

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

AREA INDUSTRIALE ATTREZZATA



Visio: IL PRESIDENTE

PIANO DELLE AREE DA DESTINARE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ai sensi dell'art. 27 della legge 22-10-71 n. 865

- A RELAZIONE GENERALE
- B RELAZIONE FINANZIARIA
- C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- D ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE
- 1 ESTRATTO PRG - COMUNI DI ADRIA E LOREO Scala 1:5000
- 2 STATO DI FATTO - RETE STRADALE Scala 1:2500
- 3 STATO DI FATTO - RETI TECNOLOGICHE
RETI ACQUE BIANCHE E NERE - RETE ACQUEDOTTO Scala 1:2500
- 4 STATO DI FATTO - RETI TECNOLOGICHE
ILLUMINAZIONE PUBBLICA - RETE F.M. - TELEFONIA E METANO Scala 1:2500
- 5 STATO DI FATTO - RETE STRADALE
INSERIMENTO NUOVE INFRASTRUTTURE DI PROGETTO Scala 1:2500
- 6 PROGETTO - ZONIZZAZIONE Scala 1:2500
- 7 PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE
RETI ACQUE BIANCHE E NERE - RETE ACQUEDOTTO Scala 1:2500
- 8 PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE
ILLUMINAZIONE PUBBLICA - RETE F.M. - TELEFONIA E METANO Scala 1:2500
- 9 PLANIMETRIA CATASTALE Scala 1:2500

ARCH. ING. M. BARATELLA
FEBBRAIO 2003

ARCH. ING. G. BERGANTON

ARCH. G. MASSARENTE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione recepiscono, in linea di massima, quanto previsto nello strumento attuativo precedente, scadente il 15/03/2003.

Dalla lettura dei vigenti strumenti urbanistici generali, dei Comuni di Adria e Loreo, sui i cui territori l'Area Industriale Attrezzata insiste e delle Varianti agli stessi apportate ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 22 Aprile 1977 n.33, 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 Inseidamento 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, che peraltro confermano le norme del precedente P.I.P., si prescrivono le norme previste dagli articoli che seguono. Queste norme, pur tenendo presente quelle approvate con la Variante n. 5 del P.I.P. originario sono state, in alcune aree,

modificate in senso più restrittivo e ciò per adeguarsi alle normative regionale e statali più recenti.

ART. 3

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

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;
- 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 industriali compresi gli impianti di lavorazione, conservazione ed imballaggio dei prodotti agricoli.

E' pure consentita la costruzione di unità residenziali per l'abitazione del custode o del conduttore nella misura di una abitazione per ogni industria come pure gli uffici, i bar, le attrezzature per il tempo libero, l'associazionismo, le infermerie, ecc..

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:

- dalle strade (misurate dal ciglio) ml. 20;
- dal Canalbianco (misurata dall'unghia a terra degli argini) ml.30;
- dagli altri canali, rispettando le norme emesse dai vari Enti di gestione;
- dai confini ml.10;
- sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per tettoie per coprire i parcheggi, cabine enel, impianti di depurazione, attrezzature e impianti non rilevanti dal punto di vista edilizio.

Obblighi diversi:

- a) tutta la proprietà dovrà essere recintata con l'impiego di materiali e manufatti che se non saranno chiaramente in progetto, verranno stabiliti dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia;
- b) gli spazi liberi all'interno della fabbrica dovranno essere alberati con alberi d'alto fusto;
- c) tutte le acque di scarico e tutti i fumi, prima di essere allontanati debbono essere depurati secondo le prescrizioni che saranno in vigore al momento dell'approvazione del progetto nonché al mutare delle conoscenze tecnologiche; le prescrizioni del Sindaco dovranno uniformarsi al parere del competente ufficio dell'Unità Sanitaria Locale: in particolare per gli scarichi si dovranno osservare le disposizioni dei regolamenti vigenti nei Comuni interessati e le leggi vigenti in materia;
- d) è fatto obbligo alle industrie esistenti ed a quelle di futuro insediamento, di installare a loro spese le stazioni di controllo ed allarme (sia per l'aria che per le acque di scarico) che il Sindaco su parere conforme dell'Unità Sanitaria Locale e gli altri organi competenti, ritenesse necessario far installare; è fatto pure obbligo alle predette industrie di provvedere ad una accurata e puntuale manutenzione di tali apparecchiature;
- e) è fatto obbligo di dotare gli ambienti di lavorazione di sufficienti impianti di aspirazione dei fumi e delle polveri e di provvedere ad una accurata ed

abbondante ventilazione secondo le leggi, norme e regolamenti vigenti in materia;

- f) è fatto obbligo di dotare gli ambienti di lavoro di necessari presidi fonoassorbenti e di coibenza termica, sia per le pareti che per i soffitti e le coperture;
- g) è fatto obbligo di applicare rigorosamente le disposizioni in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro

ART. 6 D2 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Nelle zone per insediamenti produttivi D2 sono ammessi ~~soltanto~~ insediamenti industriali compresi gli impianti di lavorazione, conservazione ed imballaggio dei prodotti agricoli. Sono inoltre ammessi insediamenti produttivi agroalimentari.

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori di ricerca ed analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività di spedizione merci e corrieri;
- attività a servizio del traffico portuale;
- attività doganali.

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate 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 industria, come pure gli uffici, i bar, le attrezzature per il tempo libero, l'associazionismo, le infermerie, ecc..

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:

- dalle strade (misurate dal ciglio) ml. 20;
- dal Canalbianco (misurata dall'unghia a terra degli argini) ml.30;
- dagli altri canali, rispettando le norme emesse dai vari Enti di gestione;
- dai confini ml.10;
- sono ammesse distanze inferiori esclusivamente per tettoie per coprire i parcheggi, cabine enel, impianti di depurazione, attrezzature e impianti non rilevanti dal punto di vista edilizio.

Le superfici a parcheggio dovranno comunque rispettare quanto previsto dall'art.41 sexies della Legge 17/8/1942 n.1150 (ex art. 2 secondo comma della Legge 24/03/1989 n.122).

Alla domanda di concessione edilizia si dovrà allegare una relazione tecnica inerente al ciclo delle lavorazioni previste nonché una descrizione particolareggiata sulla esistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri e dei rumori e i mezzi adottati per la loro neutralizzazione. Le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive all'uomo e all'ambiente.

Obblighi diversi:

- a) tutta la proprietà dovrà essere recintata con l'impiego di materiali e manufatti adeguati alla importanza dell'insediamento produttivo;
- b) gli spazi liberi all'interno della fabbrica dovranno essere piantumati con essenze d'alto fusto;
- c) tutte le acque di scarico e tutti i fumi, prima di essere allontanati debbono essere depurati secondo le prescrizioni che saranno in vigore al momento dell'approvazione del progetto nonché al mutare delle conoscenze tecnologiche; le prescrizioni del Sindaco dovranno uniformarsi al parere del competente ufficio dell'Unità Sanitaria Locale: in particolare per gli scarichi si dovranno osservare le disposizioni dei regolamenti vigenti nei Comuni interessati e le leggi vigenti in materia;
- d) è fatto obbligo alle industrie esistenti ed a quelle di futuro insediamento, di installare a loro spese le stazioni di controllo ed allarme (sia per l'aria che

per le acque di scarico) che il Sindaco su parere conforme dell'Unità Sanitaria Locale e gli altri organi competenti, ritenesse necessario far installare; è fatto pure obbligo alle predette industrie di provvedere ad una accurata e puntuale manutenzione di tali apparecchiature;

- e) è fatto obbligo di dotare gli ambienti di lavorazione di sufficienti impianti di aspirazione dei fumi e delle polveri e di provvedere ad una accurata ed abbondante ventilazione secondo le leggi, norme e regolamenti vigenti in materia;
- f) è fatto obbligo di dotare gli ambienti di lavoro di necessari presidi fonoassorbenti e di coibenza termica, sia per le pareti che per i soffitti e le coperture;
- g) è fatto obbligo di applicare rigorosamente le disposizioni contenute nel D.P.R. n.303 del 19 marzo 1956 e tutte le altre norme in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro.

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 pubblici;
- Edifici per uffici e/o rappresentanze commerciali;
- Centri di vendita e spacci aziendali;
- 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;
- Attrezzature atte a svolgere l'attività di manutenzione e controllo degli impianti.

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraesposte.

Il rilascio delle singole concessioni sarà subordinato alla preventiva redazione di un Programma di Utilizzo dell'intera area che dovrà essere approvata dal Consorzio AIA.

Si prescrive inoltre quanto segue:

Indice di utilizzo territoriale: 1 mc/mq;

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 economiche;

Distanze minime:

- dalla viabilità principale (misurate dal ciglio) ml. 20;
- dai confini di proprietà ml.10;

Le superficie a parcheggio dovranno comunque rispettare quanto previsto dall' art.41 sexies della Legge 17/8/1942 n.1150 (ex art.2 secondo comma della Legge 24/03/1989 n.122).

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:

dalle strade (misurate dal ciglio) e dai confini ml. 10,00.

ART. 10 PARCHEGGI

Le aree di cui al titolo sono destinate alla creazione di parcheggi. Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, indicati nella tavola di progetto, hanno carattere

indicativo e in fase di esecuzione potranno essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza alle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

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 commerciali e di stoccaggio.

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.

Il rilascio delle singole concessioni sarà subordinato alla preventiva redazione di un Programma di Utilizzo dell'intera area che dovrà essere approvata dal Consorzio AIA.

Entro il limite di zona le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso ed è vietato il deposito di materiale maleodorante o insalubre.

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 della viabilità principale: non può essere inferiore a ml.10,00;

Distacco tra i 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.

L'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 dalla ditta stessa e approvato dal Consorzio AIA.

ART. 14 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

La zona di cui al titolo è vincolata 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 S.I.P. ed E.N.E.L., depositi, magazzini, officine, ecc.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.10,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00.

La Commissione Edilizia Comunale deve definire di volta in volta i vincoli stereometrici da rispettare in relazione alle esigenze di funzionalità delle singole attrezzature che devono essere insediate.

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.

ART. 15 FASCE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

Nelle fasce di cui al titolo è vietata ogni nuova costruzione.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite le seguenti opere:

ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o delle strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di trasformazione elettrica. La messa a dimora di nuove piante arboree deve avvenire a una distanza non inferiore a ml.10,00 dal ciglio della strada.

Nelle fasce di rispetto fluviale 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.

Adria 14/03/2003

I progettisti

Arch. Ing. Mito Baraona

Arch. Ing. Giorgio Berganton

Arch. Gianni Massarente

