

COMUNE DI	2007
PORTOGRUARO	VE



ALL.	E	
------	---	--

Scala  
1:2000

PIP

Area Uso e Tutela del Territorio

---

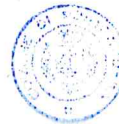
Piano per Insediamenti Produttivi in località Noiari  
Opere di completamento - 2<sup>a</sup> Variante interna -

---

Approvato con deliberazione

del CC

Nr. 26 di data 17 MAR, 2008



REGOLAMENTO GENERALE

# Norme Tecniche di Attuazione

Responsabile del progetto: ing. Bruna Battiston

Collaboratori: p.i. Claudio Odorico  
geom. Luca Zamberlan



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## TITOLO PRIMO: NORME DI P.R.G.

### **ART. 1 - Superficie fondiaria corrispondente e limiti edificatori**

Alla data di adozione del P.I.P. ogni volume edilizio da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Il Permesso di Costruire induce un vincolo di non edificabilità sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

Le ditte intestatarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di servitù purché detta superficie, comprendendo quella coperta dal fabbricato, formi una sola figura geometrica. Per i terreni compravenduti dopo la data di approvazione del P.I.P. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la mansione della servitù di cui ai commi precedenti.

Può essere altresì consentito il trasferimento di capacità edificatoria (ad es. la volumetria) tra lotti con la medesima destinazione di zona, comunque nel rispetto degli altri parametri edilizi, previo assenso sottoscritto tra le parti.

### **ART. 2 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici**

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

Lotto minimo è la superficie fondiaria minima da asservire ad un intervento progettuale.

Superficie Territoriale (S.T.): superficie comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e, eventualmente, secondaria come definite dalle leggi vigenti.

Superficie Fondiaria (S.F.) è la superficie di singole proprietà/intestatarie comprese in una medesima destinazione di zona; la (S.F.) è misurata in proiezione orizzontale, al netto delle aree destinate alla viabilità dal PRG, delle strade esistenti o previste internamente all'area destinate al pubblico transito, degli spazi di sosta, di parcheggio, di verde attrezzato e in genere di ogni altra opera di urbanizzazione.

Superficie utile lorda è la somma della superficie lorda di tutti i piani, comprese le scale ed i vani accessori.

Superficie Coperta (S.C.) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura, con esclusione delle cornici o altre sporgenze del tetto.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi gli sbalzi aperti con aggetto non superiore a m 1,50 la cui parte eventualmente eccedente verrà computata agli effetti del calcolo della (S.C.); sono sempre inclusi gli aggetti o avancorpi chiusi.

Altezza del fabbricato (H) è l'altezza misurata dalla quota asse strada pubblica o ad uso pubblico più vicina, aumentata di cm. 50 all'intradosso del soffitto del più alto piano praticabile avente i requisiti minimi di vano accessorio; in caso di coperture inclinate l'altezza media, calcolata dividendo la cubatura dei locali all'ultimo piano per la superficie di pavimento.

Nel caso che il dislivello tra la quota della strada di riferimento e il piano di campagna sia superiore a metri 1, l'altezza del fabbricato è misurata a partire dalla quota media del piano di campagna dell'area circoscritta in un raggio di 100 metri, aumentata di cm. 50.

Volume (V) è il valore ottenuto dal prodotto della superficie coperta (S.C.) per l'altezza relativa (H); dal computo del volume, sono esclusi tutti i porticati, e gli elementi di collegamento tra fabbricati e corpi di fabbricati senza sovrastanti corpi chiusi, fino al 20% della S.C. del fabbricato, i balconi, le logge fino ad una profondità di m 1,50, i portici pubblici o con servitù di uso pubblico nonché i volumi tecnici come definiti di seguito.

S'intendono per volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici o loro parti che non possono, per motivi funzionali, essere collocati nel corpo dell'immobile (quali l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione degli impianti di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, i condensatori degli impianti di condizionamento, i vani scala al di sopra della linea di gronda, etc.)

Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (silos, camini, ecc.); tali volumi non vanno conteggiati nel calcolo dell'indice complessivo.

Non sono inoltre ammissibili chiusure di qualsiasi genere, anche a carattere temporaneo o stagionale di logge, balconi, terrazze, portici e simili. Risultano ammissibili le chiusure suddette nel caso in cui i parametri edilizio/urbanistici risultino verificati.

Distanza tra i fabbricati è la distanza misurata in proiezione orizzontale tra i fabbricati ed i corpi di fabbrica, ed è misurata da paramento esterno a paramento esterno escludendo unicamente gli sbalzi aperti inferiori a m. 1,50 m.

Distanza dai confini è la distanza misurata, in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed i confini di proprietà e di zona, misurata dal paramento esterno degli edifici, con la sola esclusione di sbalzi aperti inferiori a 1,50 m.

Distanza dalle strade è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (S.C.) dal ciglio stradale.

### **ART. 3 - Destinazioni d'uso.**

L'area attrezzata industriale è prevista come parco di attività produttive, tecnologiche, commerciali all'ingrosso e di servizio alla produzione.

In essa è consentita la realizzazione di attrezzature per attività produttive industriali ed artigianali, depositi e magazzini merci, esercizi commerciali all'ingrosso, scalo ferroviario merci, strutture intermodali ed interportuali per il trasporto merci, stazione e parcheggio autotrasporto, servizi tecnologici ed ausiliari (VVFF, impianti di riciclaggio rifiuti, etc.)

In generale, fatte salve norme specifiche per le diverse zone di intervento, le destinazioni d'uso consentite in riferimento all'art. 9 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale riguardano i punti g), p), q), r), s), t), u), y):

- g) attività artigianali di servizio quali falegnami, idraulici, tappezzeri, riparatori di elettrodomestici o veicoli, carrozzieri, ecc. con superficie utile complessiva non superiore a 300 mq;
- p) impianti, stabilimenti, opifici e pertinenze;
- q) depositi e magazzini non di vendita, funzionalmente e spazialmente integrati con le attività commerciali, impianti annonari per l'approvvigionamento di derrate;
- r) attività di servizio alla produzione (spedizionieri, autotrasportatori, ecc.);
- s) esercizi commerciali all'ingrosso (con superficie utile complessiva superiore a 300 mq);
- t) autorimesse collettive pubbliche o private;
- u) distributori di carburante: chioschi, stazioni di rifornimento o di servizio;
- y) impianti per attività agroindustriali;

Nell'ambito delle strutture intermodali, interportuali e/o dell'autoparco è consentita altresì la collocazione di strutture ricettive di cui alla lettera o) dell'art. 9 delle NTA del PRG vigente, nonché di attività amministrative in genere di cui alla lettera b) del medesimo articolo.

Le suddette attività sono consentite secondo quanto di seguito previsto per ogni zona.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni generali di cui agli artt. 19 e 20 delle NTA del PRG vigente.

È comunque permessa la realizzazione, insieme con le strutture produttive, degli uffici dell'impresa e sono ammesse le costruzioni destinate all'attività di assistenza e di accoglienza diurna degli addetti.

Solo in caso di necessità, sempre che l'industria non sia nociva, può essere consentita la costruzione di un alloggio di volume non superiore a 500 mc, per il proprietario o il personale di sorveglianza, quando la superficie di pavimento costruita raggiunga almeno 1000 mq.

L'alloggio di cui al comma precedente, se non altrimenti inglobato nella struttura del fabbricato principale, non potrà essere costruito prima dell'edificazione del fabbricato produttivo.

Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del TU delle leggi sanitarie di cui al RD 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono consentiti solo a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ASL competente

## TITOLO SECONDO: NORME DI P.I.P.

### ART. 4 - Disposizioni generali

Le aree del PIP sono identificate secondo la zonizzazione riportata negli articoli che seguono:

- art. 5 Zona di nuova formazione: area per attività produttive e per attività commerciali all'ingrosso
- art. 6 Zone destinate all'autotrasporto
- art. 7 Zona destinata a Centro intermodale di trasporto
- art. 8 Zona di completamento

Sono previste le seguenti disposizioni di carattere generale:

- distanza dalla strada principale: 20 m
- distanza dalle strade di distribuzione secondaria: 10 m
- distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato diminuita di 5 m e comunque non inferiore a 5 m salvo il caso di costruzioni in aderenza; la distanza dal confine può essere ridotta con il consenso del confinante registrato e trascritto e la costituzione di servitù di *non aedificandi* o di non sopraelevazione in una certa fascia, onde garantire comunque il rispetto della distanza tra fabbricati  
Gli impianti e/o volumi tecnici e tecnologici, possono essere posti ad una distanza minima dai confini non inferiore a metri 3, norma applicabile solo nel caso in cui sul lotto prospiciente non vi siano edifici a distanza inferiore ai ml.5,00
- distanza tra fabbricati: almeno pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m
- la recinzione deve essere realizzata mediante uno zoccolo continuo in calcestruzzo faccia a vista dell'altezza massima di cm. 80 dal suolo su cui verrà sovrapposta una recinzione e/o cancellata fino all'altezza di ml. 3,00. Diverse soluzioni potranno essere autorizzate in riferimento a specifiche necessità legate all'attività svolta
- una quota della superficie utile di ogni stabilimento ed impianto deve essere destinata a servizi quali spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, locali di ristoro, ecc. in misura prevista dalle vigenti disposizioni legislative in materia e in particolare dalla Circolare regionale n. 13/97
- in tutte le zone, nei progetti da realizzare e negli ampliamenti, dovrà essere prevista e realizzata una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie libera di pertinenza non edificabile, oltre l'indice massimo di copertura consentito, ovvero della superficie non utilizzata da particolari infrastrutture. Su tale superficie è vietata l'edificazione anche in sottosuolo, questo al fine di disporre di una superficie colante che favorisca il rimpinguamento della falda idrica.

Nei lotti con superficie fondiaria inferiore a 7000 mq con accesso dalla viabilità principale (via Maiorana) può essere autorizzato un solo accesso carraio (considerando anche accessi già autorizzati), salvo particolari esigenze che devono essere motivate. Inoltre:

- l'eventuale cancello posizionato nell'accesso dovrà essere arretrato di 5 metri dal limite del marciapiedi verso la proprietà;
- l'uscita dall'accesso è consentita con la svolta a destra;

- va evitato lo spostamento dei pali dell'illuminazione pubblica, diversamente tale modifica deve essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Lavori Pubblici;
- le eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione interessate (marciapiedi, illuminazione pubblica, etc) saranno autorizzate direttamente con la richiesta di apertura dell'accesso carraio e andranno realizzate con gli stessi materiali e le medesime tecniche costruttive delle opere esistenti, inoltre i costi dei lavori sono a carico del privato.

Nel caso d'intervento su un lotto già edificato nel quale vengano richieste modifiche quali ampliamenti sull'edificio e/o variazione della sistemazione esterna su aree già destinate e autorizzate a parcheggio e a verde, nel progetto andranno verificati e rispettati i parametri modificati secondo le disposizioni previste nel presente testo.

## **ART. 5 - Zona di nuova formazione: area per attività produttive e per attività commerciali all'ingrosso**

### **ART. 5.1 Interventi per attività produttive**

Sono definiti interventi per attività produttive quelli le cui destinazioni d'uso richieste sono riferite all'art. 9 delle NTA del vigente P.R.G. paragrafi g), p), q), r), t), u), y), come riportato al precedente art. 3.

Per tali interventi, oltre alle suddette disposizioni generali, valgono le seguenti norme:

- lotto minimo: 3000 mq
- rapporto di copertura: 60%
- in ogni lotto deve essere destinata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, comunque non inferiore a quanto specificatamente previsto dal REC per l'attività/le attività da insediare
- almeno il 10% della superficie fondiaria non edificata deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 40 mq
- le rimanenti aree scoperte, se non destinate all'esercizio dell'attività, devono essere sistemate a verde.

### **ART. 5.2 Interventi per attività commerciale all'ingrosso**

Negli interventi edilizi destinati ad attività commerciali all'ingrosso (di cui alla lett. s) del precedente art. 3) possono essere acconsentite anche destinazioni d'uso complementari all'insediamento commerciale quali quelle riferite all'art. 9 delle NTA del vigente P.R.G. lettere g), q), t), u) come riportato al precedente art. 3.

Per tali interventi, oltre alle suddette disposizioni generali, valgono le seguenti norme:

- lotto minimo: 3000 mq
- rapporto di copertura massimo: 40%
- in ogni lotto deve essere destinata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, comunque non inferiore a 1 mq/10 mc di volume richiesto per l'insediamento di commercio all'ingrosso e a quanto specificatamente previsto dal REC per le altre attività da insediare
- almeno il 10% della superficie fondiaria non edificata deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto, nella quantità minima di uno per ogni 40 mq
- le rimanenti aree scoperte, se non destinate all'esercizio della attività, devono essere sistemate a verde.

## **ART. 6 - Zone destinate all'autotrasporto**

Questa zona è destinata a sede di aziende artigiane di autotrasporto, al parcheggio di camion a servizio della zona industriale.

L'edificazione nella zona è subordinata ad un piano generale di utilizzo, realizzabile anche per stralci successivi.

All'interno di tale zona, per la maggior parte destinata al parcheggio scoperto degli automezzi, potranno essere costruite attrezzature inerenti all'autotrasporto quali:

1. depositi e magazzini per materiali atti alla manutenzione degli automezzi ed al loro ricovero;
2. depositi e magazzini merci;
3. insediamenti di artigianato di servizio legati all'autotrasporto;
4. distributori di carburante;
5. luoghi di ristoro e di svago per gli autisti; in particolare è consentita la collocazione di strutture ricettive di cui alla lettera o) dell'art. 9 delle NTA del PRG vigente, nonché pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, di cui all'art. 9 lett. h) medesimo articolo, di dimensioni non superiori a 400 mq di (Su)
6. attività amministrative in genere di cui alla lettera b) all'art. 9 delle NTA del PRG vigente.

Per tali interventi, oltre alle disposizioni generali sopra, valgono le seguenti norme:

- rapporto di copertura: 25%
- l'edificazione può raggiungere un massimo di due piani (piano terra più un piano)
- non più del 70% di superficie fondiaria verrà destinata a parcheggio di camion all'aperto
- non meno del 10% di superficie fondiaria verrà destinata a parcheggio pubblico, di uso pubblico. Nel caso di nuovo parcheggio o ampliamento dell'esistente dovrà essere prevista una superficie permeabile drenante pari al 35%, nonché la piantumazione di alberature nel numero di almeno 1 ogni 6 posti auto
- non più del 20% della superficie fondiaria verrà utilizzata per l'edificazione delle attrezzature inerenti l'autotrasporto. Ivi la cubatura massima edificabile è di 66.000 mc, suddivisa nel seguente modo:
  - le attrezzature destinate a depositi e magazzini per materiali atti alla manutenzione degli automezzi ed al loro ricovero saranno pari, al massimo, al 10% del volume edificabile
  - per gli insediamenti di artigianato di servizio legati all'autotrasporto è prevista una cubatura fino ad un massimo del 30% del volume edificabile
  - per i distributori di carburante ed attrezzature delle stazioni di servizio si prevede una cubatura pari, al massimo, al 5% del volume edificabile
  - per i luoghi di ristoro e per il tempo libero riservati agli autisti verrà destinata una cubatura massima del 10% del volume edificabile
  - la restante volumetria potrà essere utilizzata per le altre destinazioni d'uso consentite
- in riferimento alle attività insediate andrà prevista un'area a parcheggio a servizio della singola attività pari a quanto specificatamente previsto dal REC

- la rimanente area libera (ovvero la superficie scoperta non utilizzata dagli edifici e dalle infrastrutture previste) dovrà essere sistemata a verde con alberature di almeno una pianta ogni 40 mq
- dovrà inoltre essere prevista una mascheratura con una barriera a verde delle zone a maggior impatto visivo.

## **ART. 7 - Zona destinata a Centro intermodale di trasporto**

Questa zona è destinata ad attività di servizio legati al traffico delle merci ed al loro stoccaggio, a parcheggio di camion a servizio della zona ferroviaria ed a deposito merci. L'edificazione nella zona è subordinata ad un piano generale di utilizzo, realizzabile anche per stralci successivi.

All'interno di tale zona potranno essere consentite attrezzature di servizio quali:

1. insediamenti di servizio legati al traffico delle merci ed al loro stoccaggio (magazzini);
2. distributori di carburante;
3. di ristoro e di svago; in particolare è consentita la collocazione di strutture ricettive di cui alla lettera o) dell'art. 9 delle NTA del PRG vigente, nonché pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, di cui all'art. 9 lett. h) del medesimo articolo, di dimensioni non superiori a 400 mq di (Su)
4. attrezzature direzionali, ovvero attività amministrative legate all'attività principale e anche in genere quelle di cui alla lettera b) dell'art. 9 delle NTA del PRG vigente.

Per tali interventi, oltre alle disposizioni generali sopra, valgono le seguenti norme:

- rapporto di copertura: 40%
- non meno del 20% della superficie fondiaria verrà destinata a parcheggio pubblico, di uso pubblico. Nel caso di nuovo parcheggio o ampliamento dell'esistente dovrà essere prevista una superficie permeabile drenante pari al 35% nonché la piantumazione di alberature nel numero di almeno 1 ogni 6 posti auto
- non più del 40% della superficie fondiaria verrà utilizzata per l'edificazione delle attrezzature inerenti alla destinazione dell'area. Ivi la cubatura massima edificabile è pari a 2mc/mq di densità territoriale
- in riferimento alle attività insediate andrà prevista un'area a parcheggio a servizio della singola attività pari a quanto specificatamente previsto dal REC
- la rimanente area libera (ovvero la superficie scoperta e non utilizzata dalle infrastrutture previste) dovrà essere sistemata a verde con alberature di almeno una pianta ogni 40 mq
- dovrà inoltre essere prevista una mascheratura con una barriera a verde delle zone a maggior impatto visivo.

## **ART. 8 - Zona di completamento**

Trattasi di aree nelle quali sono già da tempo insediate attività produttive. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 3 che precede.

Per tali interventi valgono le seguenti norme:

- lotto minimo: 3000 mq



- rapporto di copertura: 60%
- in ogni lotto deve essere destinata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, comunque non inferiore a quanto specificatamente previsto dal REC per l'attività/le attività da insediare
- almeno il 10% della superficie fondiaria non edificata deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 40 mq
- le rimanenti aree scoperte, se non destinate all'esercizio dell'attività, devono essere sistemate a verde.

#### **ART. 9 - Riferimento alle norme di P.R.G.**

Per quanto non specificato nella normativa del P.I.P. si fa obbligatoriamente riferimento alle norme del P.R.G.

#### **ART. 10 - Attuazione del P.I.P.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge Statale n. 865 del 22.10.71 e succ.modifiche, il Comune di Portogruaro, si può avvalere dello strumento espropriativo per l'acquisizione delle aree interessate dal presente Piano Insediamenti Produttivi.

Il P.I.P. si attuerà per stralci funzionali.

Nel presente piano sono già allegati:

- regolamento di gestione che precisa la procedura per l'utilizzazione delle aree produttive;
- schema di convenzione per la concessione o cessione delle aree fra Comune di Portogruaro ed utenti;
- criteri per la formazione delle graduatorie.