

REGIONE DEL VENETO

COMUNE di PORTOGRUARO

COMUNE di FOSSALTA di PORTOGRUARO

ACCORDO DI PROGRAMMA

(ex art. 7 L.R. 11/2004 - art. 34 D.LGS 267/2000)

COMUNE FOSSALTA DI PORTOGRUARO

ESTRATTO NORME TECNICO OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

IL PROPONENTE

FONDO SPAZIO INDUSTRIALE

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Sede Milano: via Brera n. 21 - 20121 Milano

IL TECNICO PROGETTISTA

ing. FRANCESCO MUNARI

Sede: via Vegri Vecchia,1 - 35010 Carmignano di Brenta (PD)

tel. 049 5958995

e-mail munarifr@alice.it



Elaborato :

Bter

Oggetto :

**MODIFICA
ART. 33 - ART. 34**

data :

17 MARZO 2016

Archivio :

**Accordo Programma
Intercomunale - EGP**

Comune di Fossalta di Portogruaro
Proposta modifica Piano degli Interventi
Variante n. 1 – Norme Tecniche Operative (estratto)

ART. 33 – ZTO D5/1 INDUSTRIALE E LOGISTICA DI COMPLETAMENTO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 Intero Territorio Comunale. Zoning Centro
- Tav. 1.3 Intero Territorio Comunale. Zoning Sud
- Tav. 2.7 Zone Significative. Vado

DEFINIZIONE

1. Comprende il polo logistico-produttivo di rilevanza strategica denominato Eastgate Park, situato nella porzione sud-orientale del territorio comunale e servito dalle grandi arterie di comunicazione. Detto polo, di superficie complessiva pari a circa 180 ettari, insiste in parte anche sul contiguo Comune di Portogruaro.
2. Trattasi delle parti del territorio destinate a complessi artigianali e industriali, alle attività logistiche e di trasporto merci, ai servizi alle persone, alle aziende ed ai mezzi, agli uffici, ai magazzini e ai depositi, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI
4. Nelle Tavv. del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato un PUA e nei quali si applicano le norme richiamate nelle singole convenzioni.

DESTINAZIONI D'USO

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - ~~artigianali~~; (eliminato)
 - ~~industriali~~; (eliminato)

- ~~logistiche e di trasporto merci;~~ (eliminato)
- ~~servizi alle persone, alle aziende ed ai mezzi;~~(eliminato)
- ~~direzionali;~~(eliminato)
- ~~magazzini, depositi e simili.~~(eliminato)

~~Sono escluse le seguenti destinazioni;~~(eliminato)

- ~~esercizi di vicinato;~~(eliminato)
- ~~medie e grandi strutture di vendita.~~(eliminato)
- ~~È ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni unità aziendale avente una volumetria massima di mc 600, destinato al custode o al titolare dell'azienda.~~
(eliminato)

- uffici pubblici e privati, di qualunque dimensione, attività terziarie, bancarie e creditizie in genere, sedi di giornali e riviste;
- attività amministrative di servizio al pubblico (quali sportelli bancari, agenzie turistiche, di pratiche automobilistiche, immobiliari e d'affari, studi professionali, scuole guida, etc.), attività di erogazione di servizi alle persone (quali ambulatori medici o veterinari, consultori etc.), con superficie utile complessiva non superiore a mq 500;
- attività artigianali di servizio alle persone, quali barbieri, parrucchieri ed estetisti, saune, etc.;
- altre attività artigianali di servizio quali falegnami, idraulici, tappezzieri, riparatori di elettrodomestici o veicoli, carrozzieri, etc. con superficie utile complessiva non superiore a 300 mq;
- pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, locali di svago e locali simili; sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali (*) e con dimensioni non superiori a 400 mq di superficie lorda di pavimento esclusi i magazzini;
- impianti, stabilimenti, opifici e pertinenze;
- depositi e magazzini non di vendita, funzionalmente e spazialmente integrati con le attività commerciali, impianti annonari per l'approvvigionamento di derrate;
- attività di servizio alla produzione (spedizionieri, autotrasportatori, etc.), logistiche e di trasporto merci (piattaforme logistiche integrate per attività di manipolazione, assemblaggio e distribuzione delle merci, etc.), servizi alle persone, alle aziende e ai mezzi;
- esercizi commerciali all'ingrosso;
- autorimesse collettive pubbliche o private;

- **distributori di carburante: chioschi, stazioni di rifornimento o di servizio;**
- **impianti per attività agroindustriali;**
- **attività accessorie alla produzione quali: mense, con eventualmente bar annesso, con superficie superiore a 400 mq; spaccio/supermercato nel numero massimo di 1 unità con superficie massima di mq 1000;**
- **foresterie;**
- **impianti fotovoltaici con moduli posizionati a terra.**

Le suddette destinazioni potranno essere ammesse compatibilmente al dimensionamento del PUA vigente e compatibilmente con la normativa sul commercio e gli strumenti specifici vigenti.

All'interno dell'edificio produttivo è consentito ricavare uno spazio per la vendita dei propri prodotti e/o di prodotti strettamente collegati all'attività in esercizio, la superficie dedicata alla vendita non può superare il 10% di quella dedicata all'impianto produttivo e comunque nel limite di superficie di vendita di vicinato.

È consentita la realizzazione, insieme con le strutture produttive, degli uffici dell'impresa e 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 unico alloggio di volume non superiore a 500 mc, per il proprietario o il personale di sorveglianza, quando la superficie di pavimento realizzata raggiunga almeno 1.000 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.

Con la realizzazione del suddetto alloggio, come su quelli già edificati, si concretizza un vincolo pertinenziale (di nesso funzionale dell'abitazione rispetto all'attività produttiva principale) efficace fino a diverso utilizzo o ad altra destinazione d'uso, qualora consentiti dalle disposizioni urbanistiche.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può negare l'autorizzazione per attività che possano ritenersi incompatibili con le zone residenziali limitrofe.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
- **Rcf:** non superiore al 50%; nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata
 - **H:** ~~m 15,00; l'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo logistico produttivo~~ (eliminato)
altezza libera per le attività produttive e per le piattaforme logistiche avanzate, non superiore a 15 m per le altre attività
 - **Dc:** H del fabbricato più alto diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, **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**
 - **Df:** H del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
 - **Ds:** m 10,00

ART. 34 – ZTO D5/2 INDUSTRIALE E LOGISTICA DI ESPANSIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 Intero Territorio Comunale. Zoning Centro
- Tav. 1.3 Intero Territorio Comunale. Zoning Sud
- Tav. 2.7 Zone Significative. Vado

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi artigianali, industriali, attività di logistica, commerciali a servizio delle attività produttive e direzionali, inedificate.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- ~~artigianali;~~(eliminato)
- ~~industriali;~~(eliminato)
- ~~logistiche e di trasporto merci;~~ (eliminato)
- ~~servizi alle persone, alle aziende ed ai mezzi;~~(eliminato)
- ~~direzionali;~~(eliminato)
- ~~magazzini, depositi e simili.~~(eliminato)

~~Sono escluse le seguenti destinazioni:~~(eliminato)

- ~~esercizi di vicinato;~~(eliminato)
- ~~medie e grandi strutture di vendita.~~(eliminato)
- ~~È ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni unità aziendale avente una volumetria massima di mc 600, destinato al custode o al titolare dell'azienda.~~
(eliminato)

- **uffici pubblici e privati, di qualunque dimensione, attività terziarie, bancarie e creditizie in genere, sedi di giornali e riviste;**
- **attività amministrative di servizio al pubblico (quali sportelli bancari, agenzie turistiche, di pratiche automobilistiche, immobiliari e d'affari, studi professionali, scuole guida, etc.), attività di erogazione di servizi alle persone (quali ambulatori medici o veterinari, consultori etc.), con superficie utile complessiva non superiore a mq 500;**
- **attività artigianali di servizio alle persone, quali barbieri, parrucchieri ed estetisti, saune, etc.;**
- **altre attività artigianali di servizio quali falegnami, idraulici, tappezziere, riparatori di elettrodomestici o veicoli, carrozzieri, etc. con superficie utile complessiva non superiore a 300 mq;**
- **pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, locali di svago e locali simili; sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali (*) e con dimensioni non superiori a 400 mq di superficie lorda di pavimento esclusi i magazzini;**
- **impianti, stabilimenti, opifici e pertinenze;**
- **depositi e magazzini non di vendita, funzionalmente e spazialmente integrati con le attività commerciali, impianti anonari per l'approvvigionamento di derrate;**
- **attività di servizio alla produzione (spedizionieri, autotrasportatori, etc.), logistiche e di trasporto merci (piattaforme logistiche integrate per attività di**

- manipolazione, assemblaggio e distribuzione delle merci, etc.), servizi alle persone, alle aziende e ai mezzi;**
- esercizi commerciali all'ingrosso;**
 - autorimesse collettive pubbliche o private;**
 - distributori di carburante: chioschi, stazioni di rifornimento o di servizio;**
 - impianti per attività agroindustriali;**
 - attività accessorie alla produzione quali: mense, con eventualmente bar annesso, con superficie superiore a 400 mq; spaccio/supermercato nel numero massimo di 1 unità con superficie massima di mq 1000;**
 - foresterie;**
 - impianti fotovoltaici con moduli posizionati a terra.**

Le suddette destinazioni potranno essere ammesse compatibilmente al dimensionamento del PUA vigente e compatibilmente con la normativa sul commercio e gli strumenti specifici vigenti.

All'interno dell'edificio produttivo è consentito ricavare uno spazio per la vendita dei propri prodotti e/o di prodotti strettamente collegati all'attività in esercizio, la superficie dedicata alla vendita non può superare il 10% di quella dedicata all'impianto produttivo e comunque nel limite di superficie di vendita di vicinato.

È consentita la realizzazione, insieme con le strutture produttive, degli uffici dell'impresa e 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 unico alloggio di volume non superiore a 500 mc, per il proprietario o il personale di sorveglianza, quando la superficie di pavimento realizzata raggiunga almeno 1.000 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.

Con la realizzazione del suddetto alloggio, come su quelli già edificati, si concretizza un vincolo pertinenziale (di nesso funzionale dell'abitazione rispetto all'attività produttiva principale) efficace fino a diverso utilizzo o ad altra destinazione d'uso, qualora consentiti dalle disposizioni urbanistiche.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può negare l'autorizzazione per attività che possano ritenersi incompatibili con le zone residenziali limitrofe.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- **Rcf:** non superiore al 50%; nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata
- **H:** ~~m 15,00; l'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo logistico produttivo~~ (eliminato)
altezza libera per le attività produttive e per le piattaforme logistiche avanzate, non superiore a 15 m per le altre attività
- **Dc:** H del fabbricato più alto diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, **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**
- **Df:** H del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
- **Ds:** m 10,0