

L'area oggetto di intervento è situata a sud-ovest del centro abitato di Moriago, immediatamente a nord della zona produttiva intercomunale di Moriago della Battaglia e Vidor. Il Piano Territoriale Provinciale (Tavola 2.2 "Carta degli indirizzi - Sistema insediativo") classifica l'area industriale al confine tra i comuni di Vidor e Moriago come "ambito di concentrazione delle sedi produttive esistenti o di PRG con operazioni di riordino e offerta di servizi". La Variante propone quindi un progetto di ampliamento dell'area produttiva teso alla ricucitura del tessuto urbano attraverso un disegno unitario del margine dell'edificato. Nella nuova area produttiva troveranno spazio attività artigianali e industriali così come, nella parte più ad est, attività direzionali e di servizio alle imprese.

Gli edifici a destinazione produttiva prevedono, lungo la viabilità principale e le strade di servizio, la costituzione di un fronte continuo, intervallato da forature e passaggi coperti. I passaggi coperti consentiranno l'accesso agli uffici e alla corte interna che sarà utilizzata per la movimentazione delle merci. L'edificio direzionale si configura invece come elemento di testa all'estremità est dell'area.

La viabilità interna dell'area è regolamentata da un sistema di sensi unici ad anello che rende più razionale l'accesso ai fabbricati e ai parcheggi di pertinenza degli stessi, e al contempo riduce il numero di immissioni sulla viabilità principale.

Gli spazi aperti che circondano gli edifici prevedono alcune aree destinate a parcheggio alberato ed altre riservate a verde con piantumazione di filari alberati.

Il progetto pone attenzione al limite nord dell'ambito di intervento: riconoscendo la particolare qualità dell'area, il rapporto con la campagna e il sistema dei campi aperti che caratterizza questa parte del territorio comunale, è stato individuato un bordo definito e unitario all'intera zona, il quale dovrà estendersi anche ad est, sulla parte nord della ZTO D2.1.1, e a ovest, in territorio comunale di Vidor. Un elemento di mediazione tra area urbanizzata e campagna, costituito da un terrapieno, un percorso ciclo-pedonale e un filare alberato, costituirà limite definitivo all'espansione, oltre il quale sarà preclusa ogni ulteriore edificazione.

L'intervento dovrà essere necessariamente coordinato tra le Amministrazioni Comunali di Moriago della Battaglia e Vidor, come già previsto da un apposito Protocollo d'Intesa.



Variante PRG
Estratto Tavola 13.1, scala 1:5000
Estratto Tavola 13.3.2, settore N-O, scala 1:2000

Norme Tecniche di Attuazione

Ambito PND 16
Zona produttiva intercomunale di Moriago della Battaglia e Vidor.

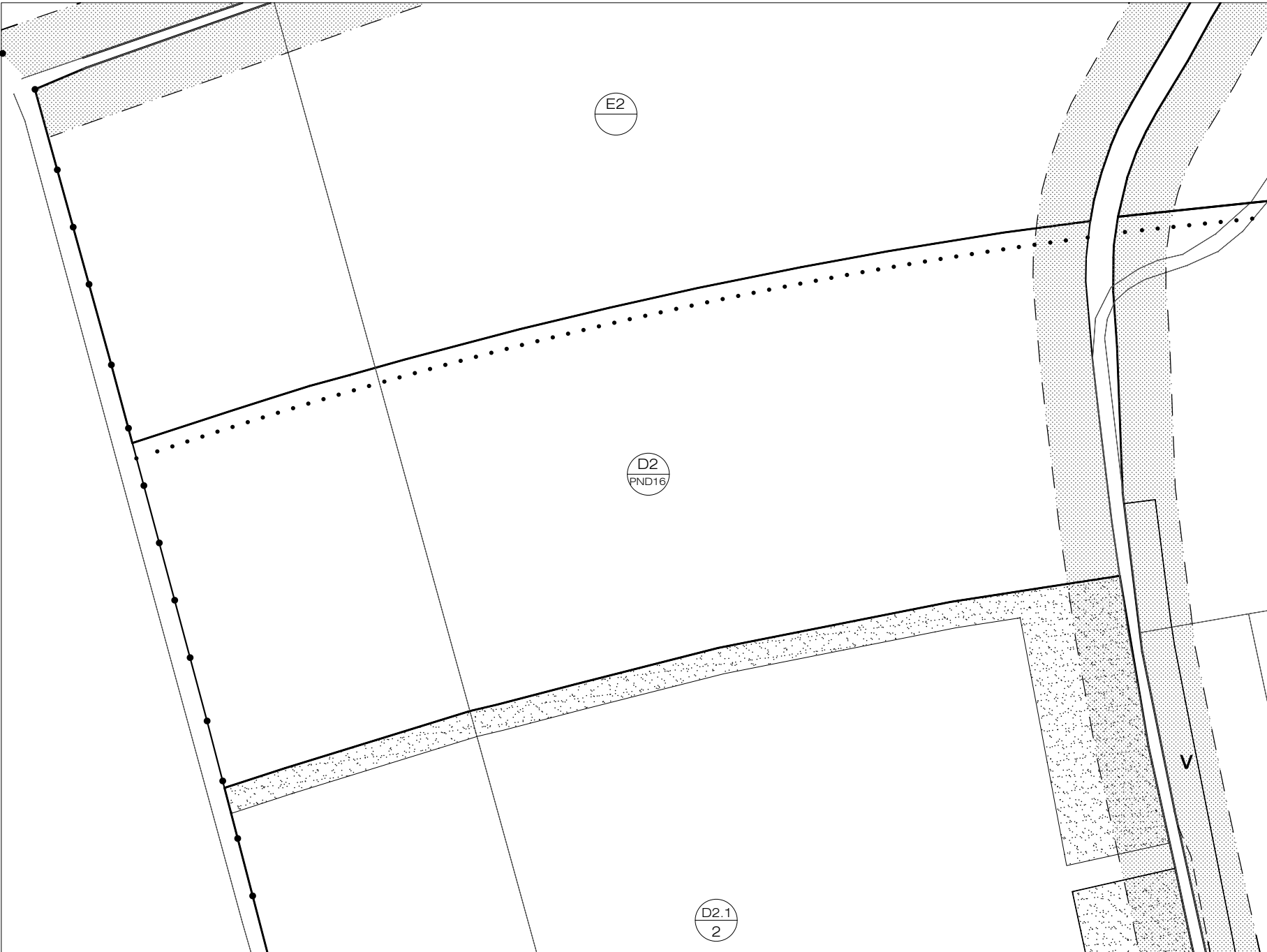
Gli interventi di nuova costruzione per l'area produttiva PND16, sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo convenzionato. Esso dovrà essere conforme alle planimetrie, ai dettagli , alle sezioni e ai profili, contenuti nelle Tavole C1, C2, C3 e C4 ("Progetto norma", scala 1:2000-1:1000-1:200). Tutti gli elaborati grafici di tali tavole hanno valore prescrittivo, con la sola eccezione di quanto indicato nella Tavola C2 come "Progetto descrittivo", il quale rappresenta una possibile ipotesi progettuale.
Il SUA può essere suddiviso in tre Unità Minime di Intervento, fermo restando l'obbligo di realizzare completamente le opere di urbanizzazione previste in Convenzione.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
l'intervento di nuova edificazione deve rispettare il "perimetro obbligatorio" (area per la nuova edificazione)" stabilito dalla Tavola C1;
l'area destinata a standard di zona (parcheggio e verde pubblico) è quella indicata nella Tavola C1 e quantificata nella relativa tabella

- UMI1-2**
- con riferimento alla articolazione funzionale indicata nella Tavola C2, la superficie coperta del nuovo fabbricato sarà destinata a:
attività produttiva: max 50% Sf
attività direzionale: max mq 200 per unità produttiva e dovrà essere obbligatoriamente posizionata in adiacenza ai passaggi coperti;
residenza: max mc 300 per unità produttiva e dovrà essere obbligatoriamente posizionata in adiacenza ai passaggi coperti;
 - il passaggio coperto non è computato ai fini del calcolo della cubatura
 - l'altezza massima dei fabbricati con destinazione d'uso produttiva è di ml 8,50 (Tavole C3 e C4);
- l'area destinata a parcheggio e verde privato ad uso pubblico è quella indicata nella Tavola C1 e quantificata nella relativa tabella
la distanza minima dei nuovi fabbricati dalla viabilità principale e dalle strade di servizio è specificata nei dettagli in scala 1:200 delle Tavole C3 e C4.

- UMI 3**
- con riferimento alla articolazione funzionale indicata nella Tavola C1, la volumetria del nuovo fabbricato su una superficie coperta max di mq. 1250 sarà così suddivisa:
- Volume max mc.10000
- attività direzionale: max mc. 9700
- residenza: max mc 300;
 - il passaggio coperto e i portici di uso pubblico non sono computabili ai fini del calcolo della cubatura
 - l'altezza massima del fabbricato è di ml 9,50;
 - l'area destinata a parcheggio e verde privato ad uso pubblico è quella indicata nella Tavola C1 e quantificata nella relativa tabella
 - la distanza minima del nuovo fabbricato dalla viabilità principale a sud è di ml 5; dalla viabilità principale a est è di ml 20; dalla strada di servizio a ovest è di ml 14; dalla strada di servizio a nord è di ml 3.

La Convenzione che regola l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo deve stabilire obbligatoriamente quanto segue.
Per le opere di urbanizzazione:
1. la realizzazione e la cessione al Comune della "Viabilità di Progetto" e della pista ciclabile indicate nella Tavola B.
2. la realizzazione e la cessione al Comune dell'area indicata nella Tavola C1 come "Parcheggio pubblico".
3. la realizzazione e la cessione al Comune della indicata nella Tavola B
4. la realizzazione delle opere di riequilibrio ambientale per il rispetto del sistema dei campi aperti e costituite dalla fascia di verde alberato e arbustato definita nella Tavola C1 come "Terrapieno", "Arbusteto", "Area verde", "Alberi ad alto fusto/a medio fusto"; le specie arbustive e arboree prescritte per gli arbusteti possono essere integrate con ulteriori essenze, scelte tra quelle indicate come autoctone nella "Relazione tecnica illustrativa - settore agro-ambientale" (allegato A "Composizione prevalente riscontrata nelle siepi") del Piano Ambientale "Area di tutela paesaggistica Palù del Quartier del Piave".
Per le opere interne al perimetro di UMI:
5. la realizzazione della recinzione dell'area privata secondo le prescrizioni contenute nei particolari descrittivi in scala 1:200 (Tavole C2 e C3); ove non specificato nei dettagli, l'eventuale recinzione, in rete e ritti metallici, sarà di altezza massima 180 cm (incluso eventuale cordolo in c.a. di 30 cm) e dovrà essere sempre associata a siepe arbustiva.
La convenzione dovrà infine stabilire:
6. le modalità di rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità, che deve essere comunque subordinato all'esito favorevole del collaudo, o del certificato di regolare esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5 redatto da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale fermo restando che l'onere di tale prestazione professionale rimane a carico del privato.
7. la produzione al Comune di un'adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno a realizzare quanto stabilito ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6, secondo le prescrizioni .
Le opere previste ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 devono essere realizzate rispettando le prescrizioni contenute nei dettagli in scala 1:200 della Tavola C2 e C3. Le indicazioni metriche dei dettagli in scala 1:200 possono variare nella misura del 10%.



Regole per l'attuazione

Planimetria, scala 1:2000

...

Perimetro Unità Min. di Intervento

UMI
n

Numerazione UMI

Perimetro obbligatorio

Verde privato ad uso pubblico

Parcheggio privato ad uso pubblico

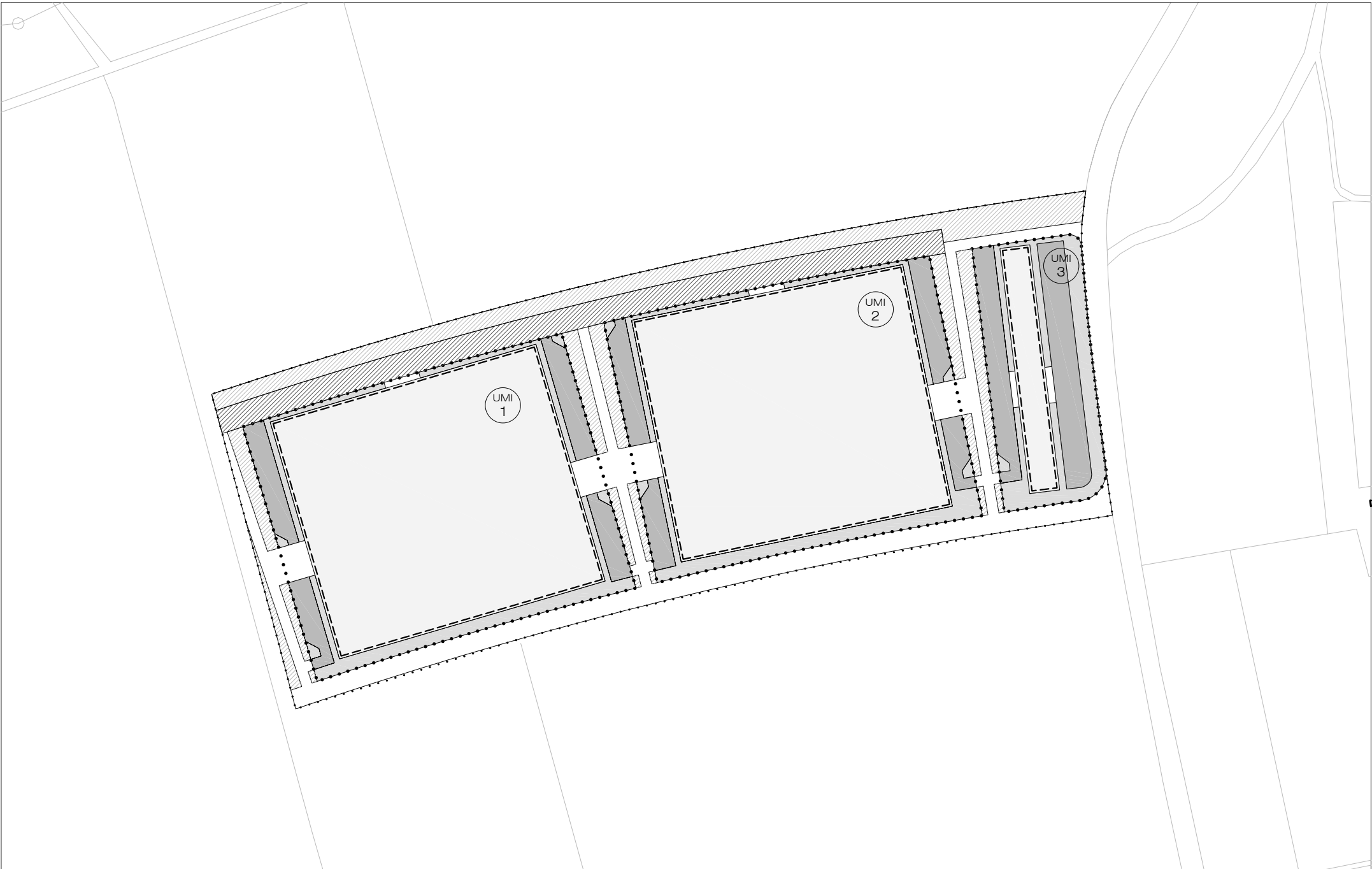
Area per la nuova edificazione

...

Perimetro piano attuativo

Verde pubblico

Parcheggio pubblico



				Standard di zona	
	St	Sc	Vol	P pubblico	V pubblico
ZTO D2 PND 16	49.000 mq	16.550 mq	-	3.110 mq > 5%	5.200 mq > 5%

	Sf	Sc	Vol	P privato	V privato
UMI 1	15.300 mq	50%	-	1.530 mq	1.600 mq
UMI 2	15.300 mq	50%	-	1.470 mq	1.660 mq
UMI 3	4.900 mq	1.250 mq	10.000 mc	1.980 mq	1.490 mq

Regole per gli spazi aperti

Regole per l'edificazione

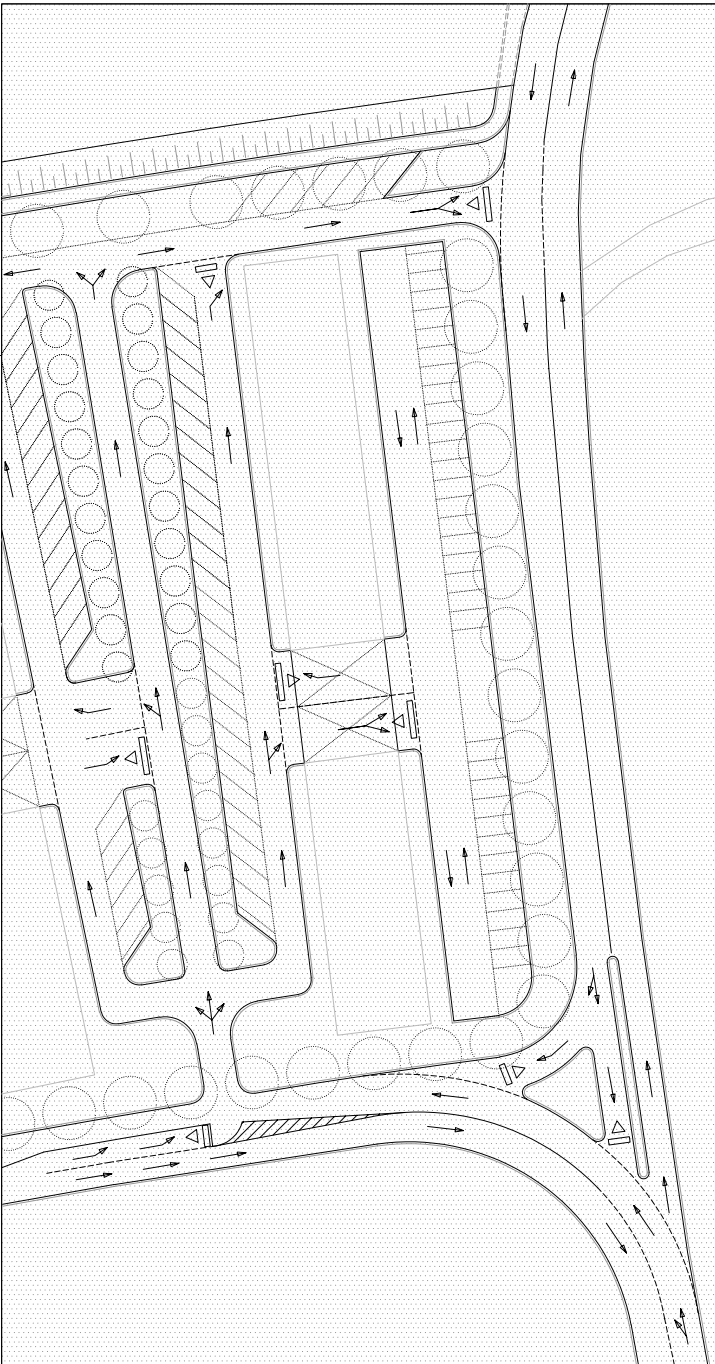
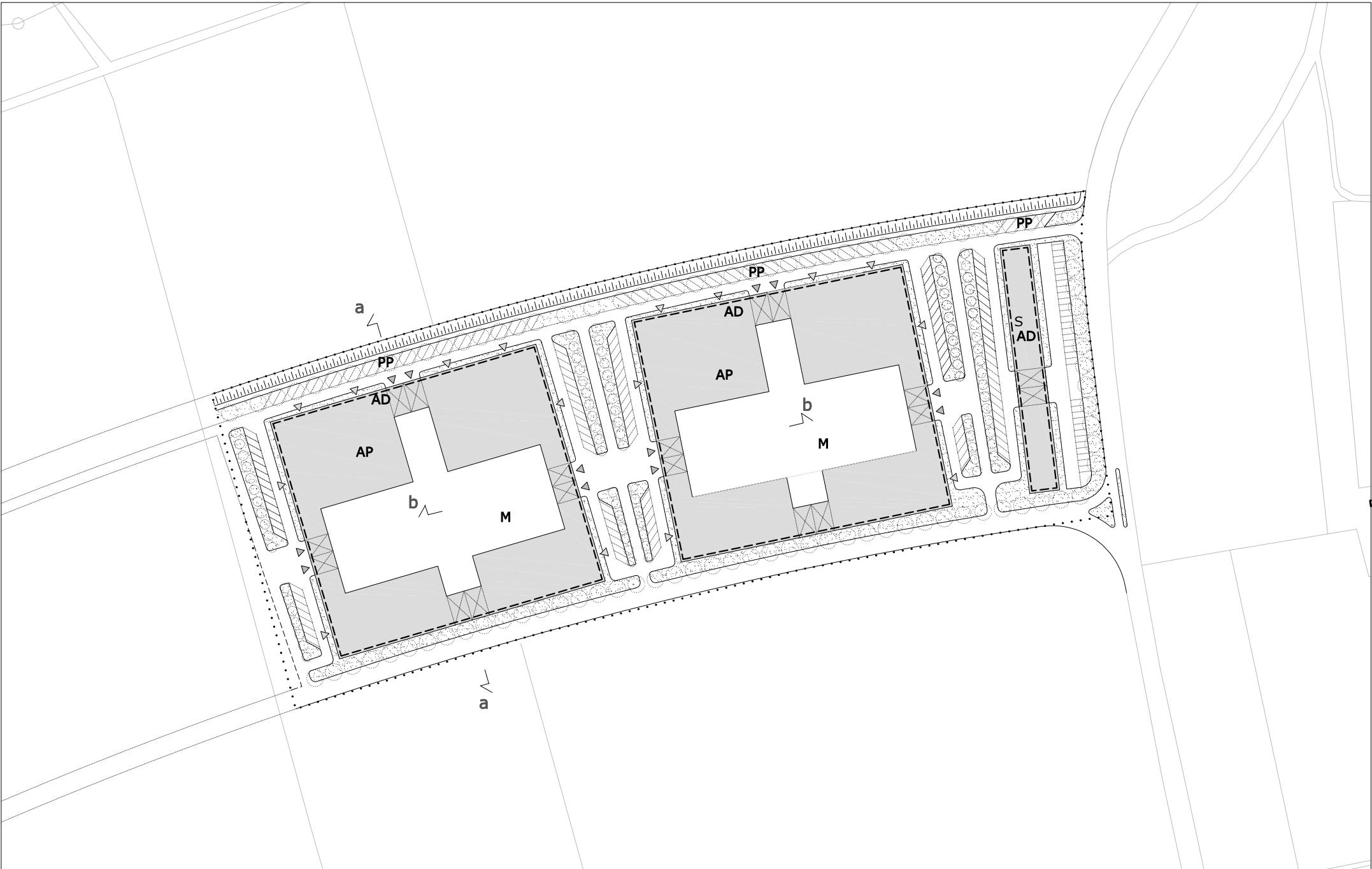
Usi del suolo e dell'edificato

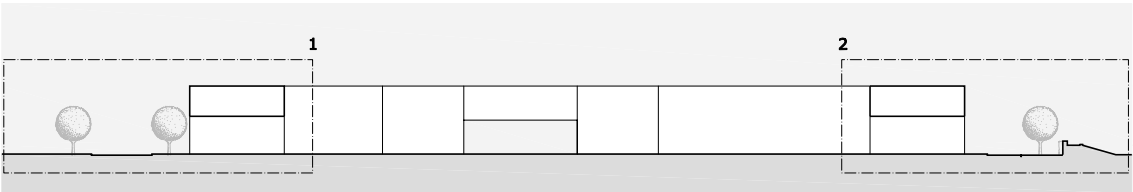
Planimetria, scala 1:2000

Viabilità, scala 1:1000

- Piazzale pavimentato
- Area verde
- Terrapieno
- Albero *ad alto fusto / a medio fusto*
- Progetto prescrittivo
- Perimetro obbligatorio
- Passaggio coperto
- Accesso principale
- Eventuale accesso secondario
- Progetto descrittivo
- Nuova edificazione

- PP Parcheggio pubblico
- AP Attività produttiva
- AD Attività direzionale (*uffici, esposizione*)
- M Movimentazione merci
- S/AD Servizi alle imprese, attività direzionale



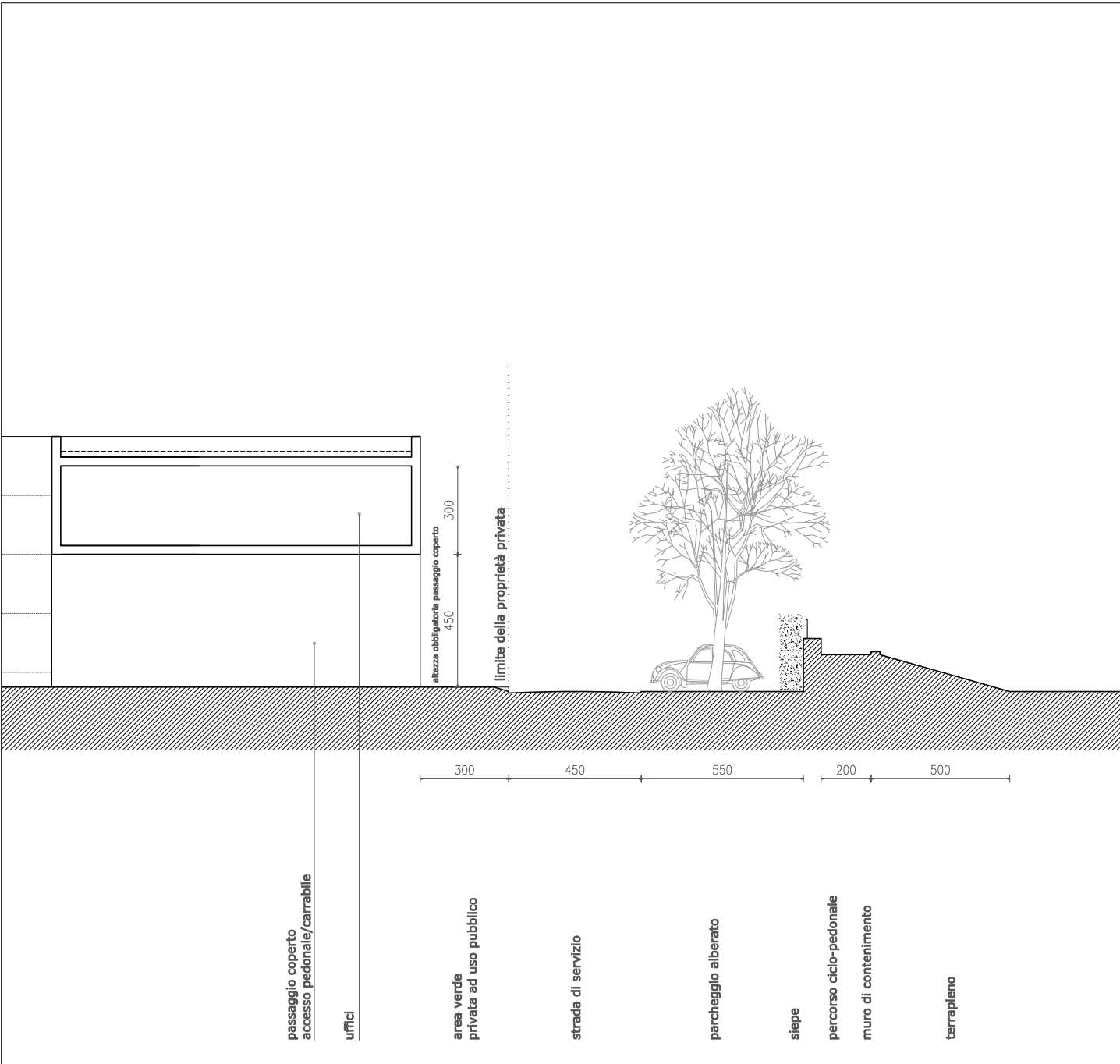
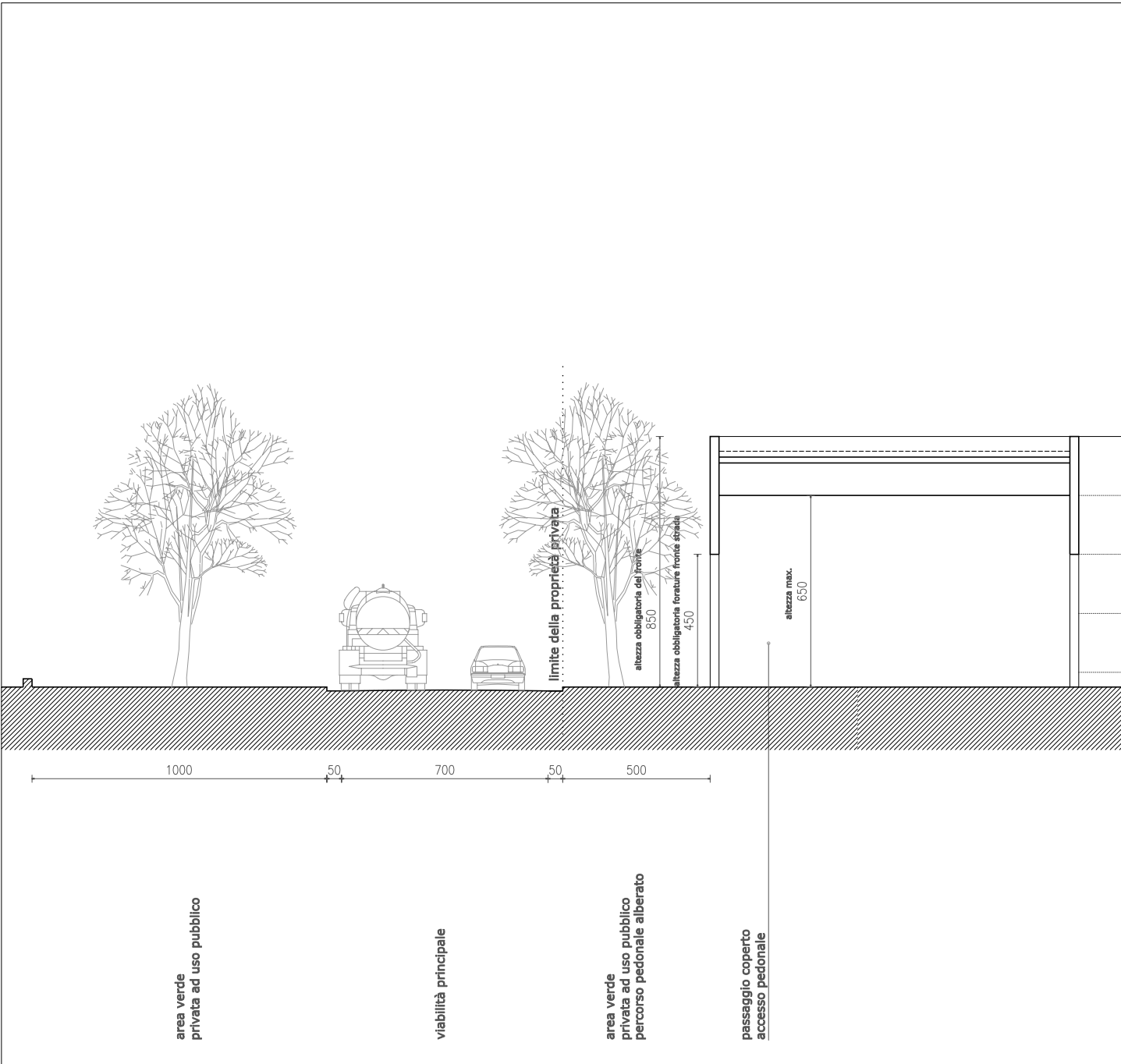


Sezione trasversale a-a

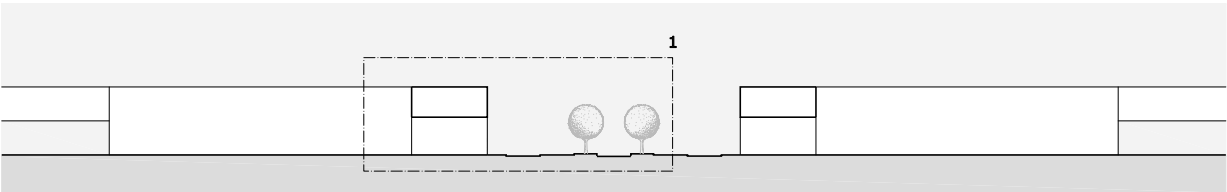
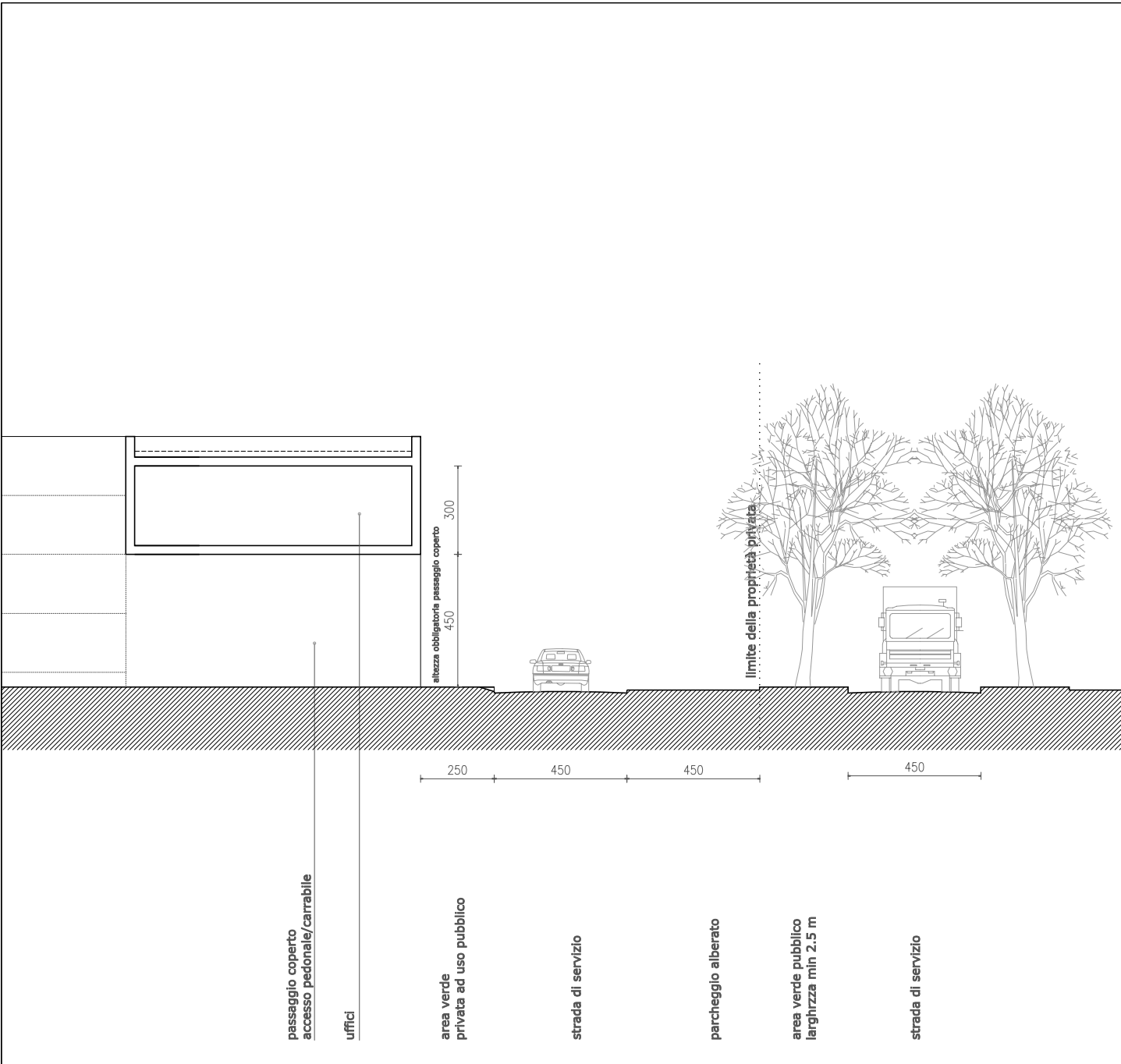
Scala 1:1000

1

2

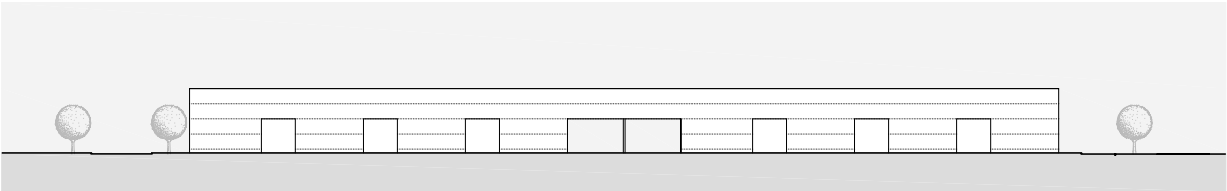


1



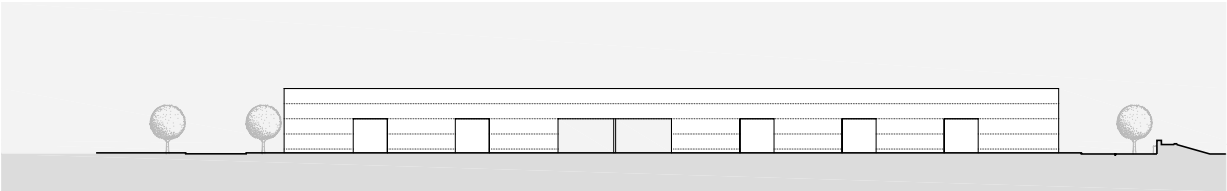
Sezione trasversale b-b

Scala 1:1000



Prospetto nord

Scala 1:1000



Prospetto est

Scala 1:1000