

**CONSORZIO per L'AREA INDUSTRIALE
ATTREZZATA del BASSO POLESINE
con Sede in Adria**

Prot. n. _____ in data _____.

**DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONSORZIALE N° 13 AVENTE PER OGGETTO:
ADOZIONE NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.I.P.**

L'anno **DUEMILATRE** il giorno **VENTIDUE** del mese di **SETTEMBRE** ad ore **18,00** nella sala Consiliare del Palazzo Municipale di Adria g.c., Corso Vitt.Emanuele n.49-ADRIA, l'Assemblea Consorziale è stata convocata nei modi e nei termini dello Statuto del Consorzio.

La seduta è pubblica di 1° convocazione.

Presiede il Sig. **STIVANELLO ELMO** - *Presidente dell'Assemblea.*

Funge da *Segretario* il dott. **ALESSANDRO MICUCCI.**

Fatto l'appello, risultano presenti i seguenti componenti:

COMUNE DI ADRIA

1) *Spinello Sandro* - *Sindaco*

COMUNE DI ARIANO POLESINE

2) *Merli Antonio* - *Delegato del Sindaco*

COMUNE DI LOREO

3) *Stivanello Elmo* - *Sindaco*

COMUNE DI PAPOZZE

4) *Manzolini Antonio* - *Sindaco*

COMUNE DI ROSOLINA

5) *Crivellari Guglielmo* - *Delegato del Sindaco*

CONSORZIO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE DEL POLESINE

6) *Mangolini Nicolino* *Delegato*

Si dà atto che gli inviti con l'o.d.g. dell'A.C. vennero recapitati ai singoli componenti entro i termini prescritti. *Il PRESIDENTE*, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama a fungere da scrutatori i Signori: Spinello Sandro, Merli Antonio, Crivellari Guglielmo.

Udita la relazione del Presidente Giovanni Giribuola,

L'ASSEMBLEA CONSORZIALE

Richiamata la propria deliberazione n.9 del 20.05.2003, esecutiva, con la quale è stato approvato IL NUOVO PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ubicate nel territorio dei Comuni di Adria e Loreo;

Considerato che le norme tecniche di attuazione del nuovo P.I.P., in parte mutate da quelle del Piano precedente, che a loro volta si rifacevano a disposizioni dei P.R.G. all'epoca vigenti nei Comuni di Adria e di Loreo nel cui territorio insiste l'A.I.A., appaiono in diversi punti non congruenti vuoi con le più recenti disposizioni normative di carattere generale (in particolare per quanto riguarda scarichi idrici, emissioni in atmosfera, salubrità degli ambienti di lavoro, ecc.) vuoi con le norme generali dei P.R.G. vigenti oggi, e ciò può creare non poche difficoltà di interpretazione in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi di competenza comunale;

Che la normativa concernente le competenze del Sindaco, della Commissione edilizia e dell'Unità sanitaria Locale nonché le procedure amministrative non è stata aggiornata e quindi non è più attuale;

Che per la zona D3 (art. 7) e per le aree destinate ad attrezzature portuali (art. 11) è previsto che il rilascio di *concessioni* (ora provvedimento unico SUAP) sia subordinato alla preventiva approvazione di un *Programma di Utilizzo* dell'intera area approvato dal Consorzio A.I.A.,

Che ancorchè condivisibile, è opportuno che tale condizione, di difficile valutazione da parte comunale, sia trasformata in un obbligo di natura convenzionale (non puramente normativa) verificabile e sanzionabile dal Consorzio A.I.A. stesso, in analogia con quanto previsto all'art. 13 per le banchine in autonomia funzionale;

Che appare infine opportuno dare il massimo delle precisazioni possibili sia per la residenzialità ammessa, che per le limitazioni all'edificabilità, per la dotazione di parcheggi e per le destinazioni d'uso consentite;

Atteso che le suddette modifiche, integrazioni e precisazioni sono state sollecitate dai Comuni di Adria e di Loreo per adeguare la normativa ai rispettivi Piani Regolatori Generali;

Che in relazione a quanto sopra si rende opportuno riadottare le NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE in sostituzione di quelle approvate con propria deliberazione n.9 del 20.05.2003, soprarichiamata;

Ritenuto infine di dover precisare nel provvedimento di riadozione delle NUOVE NORME TECNICHE che il P.I.P. dell'A.I.A. non contiene le precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive richieste per l'applicazione delle procedure di cui al 3° comma - lettere b) e c)- dell'art. 22 del DPR 06.06.2001 n. 380, come modificato con il DL 27.12.2002 n. 301 (la cosiddetta "superDIA");

Tutto ciò premesso e ritenuto;

Dopo breve discussione;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del T.U.E.L. 267/2000;

Con voto unanime favorevole espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

- 1) di riadottare le NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.I.P. dell'A.I.A. redatte in data 12.05.2003 dai progettisti incaricati Arch Gianni Massarente, Arch. Ing. Milto Baratella e Arch. Ing. Giorgio Berganton, il cui testo, composto da n.15 articoli è allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che il nuovo testo sostituisce integralmente quello approvato con propria deliberazione n.9 del 20.05.2003, soprarichiamata;
- 3) di precisare ora per allora che il NUOVO P.I.P. dell'A.I.A. non contiene le precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive richieste per l'applicazione delle procedure di cui al 3° comma -lettere b) e c)- dell'art. 22 del DPR 06.06.2001 n. 380, come modificato con il DL 27.12.2002 n. 301;
- 4) di inviare copia del presente atto ai Comuni di Adria e di Loreo per il seguito di competenza;
- 5) di incaricare il Segretario Consorziale di provvedere agli adempimenti prescritti dalla legge per la pubblicità delle NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE approvate con la presente deliberazione mediante pubblicazione all'Albo Consorziale, all'Albo Pretorio del Comune di Adria e di Loreo e notifica ai diretti interessati.

Allegati:

PARERI

NUOVE N.T.A.

Letto ed approvato

IL PRESIDENTE

F.TO STIVANELLO

IL SEGRETARIO CONSORZIALE

F.TO MICUCCI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE

E' copia conforme all'originale.

24 SET. 2003

Adria, li.....

IL SEGRETARIO CONSORZIALE



RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa il giorno.....24 SET. 2003..... all' Albo Consorziale,
dove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Adria, li.....

24 SET. 2003

L'IMPIEGATO ADDETTO



ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dei sottorichiamati articoli del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n.267:

- ☐ Art.134, comma 3, per decorso del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.
- ☐ Art.127, comma 2, per decorso del termine di 15 giorni.
- ☐ Art.127, comma 2, a seguito conferma dell'Assemblea Consorziale.

Adria, li.....

IL SEGRETARIO CONSORZIALE

Riferimenti ad altre deliberazioni (modifiche, chiarimenti, ecc.)

Adria, li

IL SEGRETARIO CONSORZIALE

**CONSORZIO per L'AREA INDUSTRIALE
ATTREZZATA del BASSO POLESINE
con Sede in Adria**

Prot. n. _____ in data _____.

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONSORZIALE N° 19 AVENTE PER OGGETTO:

**APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL P.I.P. DELL'A.I.A.**

L'anno **DUEMILATRE** il giorno **VENTISETTE** del mese di **NOVEMBRE** ad ore **18,00** nella sala Consiliare del Palazzo Municipale di Adria g.c., Corso Vitt.Emanuele n.49-
ADRIA, l'Assemblea Consorziale è stata convocata nei modi e nei termini dello Statuto del
Consorzio.

La seduta è pubblica di 1° convocazione.

Presiede il Sig. **STIVANELLO ELMO** - *Presidente dell'Assemblea.*

Funge da *Segretario* il dott. **ALESSANDRO MICUCCI**.

Fatto l'appello, risultano presenti i seguenti componenti:

COMUNE DI ADRIA

1) *Migliorini Eugenio* - *Delegato del Sindaco*

COMUNE DI ARIANO POLESINE

2) *Biolcati Fabio* - *Sindaco -assente*

COMUNE DI LOREO

3) *Stivanello Elmo* - *Sindaco*

COMUNE DI PAPOZZE

4) *Manzoli Antonio* - *Sindaco - assente*

COMUNE DI ROSOLINA

5) *Mengoli Luciano* - *Sindaco -assente*

CONSORZIO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE DEL POLESINE

6) *Mangolini Nicolino* *Delegato*

Si dà atto che gli inviti con l'o.d.g. dell'A.C. vennero recapitati ai singoli componenti entro i termini prescritti. *Il*
PRESIDENTE, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama a fungere da scrutatori i Signori:
Migliorini Eugenio.

Udita la relazione del Presidente Giovanni Giribuola,

L'ASSEMBLEA CONSORZIALE

Richiamata la propria deliberazione n.13 del 22.09.2003, esecutiva a norma di legge, con la quale vennero adottate le NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.I.P. dell'A.I.A. approvato con propria deliberazione n.9 del 20.05.2003, esecutiva;

Atteso che del deposito della suddetta deliberazione e relativo elaborato tecnico è stata data notizia al pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art.52 della L.R. 27.06.1985, N.61 mediante avviso pubblicato all'albo consorziale e agli Albi Pretori dei Comuni di Adria e di Loreo per la durata di 10 giorni consecutivi a partire dal 1°ottobre 2003;

Che nei termini di legge è pervenuta al Consorzio un'unica osservazione datata 23.10.2003 presentata dal Sig.Luigi Scaglia in qualità di Presidente della Società F & M s.p.a. qui pervenuta in data 24.10.2003 che propone senza alcuna motivazione, la modifica dell'art.7 delle N.T.A. del P.I.P. che disciplina la costruzione in aree D3 per attività ricettive, turistiche e per il tempo libero, con la cancellazione dell'indice fondiario prescritto di 1 mc/mq e che la fissazione dell'altezza massima anziché corrispondere alle necessità funzionali dell'attività, non debba superare i 12 metri;

Ritenuto che se tali proposte venissero accettate si verrebbe di fatto a stabilire un indice fondiario massimo virtuale pari a 6mc/mq;

Che tale possibilità edificatoria contrasterebbe con la destinazione funzionale della Zona D3 non propriamente produttività (come le aree adiacenti nelle quali è prevista la costruzione unicamente di manufatti industriali con altezze interne pari o superiori a mt.4,50/6,00;

Ritenuto che le molteplici destinazioni funzionali d'uso previste nella Zona D3 possono essere invece equiparate a zone di carattere terziario, di servizio e quindi con impatto più sensibile e complesso sul territorio;

Avuta lettura del parere datata 20.11.2003 sottoscritto dall'arch.Gianni Massarente per conto del gruppo dei progettisti redattori delle N.T.A. che collima perfettamente con il punto di vista dell'Amministrazione;

Ritenuto quindi di non poter accogliere le osservazioni presentate dalla Soc.F & M s.p.a.;

Tutto ciò premesso e ritenuto;

Dopo breve discussione;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del T.U.E.L. 267/2000;

Con voto unanime favorevole espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

- 1) di non accogliere, per i motivi sopra esposti e perché non motivate, le osservazioni presentate per conto della Soc. F&M s.p.a. dal suo Presidente Sig. Luigi Scaglia;
- 2) di approvare pertanto, come con il presente atto approva, le NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.I.P. dell'A.I.A. così come adottate con la propria deliberazione n. 13 del 22.09.2003 soprarichiamata;

- 3) di inviare copia della presente deliberazione con il relativo elaborato tecnico ai Comuni di Adria e di Loreo per opportuna notizia e norma;
- 4) di dare la prescritta pubblicità al presente atto mediante avviso di deposito da pubblicare all'Albo Consorziale ed agli Albi Pretori dei Comuni stessi, notifica alla Soc. F&M s.p.a e a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal P.I.P. a mezzo di messo comunale entro 30 giorni dall'avviso di avvenuto deposito.

Allegati:

PARERI

N.T.A.

PARERE DEL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Letto ed approvato

IL PRESIDENTE

F.TO STIVANELLO

IL SEGRETARIO CONSORZIALE

F.TO MICUCCI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE

E' copia conforme all'originale.

Adria, li..... **4 DIC. 2003**.....

IL SEGRETARIO CONSORZIALE



RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa il giorno..... **4 DIC. 2003**..... all'Albo Consorziale,
dove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Adria, li..... **4 DIC. 2003**.....

L'IMPIEGATO ADDETTO



ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dei sottorichiamati articoli del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n.267:

- ☒ Art.134, comma 3, per decorso del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.
- ☐ Art.127, comma 2, per decorso del termine di 15 giorni.
- ☐ Art.127, comma 2, a seguito conferma dell'Assemblea Consorziale.

15 DIC. 2003
Adria, li.....

IL SEGRETARIO CONSORZIALE



Riferimenti ad altre deliberazioni (modifiche, chiarimenti, ecc.)

Adria, li

IL SEGRETARIO CONSORZIALE

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

allegato alla deliberazione dell'AS
templea Consorziale n. 13 del 22.09.2003

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 |

MILTO BARATELLA
ORDINE ING. ROVIGO



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 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. 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 regionali 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.

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;
- 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 ciglio) ml. 20;
- dal Canalbiano (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 ciglio) ml. 20;
- dal Canalbiano (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 ciglio) ml. 20;
- dal Canalbiano (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. 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 Canalbianco: (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 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 12 maggio 2003

Arch. Ing.
MILTO BARATELLA
ORDINE ING. ROVIGO
I PROGETTISTI
N° 139
Arch. Ing. Milto Baratella

Arch. Ing. Giorgio Berganton
Arch. Gianni Massarente

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PAPAVICINORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI ROVIGO
ARCHITETTO
Gianni Aja
MASSARENTE
GIOVANNI
N° 2