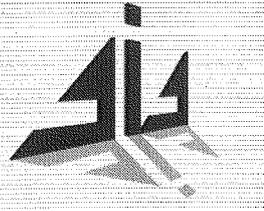


Consorzio AIA
Area Industriale Attrezzata del Basso Polesine



Norme tecniche di attuazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione recepiscono, in linea di massima, quanto previsto nello strumento attuativo approvato con delibera dall'assemblea consorziale n° 9 del 20-05-2003. Dalla lettura dei vigenti strumenti urbanistici generali, dei Comuni di Adria e Loreo, su i cui territori l'Area Industriale Attrezzata insiste, si evince che le norme del P.I.P. in vigore risultano essere di riferimento anche per lo strumento urbanistico generale (PRG).

ART. 1 Il presente Piano per gli Insediamenti Produttivi si compone dei seguenti elaborati:

- A RELAZIONE GENERALE
- B RELAZIONE FINANZIARIA
- C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- D ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE

TAV. n. 1 ESTRATTO PRG dei Comuni di Adria e Loreo scala 1:5.000

TAV. n. 2 STATO DI FATTO – RETE STRADALE scala 1:2.500

TAV. n. 3 STATO DI FATTO – RETI TECNOLOGICHE Rete acque bianche – nere e acquedotto scala 1:2.500

TAV. n. 4 STATO DI FATTO – RETI TECNOLOGICHE Illuminazione pubblica – Rete F.M. – telefono e metano scala 1:2.500

TAV. n. 5 STATO DI FATTO – RETE STRADALE Inserimento nuove infrastrutture di progetto scala 1:2.500

TAV. n. 6 PROGETTO – ZONIZZAZIONE scala 1:2.500

TAV. n. 7 PROGETTO – RETI TECNOLOGICHE Rete acque bianche – nere e acquedotto scala 1:2.500

TAV. n. 8 PROGETTO – RETI TECNOLOGICHE Illuminazione pubblica – Rete F.M. – telefono e metano scala 1:2.500

TAV. n. 9 PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:2.000

ART. 2 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. 3 Ciascuna delle aree nelle quali è suddiviso il Piano degli Insediamenti Produttivi, ammettono solo le specifiche destinazioni funzionali ad esse assegnate. Nelle aree classificate D3 (art. 7), per quelle destinate ad attrezzature portuali (art. 11) e per le banchine in autonomia funzionale (art. 13) gli interventi edificatori devono risultare conformi ad uno specifico programma di utilizzo dell'intera area zonizzata, approvato preventivamente dal Consorzio A.I.A..

ART. 4 Il Piano degli Insediamenti Produttivi prevede la seguente zonizzazione: D1 Aree produttive da completare; D2 Aree produttive di nuovo impianto; D3 Aree per attività ricettive, turistiche e per il tempo libero; D3.1 Aree per attività ricettive-turistiche, direzionali, commerciali e per il tempo libero; VP Verde primario; VA Verde attrezzato; P Parcheggi; Aree per attrezzature portuali; Banchina pubblica; Banchina in autonomia funzionale; Attrezzature tecnologiche; Fasce di rispetto stradale e fluviale.

ART. 5 D1 – AREE PRODUTTIVE DA COMPLETARE

Nelle zone per insediamenti produttivi D1 sono ammessi soltanto insediamenti produttivi. E' consentita la costruzione di unità residenziali per l'abitazione del custode o del conduttore nella misura di una abitazione per ogni attività produttiva con il 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. 5.000; Superficie coperta: La superficie copribile a disposizione non potrà superare il 45% 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 Canalbianco (misurata dall'unghia a terra degli argini) ml. 50,00; - 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 minima del 10 % della superficie del lotto.

ART. 6 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 Canalbianco (misurata dall'unghia a terra degli argini) ml. 50,00; - 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. 7 D3 – AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE – TURISTICHE E PER IL TEMPO LIBERO

Nelle zone per attività ricettive D3 sono previsti i seguenti servizi di carattere collettivo: - Edifici per uffici e/o rappresentanze commerciali; - Piccole strutture di vendita; - Edifici per la cultura, per gli spettacoli e per il tempo libero; - Attrezzature alberghiere; - Edifici per il culto; - Attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti. Eventuali attività non espressamente indicate possono essere ammesse per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraesposte. Si prescrive inoltre quanto segue: Indice fondiario: 1 mc/mq; Superficie coperta: La superficie copribile non potrà superare il 50 % del lotto a disposizione; Altezza massima: L'altezza degli edifici dovrà corrispondere alle necessità funzionali dell'attività; 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 Canalbianco (misurata dall'unghia a terra degli argini) ml. 50,00; - dagli altri canali, rispettando le norme emesse dai vari Enti di gestione; - dai confini di proprietà ml. 10,00; Dovranno essere individuati parcheggi le cui superfici dovranno rispettare quanto previsto dalle norme vigenti per le singole fattispecie di intervento.

ART. 7 BIS: D3.1 AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE – TURISTICHE, DIREZIONALI, COMMERCIALI E PER IL TEMPO LIBERO"

Nelle zone per attività ricettive D3.1 sono previste le seguenti attività e servizi di carattere collettivo: - Edifici per uffici e/o rappresentanze commerciali; - strutture di vendita, anche di grandi dimensioni; - edifici per la cultura, per gli spettacoli e per il tempo libero; - attrezzature alberghiere; - edifici per il culto; - attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti. Eventuali attività non espressamente indicate possono essere ammesse per analogia e

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Relativa alla VARIANTE del Piano degli Insediamenti Produttivi
Approvato con delibera n.6 dall'Assemblea Consorziale il 29 maggio 2008

complementarietà alle attività economiche sopraesposte. Si prescrive inoltre quanto segue: Indice fondiario: 3 mc/mq; Superficie coperta: La superficie copribile non potrà superare il 50 % del lotto a disposizione; Altezza massima: L'altezza degli edifici dovrà corrispondere alle necessità funzionali dell'attività; Distanze minime: - dai fabbricati ml. 10,00; - dalle strade del P.I.P. ml 20 (misurate dal confine stradale così come definito dal D.Lgs. 30-04-1992 e successive modifiche e integrazioni); - dai canali, secondo le norme dei vari enti di gestione; - dai confini di proprietà ml 10,00. Dovranno essere individuati parcheggi le cui superfici dovranno rispettare quanto previsto dalle norme vigenti per le singole fattispecie di intervento.

ART. 8 VP – 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.

ART. 9 VA – VERDE ATTREZZATO Tali aree sono destinate al gioco ed al tempo libero, con la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi. Gli interventi si attuano per intervento diretto, secondo i seguenti indici: Superficie coperta: Gli impianti sportivi coperti non potranno superare il 20 % del lotto; Altezza massima: ml. 7,50 salvo diverse esigenze documentate; Distanze minime: - dai fabbricati ml. 10,00; - dalle strade (misurate dal ciglio) ml. 20; - dal Canalbianco (misurata dall'unghia a terra degli argini) ml. 50,00; - dagli altri canali, rispettando le norme emesse dai vari Enti di gestione; - dai confini di proprietà ml. 10,00;

ART. 10 PARCHEGGI

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

ART. 11 AREE PER ATTREZZATURE PORTUALI

La zona di cui al titolo è destinata alle infrastrutture tecniche del porto, agli uffici pubblici e privati a queste connessi, all'insediamento di officine per la manutenzione e la riparazione dei natanti, di magazzini e di depositi, di attività di manutenzione connesse con le attività produttive. Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode purché non superino i 500 mc. per unità produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi. Si prescrive inoltre quanto segue: Superficie coperta: non può essere superiore al 50 % dell'area; Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze; Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml. 10,00; Distanza dal ciglio delle strade: non può essere inferiore a ml. 10,00; Distacco dai fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

ART. 12 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.

ART. 13 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. 14 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento delle attrezzature per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie, dei servizi comunali e di altri enti pubblici. Al suo interno possono essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine telefoniche e di trasformazione elettrica, depositi, magazzini, officine, ecc. Si prescrive inoltre quanto segue: - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00; - Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00; - Distanza dalle strade: (misurate dal ciglio) ml. 5,00; - Distanza dal Canalbiano: (misurata dall'unghia a terra degli argini) ml. 50,00; - Distanza dagli altri canali: rispettando le norme emesse dai vari Enti di gestione. E' consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati. Eventuali deroghe possono essere consentite in presenza di comprovate necessità tecniche e funzionali dei singoli impianti e delle singole attrezzature ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

ART. 15 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

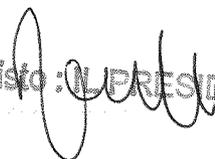
Nelle zone di cui al titolo è vietata ogni nuova costruzione. Sono consentite le seguenti opere: ampliamenti delle strade, marciapiedi, piste ciclabili, luoghi di sosta, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti,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

ART. 16 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.

MARZO 2008



Visto:  IL PRESIDENTE