

**Variante n. 5 al Piano  
Particolareggiato di iniziativa  
pubblica Z.T.O. D1 - SAPIM, ai sensi  
dell'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i.**



**COMUNE DI MOGLIANO VENETO**  
**Provincia di Treviso**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**Progettista:**

Dott. Urb. Fabio Baldan

**Staff di progettazione:**

Dott. Urb. Thomas Girardo  
Dott. Urb. Gianpaolo Giudici  
Geom. Cristina Libralato  
Dott. Urb. Roberto Volpato

**Adottato con:**

Delibera di G.C. n° \_\_\_\_\_  
del \_\_/\_\_/2014

**Approvato con:**

Delibera di G.C. n° \_\_\_\_\_  
del \_\_/\_\_/2014

data

Marzo 2014

## INDICE

### PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

**ART.1** ELABORATI GRAFICI

**ART.2** INDICI URBANISTICI

**ART.3** INDICI EDILIZI

**ART.4** DESTINAZIONI D'USO -art. 19 N.T.A. P.R.G. vigente-

### PARTE SECONDA: ZONIZZAZIONE

**ART. 5** ZONE DESTINATE AGLI NUOVI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

ART.5.1. AMBITI DI TIPO "A 55" NORME GENERALI

ART.5.2. AMBITI DI TIPO "B 50" "E 1,2" NORME GENERALI

ART.5.3. AMBITI DI TIPO "C 45" NORME GENERALI

ART.5.4. EDIFICAZIONE UFFICI, SALE MOSTRE E ATTIVITA'  
COMMERCIALI

ART.5.5. EDIFICAZIONE DI ABITAZIONI

ART.5.6. RECINZIONI

ART.5.7. VERDE E PARCHEGGI PRIVATI

ART.5.8. NORME ANTI INQUINAMENTO

**ART. 6** ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI COLLETTIVI, COMMERCIALI  
E DIREZIONALI AL SERVIZIO DELL'AREA ARTIGIANALE.

-COMPARTO-

**ART. 7** ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO O AD ATTREZZATURE  
SPORTIVE E FASCE DI RISPETTO

**ART. 8** SEDI VIARIE E PARCHEGGI

**ART. 9** ZONE A VERDE PRIVATO

**ART. 10** AREE PER VIABILITA' E PARCHEGGI PRIVATI

## **PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART.1 ELABORATI GRAFICI**

- Tav. 1 Stato di fatto – Inquadramento urbanistico scale varie;
- Tav. 2 Stato di fatto – edificazione esistente e destinazione aree scoperte scala 1:1000;
- Tav. 3 Stato di fatto - Planimetria reti tecnologiche esistenti scala 1:1000;
- Tav. 4 Stato di fatto – Estratto di mappa catastale scala 1:2000;
- Tav. 5 Stato di progetto – definizione ambiti e categorie di intervento scala 1:1000;
- Tav. 6 Stato di progetto – verifica del dimensionamento

I contenuti della Tav. 5 “Stato di progetto” sono prescrittivi.

### **ART.2 INDICI URBANISTICI**

Per questo articolo si rimanda all’art. 8 “indici urbanistici” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 317 del 27.01.1993.

### **ART.3 INDICI EDILIZI**

Per questo articolo si rimanda all’art.7 “Definizioni degli Strumenti di Intervento” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 317 del 27.01.1993.

### **ART.4 DESTINAZIONI D’USO**

E’ previsto l’insediamento d’impianti caratteristici dell’industriale e dell’artigianato produttivo.

Inoltre è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, attività commerciali (in base alle previsioni ed ai limiti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, nonché alle successive determinazioni comunali), uffici e mostre connesse attività della zona, nonché

l'edificazione per ogni lotto, di una abitazione con un volume non superiore a 500 mc., per il proprietario o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.”

## **PARTE SECONDA: ZONIZZAZIONE**

### **ART. 5 AREE DESTINATE PER GLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI**

L'edificazione si attua per intervento diretto.

Il criterio secondo cui sono state definite le presenti Norme di Attuazione è quello di regolare e indirizzare la fase attuativa dei singoli capannoni all'interno di un sistema tipologico e formale che dovrà essere chiaro e unitariamente caratterizzato.

La progettazione degli edifici dovrà essere omogenea almeno all'interno di ciascun "ambito" e dovrà rispondere a criteri di unitarietà per quanto concerne gli elementi architettonici fondamentali.

Gli Insedimenti Artigianali sono stati suddivisi in AMBITI DI INTERVENTO sulla base del diverso "Rapporto di Copertura massimo ammissibile":

55% per gli Ambiti di Tipo "A";

50% per gli Ambiti di Tipo "B";

45% per gli Ambiti di Tipo "C".

50% per gli Ambiti di Tipo "E";

L'edificazione in questi AMBITI DI INTERVENTO dovrà rispettare le seguenti distanze minime dalle strade, dai confini ed altezze dei fabbricati:

Ds 1 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA PROVINCIALE ml 15,00

Ds 2 DISTANZA MINIMA DALLE STRADE INTERNE AL PIANO 10,00

Dc DISTANZA minima dai confini ml 7,50

H ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ml 7,50

per ciascuno categoria di lotti ("A", "B", "C" e "E") sono state redatte delle NORME GENERALI che si riferiscono a tutti gli ambiti di ciascuna categoria, e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI che si riferiscono o agli AMBITI DI COMPLETAMENTO o agli AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE.

### **ART.5.1. AMBITI DI TIPO "A" NORME GENERALI**

INDICE DI COPERTURA

Rapporto di copertura massimo "Q" pari al 55% della superficie fondiaria del lotto, per i mappali 586, 900, 901, 902, 776, 612, 778 e 764 del Foglio 35 l'indice di Copertura è pari al 64,39%;

#### DIMENSIONE DEI LOTTI IN CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE

Ciascun lotto dovrà avere un fronte strada MINIMO di ml 10.

La dimensione MINIMA di un lotto edificabile (avendo i lotti profondità variabile da un minimo di 40 ad un massimo di 55 ml) sarà di 400 mq (con profondità 40 ml) fino a 550 mq (con profondità 55 ml).

#### EDIFICAZIONE CAPANNONI

E' consentita, previo accordo fra le parti, l'edificazione in aderenza. Negli ambiti A4, A6, A7 e A14, dove indicato nella tavola 5 con la grafia "edificazione di testa", è consentita la deroga alla distanza dai confini prevista all'art. 5 fino all'edificazione a confine.

La copertura degli edifici è piana.

Non è consentita l'apertura di porte o finestre sui lati in aderenza di lotti edificabili. E' consentita altresì l'apertura di finestre sui lati in aderenza di aree destinate a verde pubblico attrezzato.

In ciascuno di questi ambiti la progettazione e la conseguente edificazione potranno coinvolgere l'intero ambito o avvenire in fasi successive per NUCLEI MINIMI, aventi il significato del COMPARTO di cui all'art. 18 L.R. 61/85.

Nel caso di demolizioni e ricostruzione e ampliamento dovranno essere rispettate le linee di massimo inviluppo come indicate nella tavola 5.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La progettazione ed edificazione nell'ambito A8 dovrà avvenire per un massimo di 3 nuclei (corrispondenti a lotti di circa 3300 mq). L'altezza massima degli edifici (sia capannoni che uffici) è di ml 5,60, misurata all'estradosso della copertura.

Lungo il confine ovest dovrà essere realizzata una barriera vegetale (tipo siepe) facilmente regolabile, che abbia anche funzioni fonoassorbenti.

#### ART.5.2. AMBITI DI TIPO "B" "E" NORME GENERALI

##### INDICE DI COPERTURA

Rapporto di copertura massimo "Q" pari al 50% della superficie fondiaria.

## EDIFICAZIONE CAPANNONI

E' consentita, previo accordo fra le parti, l'edificazione in aderenza.  
Nell'ambito B2, dove indicato nella tavola 5 con la grafia "edificazione di testa", è consentita la deroga alla distanza dai confini prevista all'art. 5 fino all'edificazione a confine.

È fatto d'obbligo di rispettare il limite di massimo inviluppo, ove sia previsto, dalla tavola 5.

La copertura degli edifici è piana.

Non è consentita l'apertura di porte o finestre sui lati in aderenza di lotti edificabili. E' consentita altresì l'apertura di finestre sui lati in aderenza di aree destinate a verde pubblico attrezzato.

In ciascuno di questi ambiti la progettazione e la conseguente edificazione potranno coinvolgere l'intero ambito o avvenire in fasi successive per NUCLEI MINIMI, aventi il significato del COMPARTO di cui all'art. 18 L.R. 61/85.

L'edificazione di eventuali ampliamenti dovrà rispettare le linee di massimo inviluppo.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nell'Ambito B.2 e B.3 l'edificazione verso il confine est dovrà rispettare l'allineamento indicato dalla fascia di rispetto ferroviario di 30 mt.

La progettazione e l'edificazione nell'ambito B.4 dovranno essere realizzate per un massimo di 4 nuclei (corrispondenti a lotti di circa 3800 mq).

## ART.5.3. AMBITI DI TIPO "C 45" NORME GENERALI

### INDICE DI COPERTURA

Rapporto di copertura massimo pari al 45% della superficie fondiaria del lotto.

### EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO

E' prevista l'edificazione isolata.

La copertura degli edifici é piana.

E' consentita la realizzazione all'interno del capannone di locali per uffici, esposizioni di prodotti o attività commerciali (in base alle previsioni ed ai limiti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, nonché alle successive determinazioni comunali).

E' consentita altresì l'edificazione di un volume esterno al capannone, o anche in aderenza allo stesso, per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del custode o degli addetti non residenti, uffici, sala mostra o attività commerciali (in base alle previsioni ed ai limiti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, nonché alle successive determinazioni comunali). In ciascun caso, comunque, dovranno essere scrupolosamente osservate le norme di sicurezza e antincendio vigenti.

#### ART.5.4. EDIFICAZIONE UFFICI, SALE MOSTRE E ATTIVITA' COMMERCIALI

E' consentita l'edificazione di locali per uffici, per esposizione di prodotti o per attività commerciali in base alle previsioni ed ai limiti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, nonché alle successive determinazioni comunali.

Questi locali possono essere ubicati all'interno del capannone; in tal caso dovranno essere scrupolosamente osservate le norme di sicurezza e antincendio vigenti.

Essi possono inoltre essere realizzati in un volume separato dal capannone; in tal caso l'area su cui è ammessa l'edificazione è localizzata nella parte anteriore (verso strada) del lotto. L'edificazione potrà avvenire in aderenza sul fronte strada.

L'edificazione potrà avere una profondità massima, rispetto al medesimo confine, di ml 15,00.

Qualora per esigenze di organizzazione del lavoro all'interno dell'azienda, sia necessaria una continuità di superficie coperta tra zona produttiva e uffici, può essere realizzata sia disponendo gli uffici longitudinalmente rispetto al lotto, in aderenza al confine laterale, sia articolando planimetricamente la superficie destinata alla zona produttiva. La realizzazione di tali parti edificate dovrà rientrare nel rapporto di copertura massima consentita.

L'altezza massima degli edifici destinati allo scopo di cui sopra, deve essere pari a 7,50 ml nel caso di due piani e 4,80 ml nel caso di solo piano terra.

La copertura degli edifici è piana.

Non è consentita l'apertura di porte o finestre sui lati in aderenza di lotti edificabili. E' consentita altresì l'apertura di finestre sui lati in aderenza di aree destinate a verde pubblico attrezzato.

#### ART.5.5. EDIFICAZIONE DI ABITAZIONI

E' consentita l'edificazione dell'abitazione per il proprietario, per il custode o per gli addetti non residenti per un massimo di superficie lorda di pavimento (murature comprese) pari a 150 mq per unità aziendale.

Le abitazioni sono consentite per lotti aventi superficie minima di 1250 mq.

La condizione di asservimento della parte residenziale alla parte produttiva dovrà risultare da apposito atto pubblico di vincolo.

Le abitazioni devono essere realizzate in un volume separato dal capannone e localizzate in un'area situata nella parte anteriore (fronte strada) del lotto. L'edificazione potrà avvenire sul fronte strada. L'edificazione potrà avere una profondità massima, rispetto al medesimo confine di ml 15,00.

Per le norme relative all'altezza massima, copertura degli edifici e apertura di porte o finestre vale quanto indicato nel precedente art. 5.4.

#### ART.5.6. RECINZIONI

Le recinzioni devono essere realizzate mediante uno zoccolo continuo in calcestruzzo facciavista dell'altezza di cm 80 a cui verrà sovrapposta una recinzione a cancellata fino all'altezza di ml 2,00 dal suolo. Tale zoccolo continuerà anche in corrispondenza delle parti edificate fronte strada, costituendone il basamento.

Le recinzioni di confine tra un lotto e l'altro possono essere realizzate in muratura, con reti metalliche (altezza ml 2,00) o con siepi, e comunque in sintonia con quelle esistenti.

#### ART.5.7. VERDE E PARCHEGGI PRIVATI

Almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere destinata a standards e precisamente la quota relativa al parcheggio deve essere compresa fra il 10% e il 15% e la rimanente a verde pubblico.

Particolare cura dovrà essere posta dai proprietari nella sistemazione a tappeto erboso e piantumazione del verde.

In presenza di attività commerciali o di servizio interne alla zona artigianale la superficie da destinare a standard interna al lotto non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento, come

previsto dalla L.R. del 27.06.1985 n°61; tali spazi dovranno essere di uso pubblico ed assoggettati ad apposita convenzione con il comune che ne disciplini l'utilizzo.

Gli stessi sono da intendersi in aggiunta a quelli previsti al precedente comma.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare l'area scoperta per deposito di materiale di risulta, scarti di lavorazione o altro.

#### ART.5.8. NORME ANTI INQUINAMENTO

Circ. Regionale n° 13 del 01.07.1997 approvata con D.G.R.V. n. 1887 del 27.05.1997.

Le aziende che producono scarichi non ammissibili devono ricorrere ad impianti di pretrattamento controllato delle acque, in modo da poter scaricare i liquami nella rete della fognatura comunale, senza provocare fenomeni di inquinamento, in conformità al Dlgs. 152/2006 e s.m.i nonché alle relative norme di applicazione.

L'ambito A.8 non può prevedere l'insediamento di industrie insalubri o a rischio (D.M. 02.03.1987 e DPR 17.05.1988 n0175).

#### **ART.6 ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI COLLETTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICREATIVI. – COMPARTO 1 –**

In quest'ambito, indicato nella tavola 5, sono ammessi gli insediamenti collettivi, Commerciali e Direzionali.

La volumetria massima consentita è di mc. 50.127;

L'area da adibire a servizi, come previsto dall'art.25 della L.R. del 27.06.1985 n°61, è pari 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento, , da ripartirsi per 80 % in parcheggi e 20 % a verde;

Nella progettazione di dettaglio del comparto dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione della viabilità principale denominata S.P. 64 Gardigiana secondo la normativa vigente in materia.

Ds 1 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA PROVINCIALE ml 15;

Ds 2 DISTANZA MINIMA DA ALTRE STRADE DI PIANO ml 10;

DISTANZA MINIMA DAI PARCHEGGI E DAI CONFINI ml 7,5;

H ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ml 20;

L'area non potrà essere recintata.

#### **ART. 7 ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Tali zone sono destinate alla formazione del parco di zona ed alle attrezzature sportive.

Saranno piantumate a prato e ad alberature di alto fusto.

E' consentita la realizzazione di giochi per bambini, di attrezzature sportive, di piccole costruzioni, di chioschi di ristoro.

Le concessioni o le autorizzazioni per le piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario, previa stipula di apposita convenzione.

E' ammessa altresì l'edificazione di piccole cabine di derivazione per impianti tecnologici, o, nella zona sportiva, di volumi di contenute dimensioni per spogliatoi o servizi igienici, purché realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali dell'area.

Le aree destinate a verde dal presente strumento urbanistico possono essere utilizzate come parcheggio pubblico previa convenzione con l'amministrazione.

#### **ART. 8 SEDI VIARIE E PARCHEGGI**

Le fasce a verde lungo le strade, e i marciapiedi devono essere forniti di un cordolo di contenimento in calcestruzzo. Il marciapiede deve avere un'altezza di cm 15 rispetto alla carreggiata.

Le fasce verdi lungo le strade hanno una larghezza di ml 5 per consentire oltre alla loro piantumazione con alberi d'alto fusto o siepi, il loro arredo con panchine, fontanelle etc.

Le aree riservate a parcheggio sono indicate nella tavola 5 di progetto.

In attuazione di quanto previsto dal Piano Urbano del Traffico in fase di progettazione esecutiva della viabilità saranno previste le piste ciclabili.

#### **ART. 9 ZONE A VERDE PRIVATO**

Tali zone individuate nella tavola 5 con idonea grafia hanno la funzione di filtro fra i lotti ad uso artigianale e le limitrofe aree residenziali. Pertanto sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente. Sono inedificabili.

#### **ART. 10 AREE PER VIABILITA' E PARCHEGGI PRIVATI**

Tali zone, individuate nella tavola 5 con idonea grafia, sono dedicate all'accessibilità di lotti interclusi. Al loro interno sono ammesse esclusivamente opere viarie e parcheggi. Se di proprietà privata è consentita la recinzione e la regolazione dell'accesso.

## NOTA ALLA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

In sede di attuazione del presente Piano Particolareggiato eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano stesso.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.