

COMUNE DI LOREO

PROVINCIA DI ROVIGO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 1 -
a destinazione commerciale , artigianale ed industriale

PROGETTISTA
stefano rossi
ARCHITETTO

Via Don G.Minzoni,45
45100 Rovigo
rossiarch@libero.it

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

tav.

A /1

scala
prevalente

COMMITTENTI:

Sign. FERRO LOREDANO

data 23/12/2014

note

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Con la presente, il sottoscritto **Stefano arch. Rossi**, nato a Crespino (RO) il 14/09/1957, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Rovigo al n. 106, con studio tecnico a Rovigo in via Don G. Minzoni n. 45, tel./fax 0425 24825, in qualità di tecnico incaricato per conto del **Sig. FERRO LOREDANO**, nato a ROVIGO il 03 luglio 1951, codice fiscale FRRLNDN51LD3H620P, residente nel comune di Loreo (RO) in via Diana n. 470, in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Loreo in via Strada Provinciale n. 45 - Via Diana, avente una superficie catastale complessiva di mq 53.386, distinto in Catasto nel censuario di Loreo al foglio n. 30, mappali n. 73 e mappale n. 92, sottopone all'attenzione dell'Amministrazione Comunale la presente proposta di

Progetto Urbanistico Attuativo

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(rif. L.R. n. 61 del 27/06/1985 – att.11 e 14 e successive integrazioni)

In prima istanza si propone l'identificazione e l'approvazione di un perimetro entro il quale attuare il **Piano per Insediamenti Produttivi**, identificando, in relazione alla uniformità dell'area destinata dal PRG in prevalenza zona D1 (*artigianale e industriale di completamento*), **DUE** unità minime di intervento: Area U.M.I. "1" e Area U.M.I. "2".

Tali aree, individuate come accennato per medesima destinazione di PRG, sono:

Area "1" : identificate nel Censuario Loreo al foglio 30 - mapp. 73 parte, 92 parte, è di proprietà del Sig. FERRO LOREDANO, ha come destinazione di PRG parte zona D1 (*artigianale e industriale di completamento*), una piccola parte D2 (*artigianale commerciale e industriale di progetto*), parte D5 (*attrezzature stradali*), parte F3 (*verde pubblico di progetto*) e parte F4 (*parcheggi di progetto*) ed è costituita totalmente da terreno attualmente coltivato

Area "2" : identificata nel Censuario Loreo al foglio 30 - mapp. 298,381 è di proprietà della ditta Pozzato Paolo Mario e C. snc e vi è insediata una attività di distribuzione carburanti. Dal punto di vista urbanistico è contrassegnata dal PRG come parte in zona D1 (*artigianale e industriale di completamento*) e parte in zona D5 (*zona per attrezzature stradali*) .

Tali aree, pur rientrando nella medesima destinazione di PRG, si configurano tuttavia con caratteristiche insediative differenti.

La U.M.I "2" è sede di una attività di distribuzione carburanti che satura l'utilizzo di tutta la superficie. L'area è limitrofa alla Strada Provinciale dalla quale si accede e con la quale è collegata

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

con tutte le reti tecnologiche. Inoltre, attestandosi alla medesima quota stradale, può ritenersi dal punto di vista infrastrutturale e urbanistico, completamente autonoma e risolta.

La U.M.I "1" invece, nonostante la vocazione alle destinazioni artigianale e commerciale, come confermato dal PRG, appare da questo punto di vista attualmente sottostimata poiché costituita totalmente da terreno libero da attività. Inoltre si sviluppa ad una quota inferiore di - m2,70 circa dalla Strada Provinciale 45. Per tali motivi si rende necessario un intervento urbanistico che renda produttiva, soprattutto in ragione del fatto che con il suo utilizzo e con la conseguente realizzazione di infrastrutture, ne avrebbero notevole vantaggio tutte le attività produttive artigianali ed industriali limitrofe, attualmente servite da infrastrutture stradali non adeguate.

Date tali premesse, la presente richiesta propone per conseguente **seconda istanza**, lo sviluppo specifico di un progetto per insediamenti produttivi entro L'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 1 , nella quale, in maniera del tutto compatibile con la destinazione di PRG dell'area, si intendono insediare , previa realizzazione di Opere di Urbanizzazione, attività a destinazione artigianale ed industriale.

Come sopra accennato il terreno che identifica L'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 1 , nell'attuale destinazione urbanistica del P.R.G. vigente, è classificato come:

parte in zona D1 (*artigianale e industriale di completamento*),

parte in D2 (*artigianale commerciale e industriale di progetto*),

parte in D5 (*attrezzature stradali*),

parte in F3 (*verde pubblico di progetto*),

parte in F4 (*parcheggi di progetto*)

(si veda certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente)

La porzione E2 (*sottozona agricola*) è parte dell'ambito di proprietà ma non è previsto nel perimetro identificativo dell'ambito di intervento. Come accennato la superficie catastale complessiva di proprietà del Sign. Ferro Loredano di mq 53.386 ma nello specifico l'ambito territoriale di intervento è pari a mq 47.152,40 ed è identificata con **nella UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 1 del Piano per Insediamenti Produttivi . L'ambito territoriale pertanto è distinto in Catasto nel censuario di Loreo al foglio n. 30, mappali n. 73 (parte) e mappale n. 92 (parte)**,

Il terreno in oggetto si colloca a sud del cento abitato di Loreo e risulta essere interposto tra la Strada Provinciale n. 45 e la strada comunale denominata via Diana.

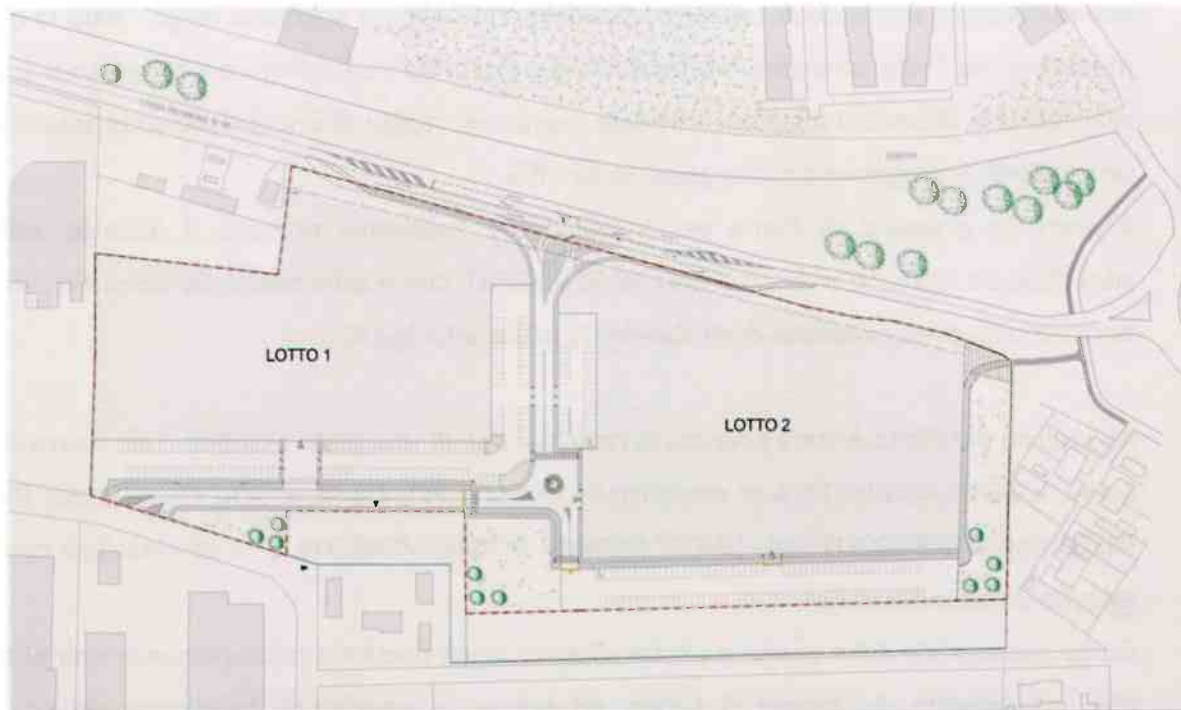
Nell'area in oggetto si evidenziano due particolarità presenti sulla superficie prevalentemente pianeggiante e precisamente:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

- una capezzagna che attraversa con direzione nord sud, costeggiata da alberatura di alto fusto



- una linea Enel aerea, che attraversa con orientamento irregolare da ovest verso est il terreno. per quest'ultima si prevede l'interramento della stessa mediante il posizionamento di una nuova rete che verrà posata opportunamente sulla nuova sede stradale di progetto.

Sostanzialmente l'intervento urbanistico prevede la realizzazione di due macro lotti all'interno dell'ambito territoriale di intervento, e più precisamente:

- LOTTO 1: Ipotizzato sulla parte ovest dell'ambito, di mq 14.274,14. **La superficie edificabile, data la presenza di una fascia di rispetto stradale, sarà di mq 13.703,74;**
- LOTTO 2: Sulla parte est dell'ambito territoriale di intervento, di mq 16.101,77 **La superficie edificabile data la presenza di una fascia di rispetto stradale, mq 15.418,77**

L'accesso principale ai due lotti avverrà dalla Strada Provinciale n. 45, tramite la realizzazione di **un'intersezione canalizzata**, da realizzarsi quasi totalmente in proprietà privata ed in parte minore, nella fascia di collegamento con la strada esistente, in proprietà della Provincia di Rovigo. Lo sviluppo della strada interna al Piano avrà un primo tratto quasi perpendicolare alla Strada Provinciale, per poi proseguire tramite una rotatoria, con distribuzione in direzione ovest verso via Diana (ed i parcheggi P1) ed in direzione sud, verso l'area parcheggio P4.

Per quanto concerne i **parcheggi** si intende sottolineare che le aree in prossimità della Strada Provinciale che attualmente il PRG destina a parcheggio risultano previste in posizione eccessivamente vicina all'imbocco della Provinciale e senza la valutazione del dislivello esistente

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

tra la sede stradale e il piano di campagna del fondo, tanto da rendere impossibile di fatto la realizzazione in sicurezza di un cuneo stradale con raggio a norma di legge, data la necessità di prevedere sia l'entrata e che l'uscita dall'area. Pertanto nell'ambito del progetto si è prevista la realizzazione di una intersezione stradale avente un raggio di immissione superiore e occupante una superficie maggiore a come previsto da PRG.

Il presente progetto di Piano per Insediamenti Produttivi prevede il rispetto della minima superficie da ricavarsi a destinazione PARCHEGGIO, come schematizzato nel successivo capitolo dedicato alla evidenziazione degli standards urbanistici (pg.5)

All'interno del Piano è stata prevista la realizzazione di una **pista ciclabile**. Tale opera si configura come "OPERA AGGIUNTIVA al presente PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 1 - a destinazione commerciale, artigianale ed industriale".

Come riscontabile dalle tavole grafiche allegate, è già presente nelle vicinanze una pista ciclabile che, proveniente dal centro di Loreo, attraversa, in prossimità della rotatoria est, la Strada Provinciale 45 tramite un apposito sottopasso.

La pista ciclabile di progetto prevista nel nuovo P.I.P. oggetto della presente richiesta, si collegherà a quella esistente, attraverserà l'area a verde (identificata nell'elaborato grafico di progetto come V3), proseguirà lungo tutto il confine con il lato sud del lotto 2, per poi risalire verso nord-ovest lungo i parcheggi P2 e P1 per collegarsi a via Diana. Il collegamento tra la pista ciclabile esistente e quella di progetto interna all'ambito della U.M.I. "1" avverrà tramite un tratto di **NUOVA PISTA CICLABILE per una superficie di sviluppo di mq 88,75**, da realizzarsi nell'ambito del mappale n. 72 di proprietà del Comune di Loreo.

Infine si sottolinea che il P.I.P. ha previsto un'ampia metratura da destinarsi a **verde pubblico**, utilizzando, ad integrazione delle aree già previste da PRG, anche la porzione di refuso di area D1 "artigianale ed industriale di completamento" lungo via Diana (**V1**), una porzione a sud dell'ambito di intervento (**V2**) in prossimità della rotatoria interna di progetto, ed un'ultima area a verde **V3** lungo tutto il confine est dell'ambito territoriale di intervento. Gli spazi verdi **V2** e **V3** prevedono l'utilizzo della superficie mediante un agevole e degradante passaggio di dislivello da quota zero della superficie stradale di progetto a quota - 60/80 cm del "fondo vasca", affinché possa essere rispettata la normativa che prevede la realizzazione di vasche di laminazione per la raccolta di acque meteoriche di prima pioggia. Tale accorgimento progettuale è attualmente adottato in molteplici zone del territorio in quanto consente, oltre al raggiungimento dell'obiettivo di cui sopra, anche l'ottima utilizzazione a verde pubblico con relative piantumazioni di medio ed alto fusto.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

STANDARDS DI PIANO

- AMBITO DI PROPRIETA':.....mq 53.386,00
- AMBITO DI P.I.P.:.....mq 47.152,40
- PARCHEGGI DI P.R.G.:.....mq 2.404,00
- AREA EDIFICABILE (D2- ARTIGIANALE COMMERCIALE E INDUSTRIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO)
 - da P.R.G.:.....mq 37.666,72
("lotto 1": mq 17.955,75 + "lotto 2": mq 19.710,97)
 - da rilievo topografico: mq 36.102,02
("lotto 1": mq 16.338,13 + "lotto 2": mq 19.763,90)
- AREA PARCHEGGI INTEGRATIVI DA RICAVARSI
mq 37.666,72 x 10% :..... mq 3.767,00
- AREA PARCHEGGI TOTALE DA RICAVARSI
mq (3.767,00+2.404,00)= mq 6.171,00

- AREA A STANDARD SECONDARI DA RICAVARSI
mq 37.666,72 x 10% = mq 3.767,00

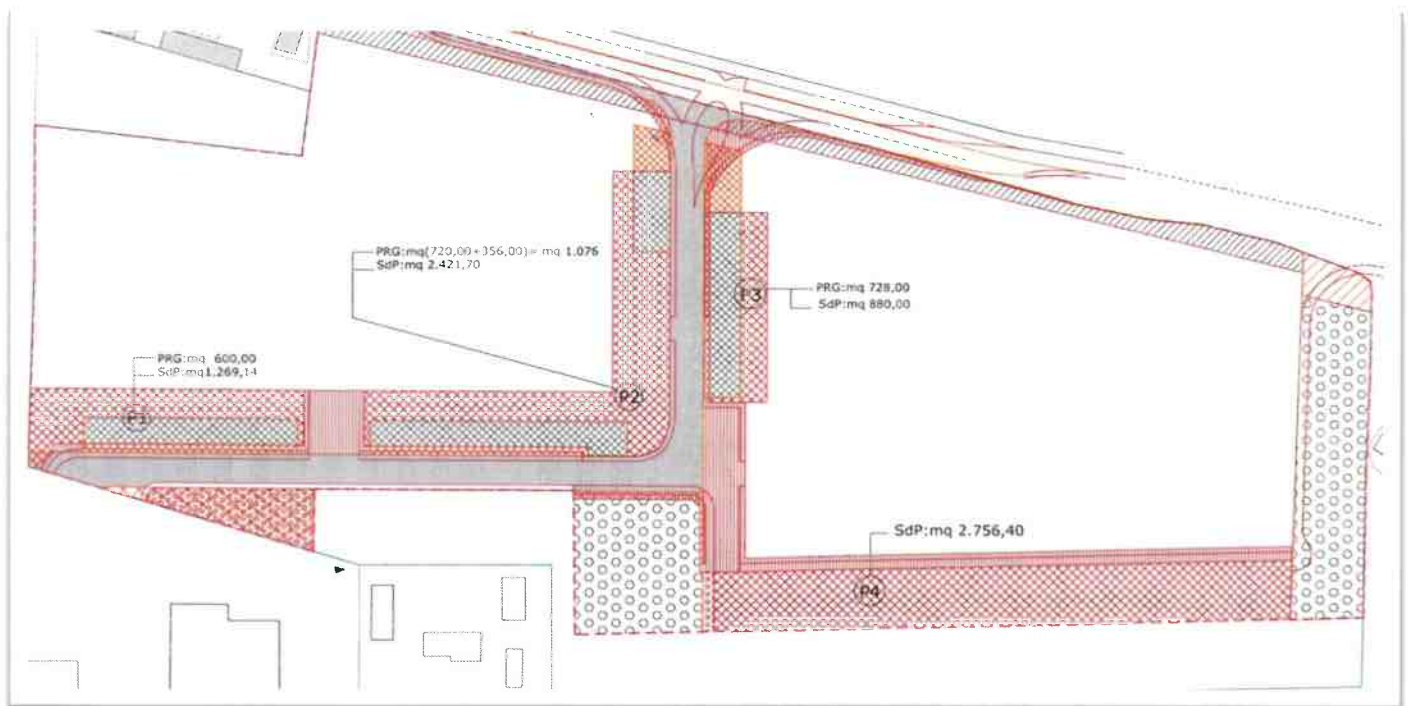
- VERDE DI PRG : mq 3.289,58
- STRADE DI PRG: mq (3.283,23+1.321,46)= mq 4.604,69
- PARCHEGGI DI PRG: mq 2.404,00
- PISTA CICLABILE ESTERNA ALL'AMBITO= mq 88,75

TOTALE 10.387,02 > di mq 3.767,00

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)



PARCHEGGI (aree parcheggio + corsie di manovra)



"DEMOLIZIONI"
"NUOVE COSTRUZIONI"

PRG ATTUALE: mq 2.404,44

PARCHEGGI DI PROGETTO: mq 7.327,24 (> di mq 6.171,00)
(incremento mq 4.923,24)

STRADE (carreggiate, marciapiedi e pista ciclabile)



"DEMOLIZIONI"
"NUOVE COSTRUZIONI"

PRG ATTUALE: mq 3.218,60

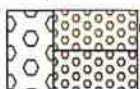
STRADE DI PROGETTO: mq 5.827,25

(incremento = mq 2.608,65)

↳ di cui pista ciclabile - interna alla proprietà: mq 1133,81

- in proprietà Comune di Loreo: mq 88,75

VERDE



"DEMOLIZIONI"
"NUOVE COSTRUZIONI"

PRG ATTUALE: mq 3.289,58

VERDE DI PROGETTO: mq 3.961,84

(incremento = mq 672,26)

V1 = conversione da D1- ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
DI COMPLETAMENTO a VERDE

V3 = parte in conversione da FASCIA DI RISPETTO
(mq 213,36) a VERDE

ESTRATTI DA TAV 4- COMPARAZIONE STATO ATTUALE/STATO DI PROGETTO - AREE DA CEDERE

Prospetto sintetico delle superfici
destinata a verde, strade e parcheggi,
comparate con quanto previsto
attualmente da PRG.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

Si ritiene fondamentale specificare infine che si ritiene fondamentale garantire ammissibilità al frazionamento dei lotti previsti dal Piano per Insediamenti Produttivi in lotti inferiori, a condizione che la superficie minima non sia inferiore a mq 1500, a condizione comunque che tali lotti siano accessibili mediante una idonea viabilità meccanica-pedonale di superficie. La possibilità edificatoria per singoli lotti ed in tempi successivi sarebbe infatti particolarmente favorevole ed opportuna, in ragione dell'attuale crisi di mercato edilizio. Un intervento unitario complessivo sarebbe infatti fortemente sfavorevole dal punto di vista economico.

Nella fattispecie si prevede l'insediamento di fabbricati a destinazione industriale. La destinazione commerciale – direzionale è ammessa previo adeguamento dello strumento urbanistico degli standards da attuarsi con successiva variante al P.U.A. . L'altezza massima dei fabbricati sarà di 8,00 ml .

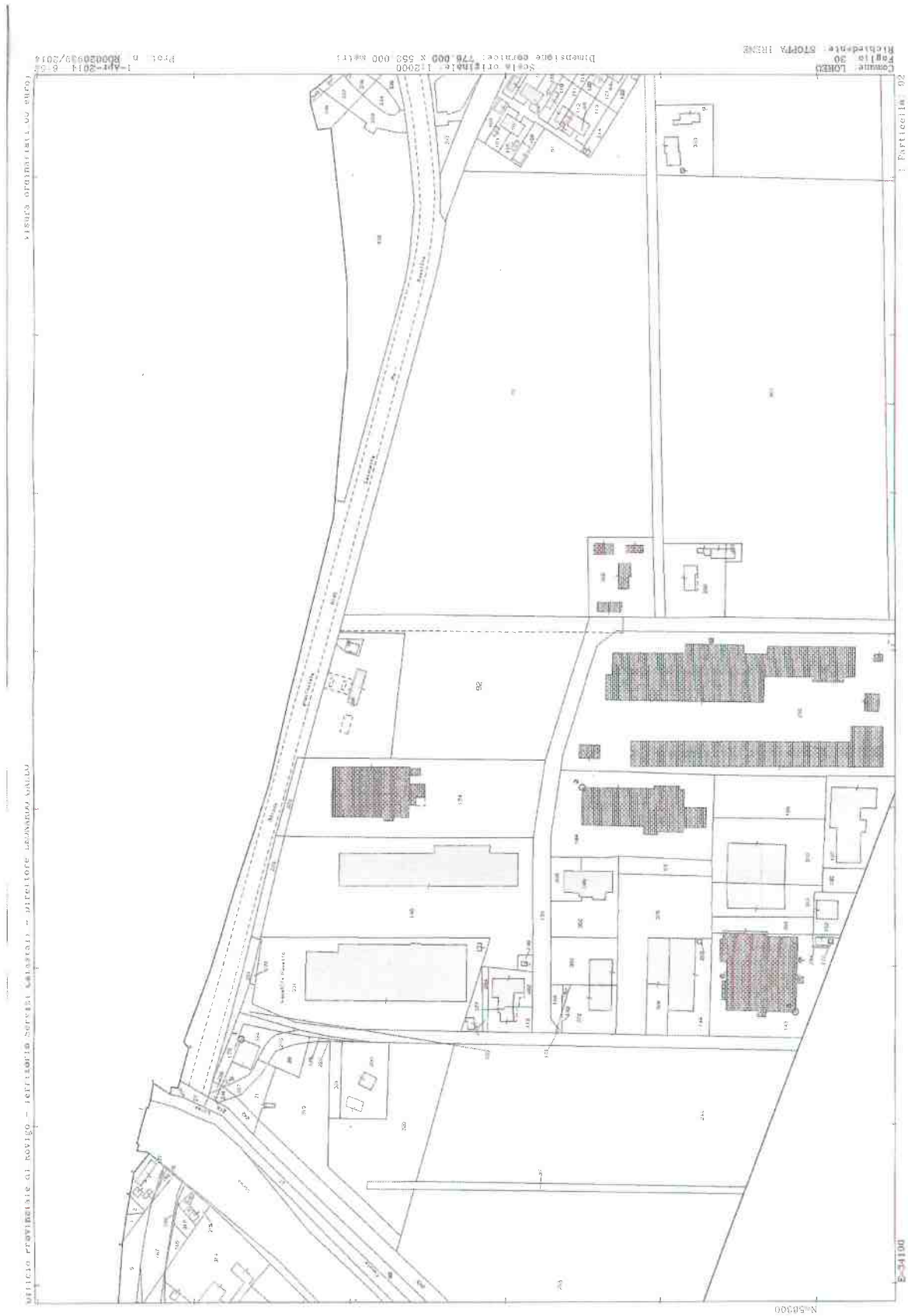
I fabbricati insediabili avranno caratteristiche tipologiche affini a quelle tipiche del tessuto urbano del luogo, per quanto riguarda la conformazione geometrico-volumetrica e per la scelta dei materiali e dei colori. Inoltre verrà data particolare attenzione alla qualità tecnologica dei prodotti utilizzati e dei metodi di edificazione.

Il progetto in questione viene presentato per la richiesta di un Piano per Insediamenti Produttivi di massima (Zonizzazione con determinazione degli standards urbanistici e definizione specifica delle strade, verde e parcheggi) , al quale farà seguito una successiva presentazione di richiesta di permesso di Costruire inerente le Opere di Urbanizzazione per le opere esecutive e definitive che le costituiranno, con relativo parere degli Enti.

Il Tecnico Incaricato

Arch. Rossi Stefano

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)



Estratto di mappa catastale

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)



COMUNE DI LOREO
PROVINCIA DI ROVIGO

Piazza Municipio, 4 - 45017 - Tel. 0426/336811 - Fax. 0426/669186



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la richiesta del sig. Ferro Loredano, nato a Rovigo il 03.07.1951, residente a Loreo in via Diana n° 470, presentata a questo Comune in data 04.06.2010 acquisita al n.p.g. 3790;
- Visto l'art. 18 della L. 28.02.85, n° 47 e le sue successive modifiche ed integrazioni e l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- Visto il piano regolatore generale vigente in questo Comune;
- Visto il Decreto Sindacale n° 01 del 04.01.2011;

CERTIFICA

- che i terreni siti in questo Comune e censiti in catasto al Fg. 30 mappale n° 92 sono ubicati parte in zona D2 - Artigianale commerciale e industriale di progetto, parte in zona F4 parcheggi di progetto, parte in "viabilità esistente" e in "viabilità di progetto", parte in zona D1 - Artigianale e industriale di completamento, parte in zona agricola tipo E sottozona E2, parte in zona D5 per attrezzature stradali e parte in fascia di rispetto stradale;
- che i terreni siti in questo Comune e censiti in catasto al Fg. 30 mappale n° 73 sono ubicati parte in zona D2 - Artigianale commerciale e industriale di progetto, parte in zona F4 parcheggi di progetto, parte in "viabilità di progetto", parte in zona F3 - verde pubblico di progetto, parte in zona agricola tipo E sottozona E2 e parte in fascia di rispetto stradale.

Per tali terreni sono vigenti le norme del P.R.G. vigente alla data del rilascio del presente certificato.

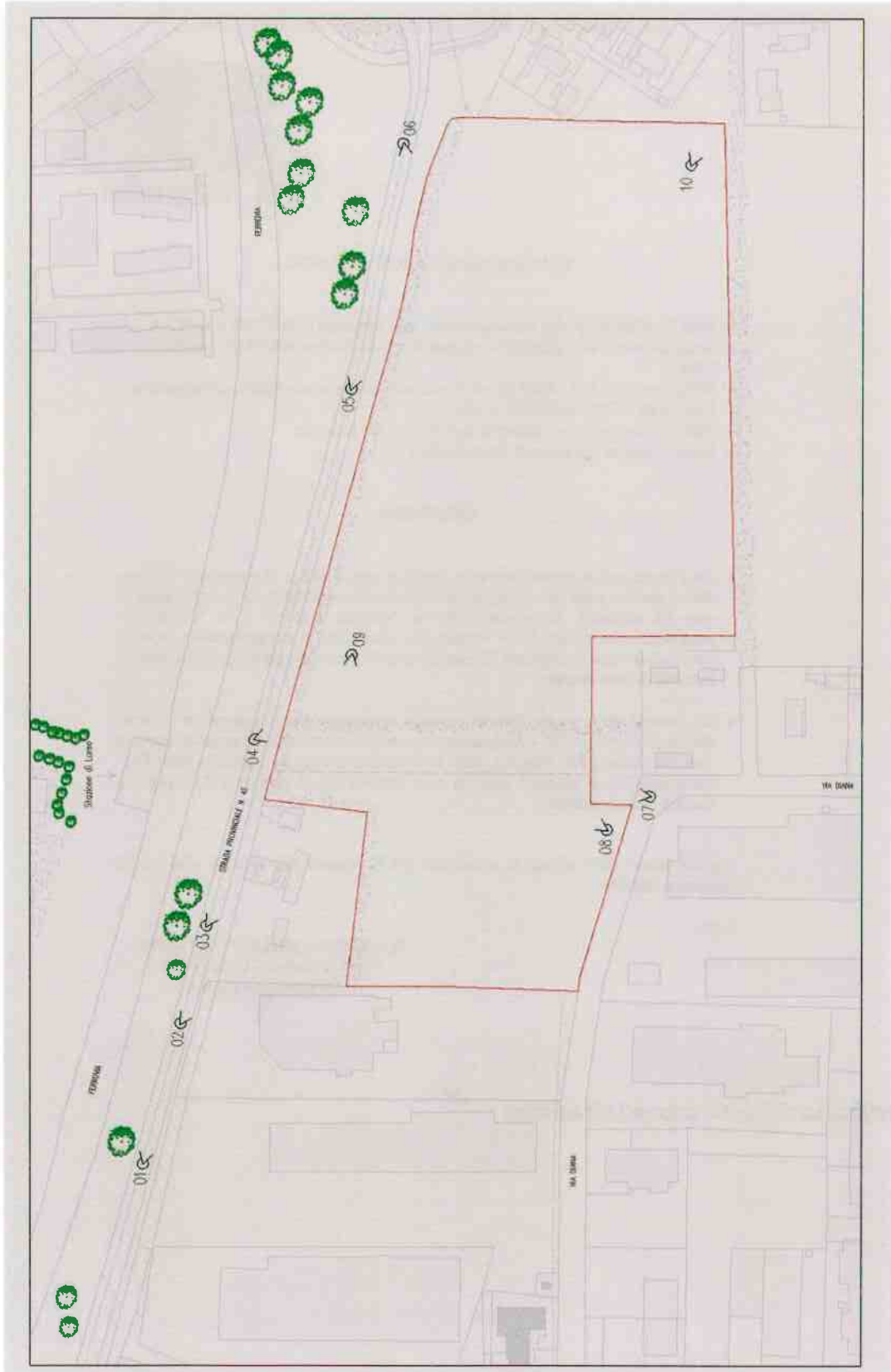
Loreo, 12/06/2011

IL RESPONSABILE V° SETTORE
"Servizi Tecnici - Urbanistica"
arch. Cristiano Pellegrin

Certificato di Destinazione Urbanistica

INDAGINE FOTOGRAFICA

- coni visuali -



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

01 - Strada Provinciale n. 45



02 - Strada Provinciale n. 45



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)



03 - Vista dell'area oggetto di intervento



04 - Particolare capezzagna alberata (vista dalla Strada Provinciale n. 45)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

05 - Verso est (dalla Strada Provinciale)



06 - Vista dalla Strada Provinciale verso ovest (l'area oggetto di intervento sulla sinistra)



07 - Vista da Via Diana verso la Strada Provinciale n. 45

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)



08 - Vista da Via Diana verso la Strada Provinciale n. 45



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED INDAGINE FOTOGRAFICA
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

09 - Particolare imbocco capezzagna dalla Strada Provinciale



10 - Particolare fosso (angolo sud-est dell'ambito di proprietà)



DISTINTA DELLE SUPERFICI

TOTALE AMBITO DI PROPRIETA'

LOREO	FOGLIO 30		
	mapp 73	mq	42936
	mapp 92	mq	10450
	TOT		<u>53386</u>

TOTALE AMBITO DI INTERVENTO mq **47152,40**

SUPERFICIE FONDIARIA **29122,51**

LOTTO 1 mq **14274,14**
 edificabile mq **13703,74**
 fascia di rispetto mq 570,40

LOTTO 2 mq **16101,77**
 edificabile mq **15418,77**
 fascia di rispetto mq 683,00

TOT FASCIA DI RISPETTO 1253,4
 TOT SUPERFICIE FONDIARIA CON FASCIA DI RISPETTO **30375,9**

AREA VERDE mq **3961,84**

V3 **V3** **V3**
 -(PRG attuale= AREA F3- Verde pubblico di progetto) mq 1804,18 2017,54
 (di cui mq 219,26 pista ciclabile)
 -(PRG attuale=fascia di rispetto stradale) mq 213,36

V1
 (PRG attuale= AREA D2- Artigianale commerciale e industriale di progetto) mq 518,93

V2
 (PRG attuale= AREA F3- Verde pubblico di progetto) mq 1425,37

STRADE DI LOTTIZZAZIONE		mq	4604,69
MARCIAPIEDI	mq		1321,46
146,12 + 203,45 + 89,08 + 108,8 + 90,22 + 86,71 + 67,48 + 264,5 + 80,63 + 184,47			
CARREGGIATE	mq		3283,23
2969,33 + 313,90			

PISTA CICLABILE		mq	883,05
interna alla proprietà, su strada			
sud lotto 1	(pav. come strada)	mq	341,97
186,03 + 155,94			
limitrofa al verde V2		mq	152,57
limitrofa al lotto 2		mq	388,51
in area verde V3		mq	250,76
217,43 + 38,65			
TOTALE			1133,81

PISTA CICLABILE	esterna alla proprietà	mq	88,75
area est			

AREA PARCHEGGI		mq	7327,24
	area parcheggio	mq	
	corsia di manovra	mq	
	aiuole verdi	mq	
	TOTALE		7327,24
P1		632,50	0
P2		1095,00	118,46
P3		332,50	0
P4		1295,00	0
		3355,00	118,46
		3853,78	7327,24

