



CONSORZIO FRA ENTI LOCALI PER
LA REALIZZAZIONE DELL'AREA
ATTREZZATA DEL BASSO POLESINE

ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 33 del 22-4-77

COMUNE DI ADRIA - COMUNE DI LOREO

PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.
adeguato alle osservazioni pervenute come da
protocollo n° 8240 del 23.08.2018

ELAB.

B

scala

-

Oggetto: Norme tecniche di attuazione

Ing. Andrea Portieri

Ordine degli Ingegneri di Rovigo n. 461
Via Pegolini, 21
45011 - Adria

Collaboratori:

Ing. Fabrizio Ravagnani
Ordine degli Ingegneri di Rovigo n. 1162
Via Miani, 62
45100 - Rovigo

Arch. paes. Chiara Caberletti
Ordine degli Architetti e P.P.C. di Rovigo n. 478
Via Miani, 62
45100 - Rovigo

identità del file: -

data:

Ottobre 2018



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

A completamento ed integrazione di quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici generali dei Comuni di Adria e Loreo, si prescrivono le norme previste dagli articoli che seguono.

ART. 2

Ciascuna delle aree nelle quali è suddiviso il Piano degli Insediamenti Produttivi, ammettono solo le specifiche destinazioni funzionali ad esse assegnate.

ART. 3

Il Piano degli Insediamenti Produttivi prevede la seguente zonizzazione:

D2 Aree produttive di nuovo impianto;

VP Verde primario;

P Parcheggi;

Banchina pubblica;

Banchina in autonomia funzionale;

Fasce di rispetto stradale e fluviale.

ART. 4

D2 – AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Nelle zone per insediamenti produttivi D2 sono ammessi insediamenti produttivi e:

laboratori di ricerca ed analisi;

- attività di stoccaggio;

- attività di spedizione merci e corrieri;

- attività a servizio del traffico portuale;

- attività doganali.

Altre attività non espressamente indicate possono essere ammesse per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraesposte. Nell'ambito delle zone produttive e/o portuali è ammessa la compresenza di attrezzature tecnologiche e/o di servizio di interesse pubblico. E' pure consentita la costruzione di unità residenziali per l'abitazione del custode o del conduttore nella misura di una abitazione per ogni attività nel limite massimo di 500 mc. Si prescrive inoltre quanto segue:

Lotto minimo: La superficie minima fondiaria di ciascun lotto non potrà essere inferiore a mq. 10.000;

Superficie coperta: La superficie copribile a disposizione non potrà superare il 50% del lotto;



Altezza massima: L'altezza degli edifici dovrà corrispondere alle necessità funzionali dell'attività produttiva;

Distanze minime: - dai fabbricati ml. 10,00; - dalle strade, misurate dal confine stradale così come definito dal D.Lgs. 30-04-1992 e successive modifiche e integrazioni, ml. 20; - dal Canalbiano e dagli altri canali, rispettando le norme emesse dai vari Enti di gestione; - dai confini ml. 10,00; - sono ammesse distanze inferiori dalle strade, con il limite minimo assoluto di mt. 5,00 e dai confini esclusivamente per tettoie per coprire i parcheggi, cabine elettriche, impianti di depurazione, attrezzature e impianti non rilevanti dal punto di vista edilizio.

Obblighi diversi:

- a) tutta la proprietà dovrà obbligatoriamente essere recintata con l'impiego di materiali e manufatti espressamente approvati dal Comune;
- b) gli spazi liberi all'interno della fabbrica dovranno essere alberati con alberi d'alto fusto; c) è obbligatoria la realizzazione di aree di parcheggio privato nella misura del 10 % della superficie del lotto;

ART. 5

VERDE PRIMARIO

Le zone a verde primario sono destinate alla creazione di aree verdi piantumate con essenze arboree e arbustive, opportunamente sistemate per creare barriere filtro di carattere ambientale. Tali aree possono fungere anche da bacino di invaso e laminazione se opportunamente sagomate.

Il presente standard potrà essere realizzato, previa opportuna convenzione, anche da soggetti terzi prevedendo il relativo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione nei lotti derivanti dal presente PIP.

ART. 6

PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree di cui al titolo sono destinate alla creazione di parcheggi ad uso pubblico.

Il presente standard potrà essere realizzato, previa opportuna convenzione, anche da soggetti terzi prevedendo il relativo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione nei lotti derivanti dal presente PIP.

ART. 7

BANCHINA PUBBLICA

Tale area prevede la localizzazione delle funzioni di scambio intermodale dei diversi sistemi di trasporto presenti nell'Area Attrezzata (ferro, acqua, gomma) per le quali è prevista la gestione pubblica da parte del Consorzio per l'Area Attrezzata. Tale zona è quindi destinata alla formazione di quelle attrezzature tecnologiche necessarie a questa funzione di scambio. Tale area dovrà essere attuata tramite un Programma di Utilizzo che individui e definisca progettualmente gli elementi componenti della stessa (banchina, infrastrutture, uffici, depositi, ecc.) che verrà redatto dal Consorzio dell'Area Attrezzata. L'azienda dovrà ottenere la relativa concessione da parte dell'ente proprietario.



Il presente standard secondario potrà essere realizzato, previa opportuna convenzione, anche da soggetti terzi prevedendo il relativo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione nei lotti derivanti dal presente PIP.

ART. 8

BANCHINA IN AUTONOMIA FUNZIONALE

Tale area prevede la localizzazione delle funzioni di scambio intermodale dei due sistemi di trasporto presenti (acqua, gomma) per le quali è prevista la gestione privata da parte esclusivamente dell'azienda dislocata lungo il canale, al fine di soddisfare i propri cicli produttivi. Tale zona è quindi destinata alla formazione di quelle attrezzature tecnologiche necessarie a questa funzione di scambio.

ART. 9

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Nelle zone di cui al titolo è vietata ogni nuova costruzione. Sono consentite le seguenti opere: ampliamenti delle strade, marciapiedi, piste ciclabili, luoghi di sosta, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti.

ART. 10

FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Le fasce di rispetto fluviale sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri della zona di cui fanno parte. Sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico. La fascia di rispetto viene misurata a partire dall'unghia a campagna dei fiumi e degli scoli.

ART. 11

AREE VOLTE ALLA RIDUZIONE DELLA FRAMMENTAZIONE ECOLOGICA

In corrispondenza del comparto 2, le aree sono inserite dal PTCP sia all'interno del "Sistema produttivo – area pianificata d'ambito", che fra le "Aree volte alla riduzione della frammentazione ecologica", ossia aree che possono ricevere interventi di compensazione ambientale, assumendo con ciò la natura di elemento del corridoio secondario della rete ecologica ai sensi dell'art. 22 del PTCP.

Fintanto che non accolgano interventi di compensazione ambientale, per dette aree è pertanto esclusa l'applicazione degli artt. 31 e 32 del PTCP, valendo invece per esse la vocazione produttiva, secondo la specifica destinazione e la concreta funzione assegnata dallo strumento urbanistico comunale e attuativo.



Qualora, viceversa, ai sensi dell'art. 22 del PTCP, dette aree accolgano interventi di compensazione, contribuendo a ridurre la frammentazione ecologica, si applicheranno gli artt. 31 e 32 del PTCP, garantendo altresì i seguenti obiettivi:

- assicurare la tutela delle biodiversità nel territorio, con particolare riferimento alle risorse silvicole, agricole, naturalistiche ed agli habitat naturali;
- incentivare l'accrescimento delle specie arboree autoctone, la tutela dei boschi, parchi ed alberature esistenti, l'impianto di nuove superfici boscate e fasce filtro alberate.