



COMUNE DI MIRA

PROVINCIA DI VENEZIA

# COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA

**Pianificazione Locale di medie e  
grandi strutture di vendita**  
(Art. 4 comma 3 L.R. 50/2012 e Art. 2 comma 6  
Regolamento Regionale n.1 del 21.06.2013)

**Delimitazione del Centro Urbano  
e Individuazione delle Aree Degradate da  
Riqualficare**

**ALLEGATO "C" – SCHEDE DESCRITTIVE**

DIRIGENTE DEL SETTORE 3 GESTIONE DEL TERRITORIO  
ARCH. LORENZO FONTANA

REDAZIONE:  
SERVIZIO URBANISTICA e SUEP  
ARCH. MIRKO ZAMPIERI  
DOTT. NICOLA TREVISAN

(Regolamento Regionale ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n.50- Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale)

## **SCHEDA N. 1 – LANDO**

### LOCALIZZAZIONE:

Via: Strada Statale 309 Via Romea civv. Da 52 a 78

Località: Gambarare di Mira

Z.T.O. (P.R.G. vigente): D2.1-4 (zona destinata all'insediamento di attività commerciali al dettaglio, direzionali, laboratori ed attività artigianali di servizio)

Superficie: 86304,5 mq

Vincoli:

Parzialmente compreso nelle aree di cui D.Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 431/85) - Aree tutelate per legge

PALAV Art. 38 (Area in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti)

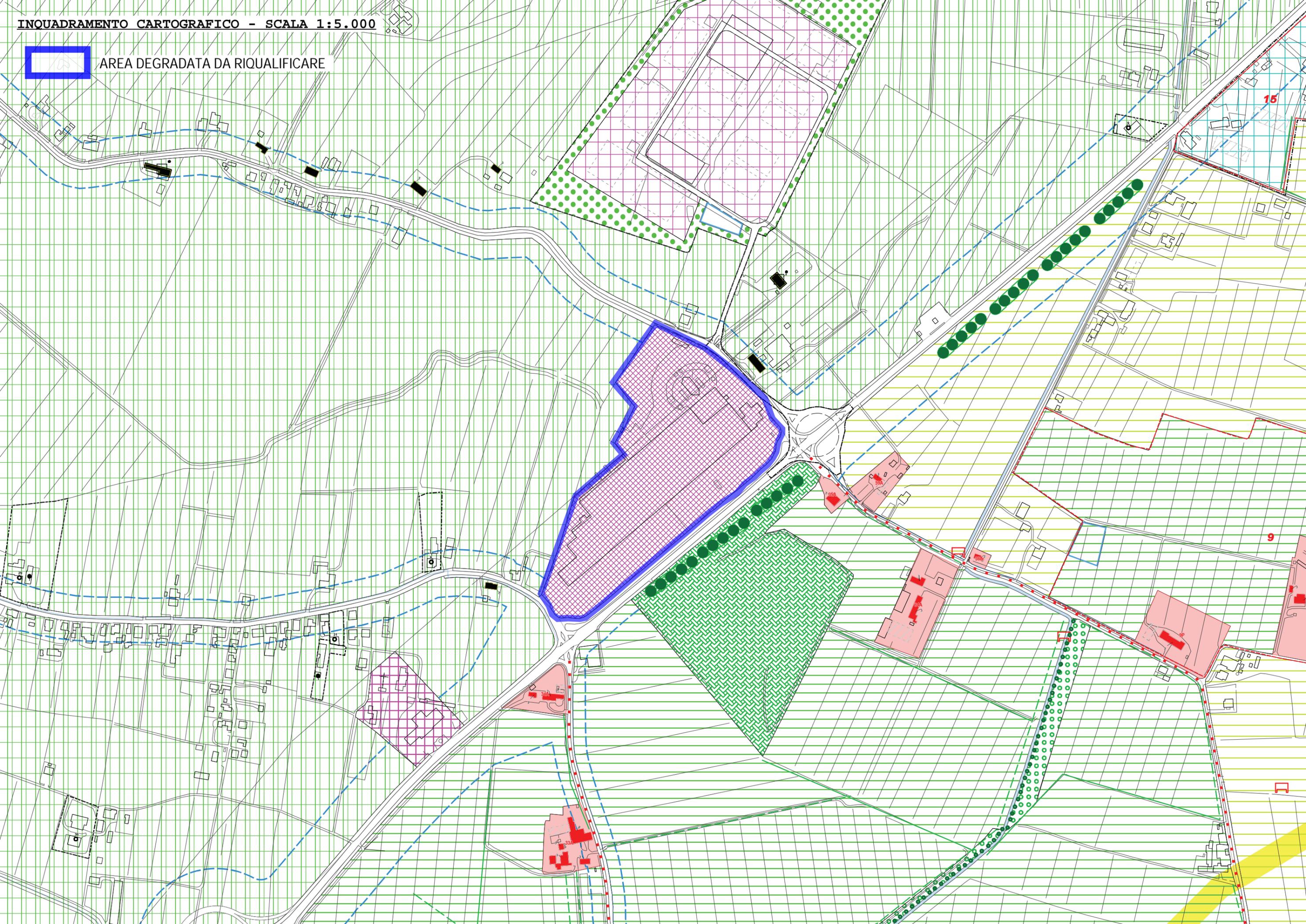
### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



*Foto 1-2: Area Lando*



AREA DEGRADATA DA RIQUALIFICARE

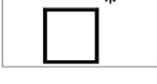


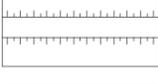
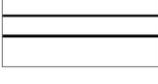
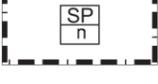
15

9

1

# LEGENDA

	ZONE "A"
	ZONE "B"
	ZONE "C1"
	ZONE "C2"
	ZONE "D1"
	ZONE "D2"
	ZONE "D3"
	ZONE "D4"
	ZONE "D5"
	ZONE "D6"
	ZONE "E2"
	ZONE "E3"
	ZONE "E4"
	EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO AMBIENTALE
	EDIFICI DI CUI ALL' ART. 10 L.R. 24/85
	VERDE PRIVATO DI VICINATO
	"Sa": AREE PER L'ISTRUZIONE
	"Sb": AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	"Sc": AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

	AREE PER PARCHEGGI
	ZONA DI TUTELA AMBIENTALE
	SERVITU' MILITARE
	IDROVIA
	AREE SOGGETTE AD INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA
	SPECIE ARBOREE DI PREVISIONE
	CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
	VINCOLO MONUMENTALE
	EDIFICI CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO
	EDIFICI DI CUI ALL' ART. 126 L.R. 61/85 (ex L.R. 11/87)
	LIMITE NON AEDIFICANDI
	SITO ARCHEOLOGICO
	FASCE DI RISPETTO
	AREA SOGGETTA A RECUPERO AMBIENTALE
	PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLE CAVANE
	ARGINE OPERA IDRAULICA
	VIABILITA' DI PROGETTO
	PERIMETRO SCHEDE PRUSST

## DESCRIZIONE

L'edificio commerciale Lando è localizzato in località Gambarare ed è stato autorizzato nel 1973. Attualmente risulta in zona prossima e prospiciente ad ambiti di elevato interesse paesaggistico (aree soggette a tutela parte III D.Lgs. 42/2004). Tuttavia esso è localizzato in una posizione strategica in quanto a ridosso della Strada Statale Romea e in posizione intermedia tra i centri abitati di Mira e Oriago.

## REQUISITI ART 2 COMMA 3 ALLEGATO A DRG 1047/2013

L'area è caratterizzata dalla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e con un elevato impatto visivo.

Il Degrado urbanistico è riferito alla bassa qualità delle aree esterne a parcheggio ed all'inesistenza di standard a verde.

L'area presenta una difficile accessibilità tra la Strada Statale Romea e Via Bastiette a nord, e Via Bastie a Sud. Tali punti di accesso risultano pericolosi per il traffico di attraversamento della Romea e del traffico che deve raggiungere la località Dogaletto di Mira

## OBIETTIVI GENERALI

- ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;
- risparmio delle risorse energetiche e miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- potenziamento delle reti per il trasporto pubblico;
- miglioramento dell'accessibilità dell'area;
- ammodernamento delle opere di urbanizzazioni primaria;
- riqualificazione dell'arredo urbano;
- eventuale integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- rivitalizzazione e riqualificazione economica del fabbricato in oggetto.

## INDIRIZZI PER LE AZIONI DI PIANIFICAZIONE

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di pianificazione:

- L'area commerciale esistente dovrà puntare ad un migliore inserimento paesaggistico rispetto al contesto circostante, tramite un rinnovamento degli elementi architettonici esistenti;
- Miglioramento dell'accessibilità all'area in corrispondenza dei due punti di accesso sopraindicati;
- Miglioramento dell'arredo urbano tramite la predisposizione di alberature e pavimentazioni drenanti nell'area a parcheggio e/o aree a verde per la mitigazione ambientale;
- Previsione di utilizzo di fonti rinnovabili sulla copertura e/o sulle facciate;
- Miglioramento dell'efficienza energetica dell'illuminazione privata esterna;

Mira, lì \_\_\_\_\_

f.to **IL DIRIGENTE DEL SETTORE 3**  
**Gestione del Territorio**  
*Arch. Lorenzo Fontana*