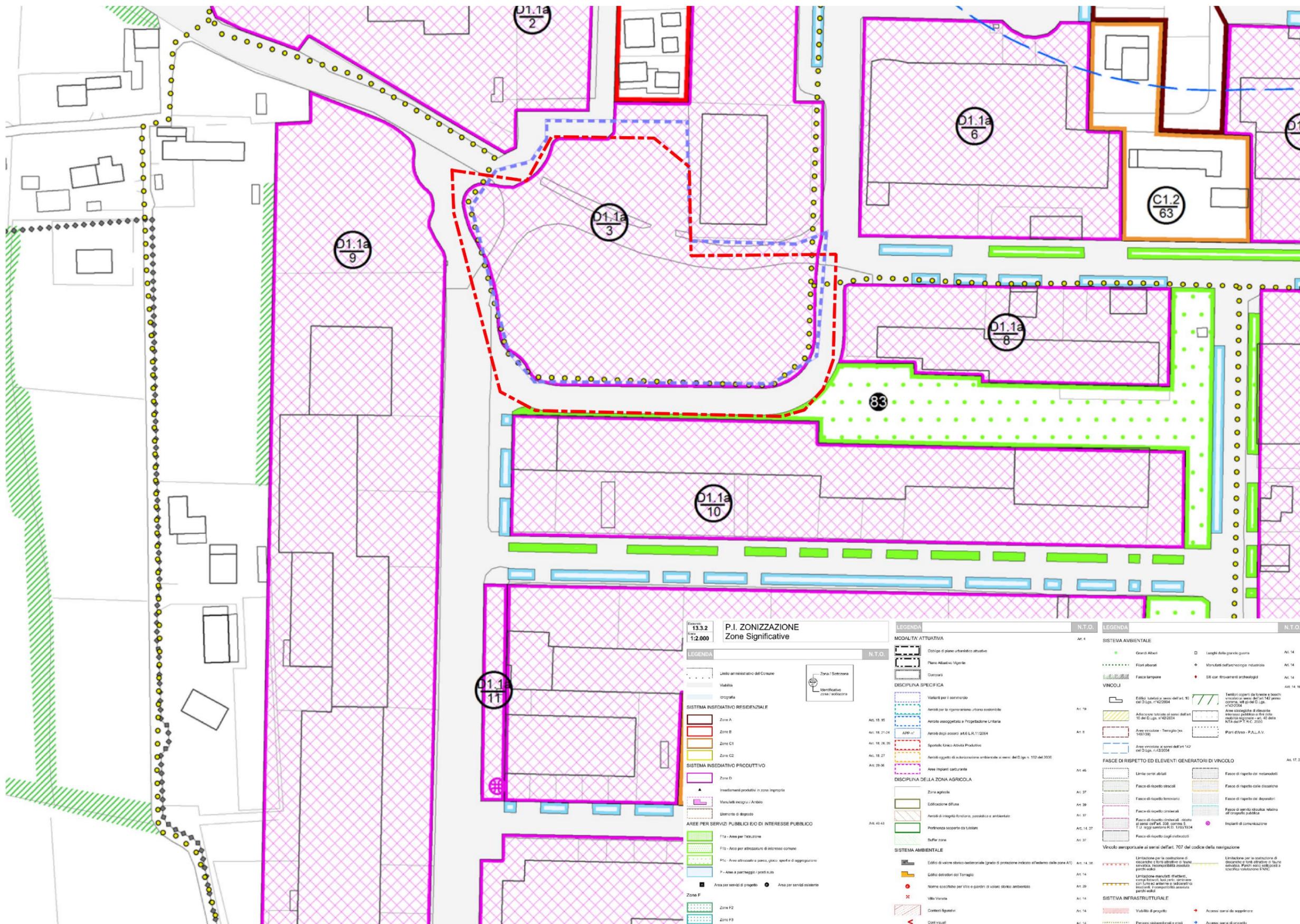


Figura 1 - Estratto del PI - Tavola 13.3.2 del Progetto Adottato - Fonte: PI di Mogliano Veneto. Elaborazione grafica a cura dello Studio di architettura ed urbanistica Maria Sorbo

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DEL PROGETTO OGGETTO DI SCREENING DI VINCA¹

Il lotto ricade all'interno dell'area SAPIM ed è classificato, secondo la Variante n. 4 al Piano degli Interventi (approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 4 aprile 2024), in zona territoriale omogenea ZTO D1.1a.

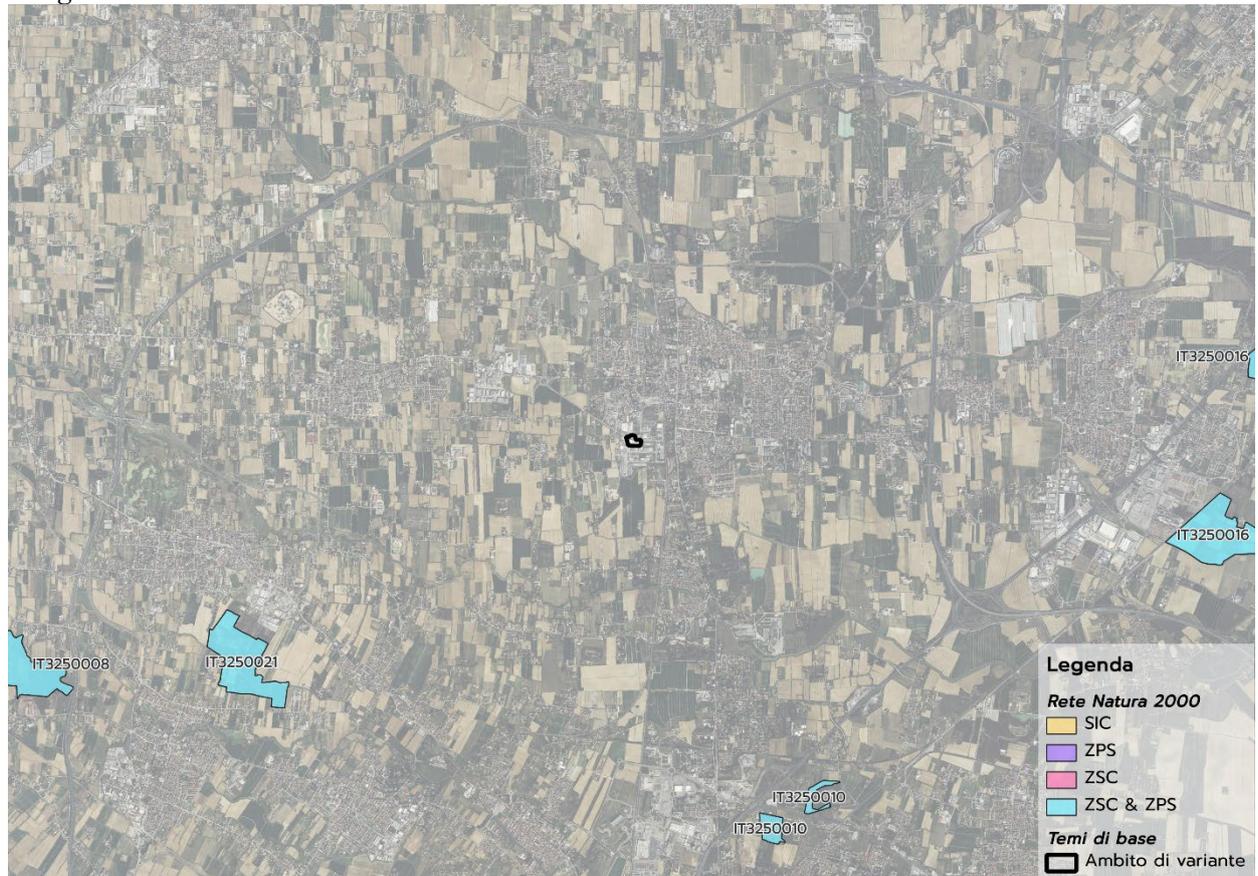


Figura 2 - Individuazione dei siti della Rete Natura 2000 - Fonte: Rete Natura 2000. Elaborazione grafica a cura dello Studio di architettura ed urbanistica Maria Sorbo

DESCRIZIONE DEL P/P/P/I/A

L'area oggetto di intervento si trova nella zona sud-occidentale del Comune di Mogliano Veneto, in Via Machiavelli n. 5. Il Centro Commerciale "La Piazza", è stato costruito in virtù del Permesso di Costruire 148/05 del 12/08/2025 e della convenzione stipulata in data 19/04/2005 numero di repertorio 104807, trascritta in data 04/05/2004 ai n. 18047/11702, ed è relativa al Piano Particolareggiato denominato SAPIM con il quale sono state autorizzate due strutture commerciali aventi una superficie di vendita di 2.500 m² ciascuna (già realizzate ma attualmente attiva solo quella alimentare).

La proposta progettuale prevede l'insediamento dell'immobile commerciale del settore non alimentare (settore merceologico casalinghi – Struttura 3) con superficie di vendita di circa 2.231 m², già previsto dal Piano Particolareggiato, e la realizzazione di una seconda struttura di vendita non alimentare (settore merceologico abbigliamento – Struttura 2) avente superficie di vendita pari a 800 m², con la contestuale riduzione della superficie di vendita della struttura di vendita alimentare già attiva da 2.500 m² a circa 1.700 m² (Struttura 1) e la rimodulazione dell'attività di somministrazione (bar) già esistente avente SLP di circa 70 m², per un totale complessivo di circa 5.000 m² di superficie di vendita.

CONTESTO TERRITORIALE

L'area si trova nella zona sud-ovest del Comune di Mogliano Veneto, al margine tra tessuto urbano consolidato e ambito agricolo. È già urbanizzata, con accessi e parcheggi esistenti. Intorno vi sono strutture a uso produttivo e commerciale. La posizione riflette una zona di transizione tipica delle aree agropolitane, con un'elevata antropizzazione e scarsa naturalità residua.

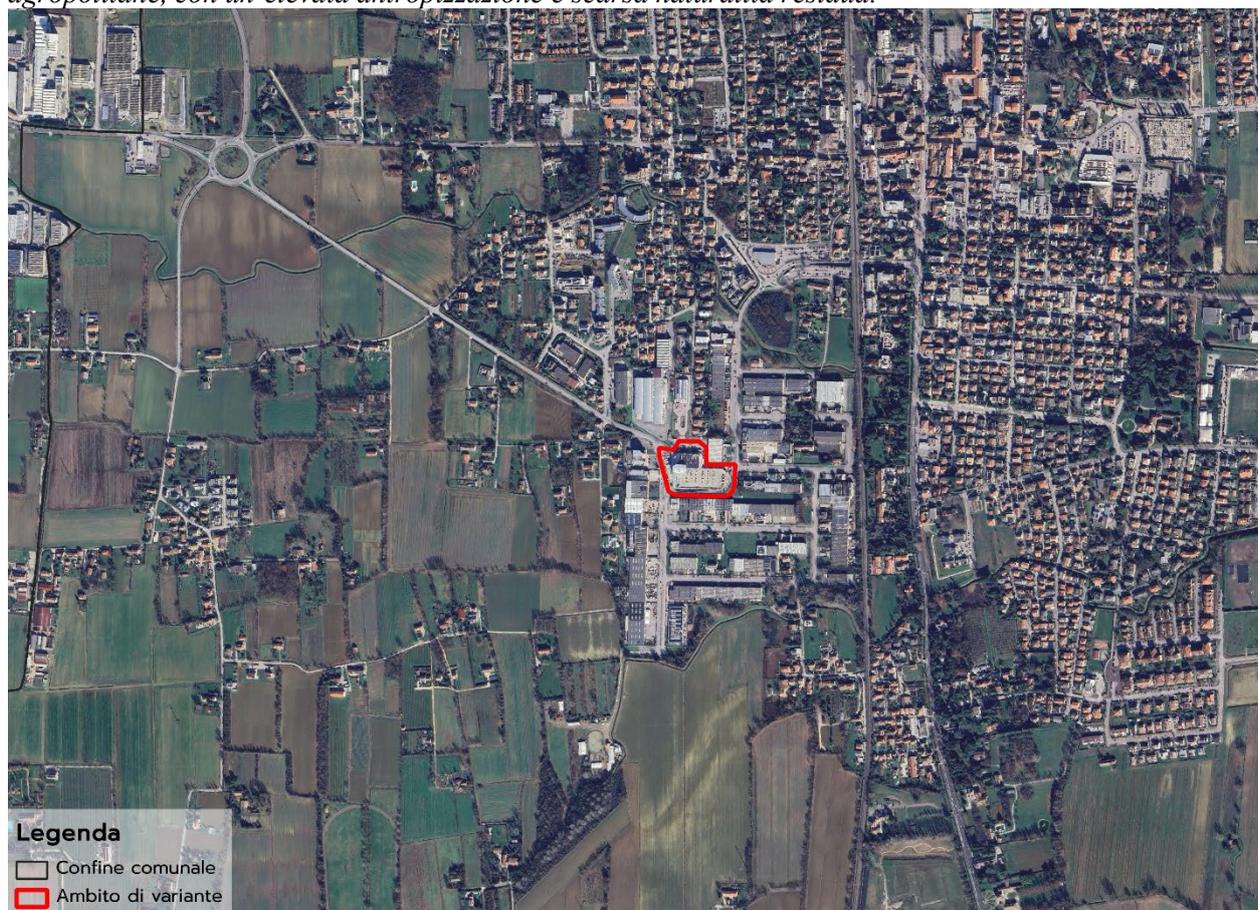


Figura 3 - Inquadramento su ortofoto - Fonte: Studio di architettura ed urbanistica Maria Sorbo

L'intervento in esame risulta pienamente compatibile con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) approvato con DCR n. 62 del 25/06/2020. Il PTRC individua come

priorità strategiche la valorizzazione del territorio regionale, la tutela delle risorse naturali e paesaggistiche, nonché la promozione di uno sviluppo sostenibile e integrato, che limiti il consumo di suolo e favorisca il riuso delle aree già compromesse.

In tal senso, l'intervento si colloca in un ambito già urbanizzato, non interessato da vincoli ambientali o paesaggistici e privo di elementi di naturalità. Non rientra in aree della Rete Natura 2000, né in corridoi ecologici di interesse sovracomunale, e non interferisce con le componenti identitarie o paesaggistiche individuate dal PTRC come meritevoli di tutela. La trasformazione prevista si inserisce in modo coerente nel tessuto territoriale esistente e non altera gli equilibri idraulici né il quadro insediativo consolidato.

La progettazione risponde inoltre agli obiettivi di qualificazione del territorio promossi dal PTRC, in particolare per quanto riguarda il miglioramento dell'accessibilità, l'ottimizzazione delle funzioni insediative e l'integrazione con i sistemi infrastrutturali esistenti. Non si evidenziano, pertanto, elementi di criticità rispetto alla pianificazione regionale, né si configura la necessità di specifiche misure compensative o mitigative in ambito ambientale.

Il PAT di Mogliano Veneto è stato formalmente adottato dal Consiglio Comunale nel 2014, ma la procedura è stata sospesa per una revisione, culminata con la nuova adozione del piano nel 2018. Dopo la validazione in Conferenza di Servizi (2019), il piano è divenuto efficace con la pubblicazione sul BURV n. 63 del 14 giugno 2019.

Il PAT si fonda su tre macro-obiettivi strategici: sostenibilità ambientale, integrazione nel sistema metropolitano e crescita responsabile. A questi si affianca un sistema di obiettivi specifici – territorio resiliente, sviluppo sostenibile e gestione partecipata – e di principi fondanti: identità, suolo, equità e sostenibilità.

Nell'area oggetto dello studio, non emergono vincoli ambientali, storici o paesaggistici rilevanti secondo la Carta dei vincoli e delle invariati. Tuttavia, sono presenti elementi ambientali (siepi, filari, fasce tampone) e paesaggistici (itinerari ciclabili, contesti figurativi), ma tutti esterni all'area di intervento. Sono segnalati anche elementi di interesse storico-monumentale nel raggio di 500 metri.

Dal punto di vista idrogeologico, l'area presenta potenziali criticità per via della natura alluvionale sabbiosa del suolo e del difficile deflusso delle acque meteoriche. Una porzione è soggetta a inondazioni periodiche. Per questo, il PAT richiede studi idraulici specialistici a supporto di eventuali interventi edificatori.

L'area di progetto si inserisce in un contesto urbano consolidato, con destinazione commerciale riconosciuta dal PAT. L'intervento proposto risulta coerente con gli strumenti urbanistici vigenti, non comporta trasformazioni significative e non richiede misure ambientali o paesaggistiche straordinarie.

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DEL PROGETTO OGGETTO DI SCREENING DI VINCA¹

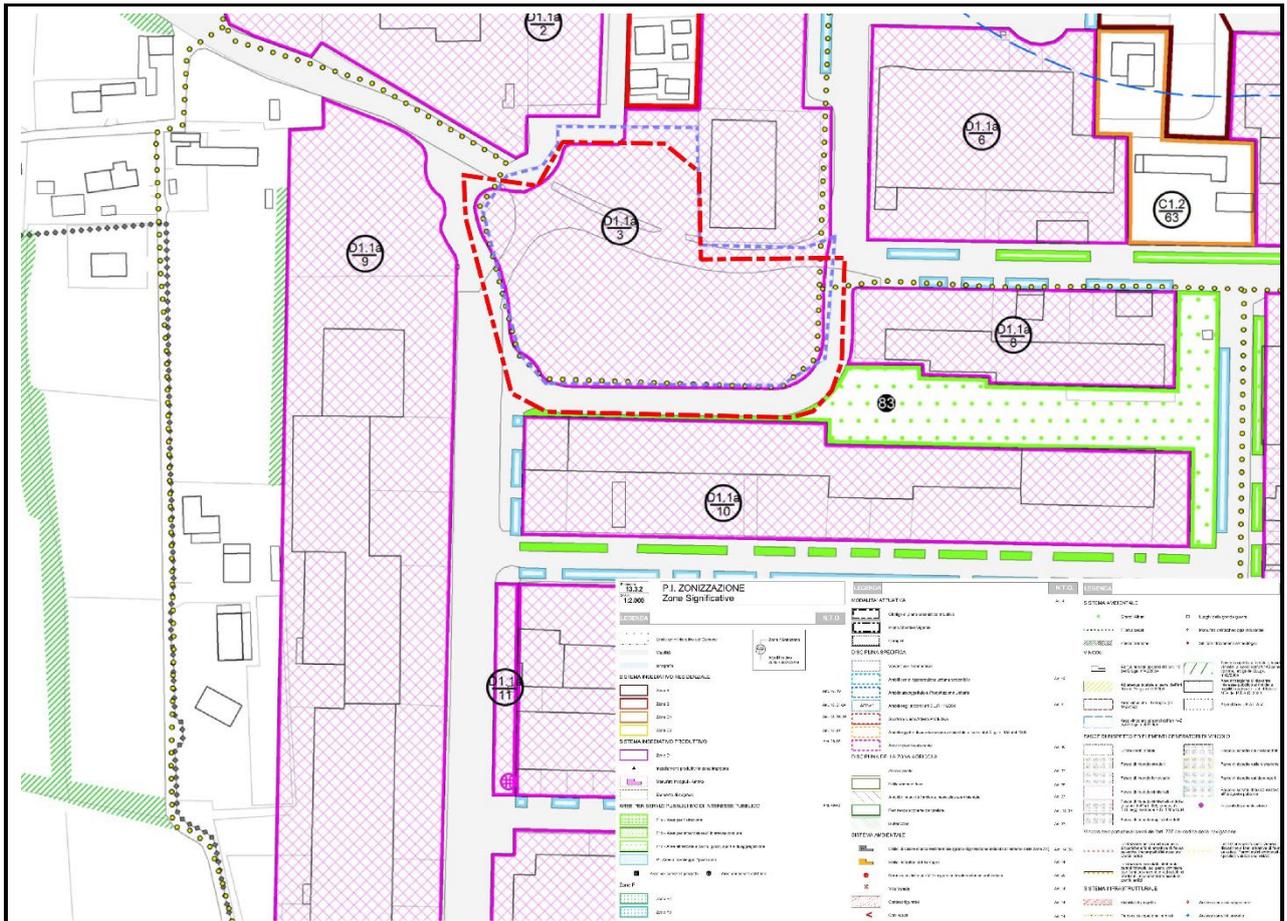


Figura 5 - Estratto della Zonizzazione del PI – Tavola 13.3.2 del Progetto Adottato - Fonte: PI di Mogliano Veneto. Elaborazione grafica a cura dello Studio di architettura ed urbanistica Maria Sorbo

È inoltre prevista la possibilità di una variante urbanistica per convertire la destinazione d'uso da produttiva a commerciale, permettendo l'impiego completo della volumetria esistente per attività commerciali, inclusi spazi accessori come magazzini.

Nonostante una differenza formale nella classificazione della zona ("D" nel PI approvato, senza sub-categoria), le Norme Tecniche confermano le stesse destinazioni d'uso, suggerendo un errore materiale nella denominazione. Pertanto, la realizzazione di una grande struttura di vendita risulta pienamente compatibile con il PI vigente, contribuendo allo sviluppo del tessuto commerciale di Mogliano Veneto.

