

Comune di  
Costa di Rovigo

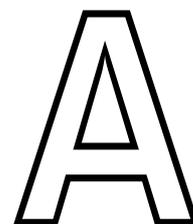


Provincia di  
Rovigo

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA NUOVA MACROAREA PRODUTTIVA LUNGO LA STRADA PROVINCIALE N. 70

## VARIANTE GENERALE N. 5 AL P.U.A.

RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA



FEBBRAIO 2019

### I SOGGETTI PROPONENTI:

COMUNE DI COSTA

COSTA SVILUPPO S.P.A.  
(Soc. in liquidazione)

VIBROCEMENTO VENETA S.R.L.

AGRICOSTA SOCIETA' AGRICOLA S.A.S.

AGRICOLA LAGHETTO S.A.S.

SOCIETA' PROFESSIONALE DI PROGETTAZIONE

**PROJECT SIGORA** S.C.A.R.L.

VIA MURE OSPEDALE n.21 - 45100 ROVIGO

TEL. 0425 24864/22998 - FAX. 0425 423201

info@project.191.it

ISCRIZIONE C.C.I.A.A. n°129808 dal 19 luglio 1999 C.F. 01124650290 P.IVA: 01124650290

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO:

ARCH. PAOLO CATTOZZO

 UNI EN ISO 9001:2015 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	13/05.PU	rev. n.	data	motivo
			01	24.03.18
	RESPONSABILE PROGETTO	02	07.11.18	Modifiche conseguenti a concertazione con Amministrazione
	firma di controllo			

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **PREMESSA**

La presente variante generale n° 5 al Piano Urbanistico Attuativo della Macroarea Produttiva in Comune di Costa di Rovigo è conseguente alla nuova pianificazione comunale introdotta dal nuovo Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del C.C. n° 55 del 27.11.2012 e alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione relativo all'ampliamento dell'area produttiva verso ovest completando così il comparto produttivo esistente.

La variante generale al PUA proposta considera assieme i due comparti urbanistici del Piano degli Interventi in modo da dare così una lettura unitaria del disegno urbanistico della nuova macroarea produttiva in corso di realizzazione.

La variante in oggetto considera pure la realizzazione della viabilità prevista dalla scheda dell'Accordo lungo Via Lago (esterna al perimetro del PUA) con l'allargamento della carreggiata stradale tra le aste di nuova realizzazione all'interno del PUA ed il collegamento sino al tracciato ferroviario; tale intervento verrà inserito nella convenzione e sarà oggetto di specifico progetto esecutivo.

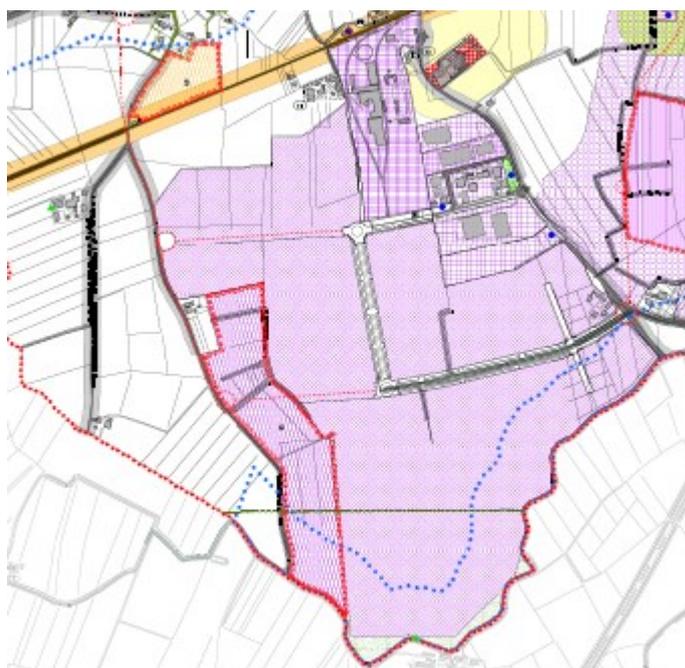
Le opere di urbanizzazione previste dalla variante n° 5 risultano a completamento di quelle sino ad oggi realizzate e per le quali con la fase esecutiva si provvederà ad acquisire i pareri degli Enti competenti.

### **QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO VIGENTE**

Il P.U.A. oggi vigente è la Variante n° 4 al P.di L. approvato con Deliberazione della G.M. n° 141 del 29.10.2011 e si estende su una superficie di 1.014.031 mq..

Tale ambito è stato sottoposto a giudizio di compatibilità ambientale favorevole con deliberazione della Giunta Provinciale n° 79 del 07.05.2008.

Il PI classifica l'area come zona D3A - Zone con PUA produttivi confermati e la norma con l'art. 34 delle N.T.O. che recita:



#### Legenda

	Confini Comunali	
	A - Centro Storico	Art. 17 N.T.O.
	B1 - Zone residenziali semiestensive di completamento	Art.19 N.T.O.
	B2 - Zone Residenziali Estensive di Completamento	Art. 20 N.T.O.
	B2S - Zone Residenziali Speciali con P.U.A. Realizzato	Art. 22 N.T.O.
	B2r - Zone Residenziali Estensive di Completamento e di Riordino	Art. 21 N.T.O.
	C1/A - Zone Residenziali di Parziale Completamento	Art. 23 N.T.O.
	C1/S - Zone Residenziali Speciali	Art. 24 N.T.O.
	C2 - Zone Residenziali Estensive di Espansione con P.U.A.	Art. 25 N.T.O.
	C2/A - Zone Residenziali di P.E.E.P. in Attuazione	Art. 26 N.T.O.
	C2/B - Zone Residenziali con P.U.A. Confermato	Art. 27 N.T.O.
	C2/C - Zona Residenziale di Espansione Ecosostenibile	Art. 28 N.T.O.
	C3 - Zone Residenziali Commerciali Direzionali soggette a Piano di Recupero	Art. 29 N.T.O.
	D1 - Zone Produttive di Completamento	Art. 30 N.T.O.
	D1/A - Zone Produttive di Completamento Speciale	Art. 31 N.T.O.
	D2 - Zone Produttive con P.U.A. Realizzato	Art. 32 N.T.O.
	D3 - Zone Produttive e di Interscambio	Art. 33 N.T.O.
	D3/A - Zone con P.U.A. Produttivi Confermate	Art. 34 N.T.O.
	D7 - Zona di Espansione per Attività Commerciale	Art. 35 N.T.O.
	D8 - Zone di Attrezzature - Polo Integrato per il Tempo Libero	Art. 37 N.T.O.

### Art. 34 ZONA D3/a - ZONE CON P.U.A. PRODUTTIVI CONFERMATE

*Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento dello strumento urbanistico attuativo approvato, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard trattandosi di piani attuativi elaborati sulla base del precedente strumento generale. Entro tali ambiti sono comunque ammesse le attività commerciali, nel rispetto dei rapporti di cui dell'Art. 31 della L.R. 11/2004 e all'Art. 55 delle presenti N.T.O.*

*In caso eventuale di rielaborazione dello strumento attuativo conseguente a necessità di aggiornamento o decadenza dello stesso, saranno da osservare le norme precisate per la zona D3.*

*Per i P.U.A. di cui non siano ancora state realizzate le opere di urbanizzazione, si precisa che in applicazione della Del. G.R. Veneto n.2948/2009, il relativo oggetto dovrà prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e i parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D3.*

L'area dell'Accordo di Pianificazione n° 2 si estende su una superficie territoriale di mq. 152.589 (vedi scheda di seguito allegata) e il riferimento normativo è l'art. 33 delle N.T.O.

“Zone D3 - Zone produttive e di interscambio” che recita:

### Art. 33 ZONA D3 - ZONE PRODUTTIVE E DI INTERSCAMBIO

*All'interno di tali zone è previsto l'insediamento di attività produttive di imprese prevalentemente industriali.*

*Nella zona sono previste le seguenti destinazioni d'uso:*

- *attività di tipo industriale logistico e artigianale;*
- *attività terziarie e direzionali a servizio delle attività produttive;*
- *mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti;*
- *impianti e infrastrutture tecnologiche come centraline, cabine di decompressione, raccordi ferroviari, aree di stazionamento, piazzali, ecc.;*
- *attrezzature e impianti di natura ricreativa e socio sanitaria per gli addetti dell'attività produttiva;*
- *case mobili per gli operatori nell'area produttiva;*
- *• servizi esterni alle imprese (sportelli bancari, uffici postali, centri di assistenza informatica, uffici per la gestione di pratiche contabili, attività di marketing e di ricerca, attività di pubbliche relazioni e di consulenza, servizi di manutenzione degli impianti e di noleggio di macchinari speciali, ecc.);*
- *• laboratori di ricerca ed analisi;*
- *• altre destinazioni compatibili con la zona ed assimilabili.*

*Per ogni unità produttiva è inoltre consentita l'edificazione di una volumetria residenziale non superiore a 500 mc. per unità; essa dovrà comporsi volumetricamente e morfologicamente con il corpo edilizio principale, preferibilmente in posizione sovrastante la zona direzionale o parte di essa posta al piano terra.*

*Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso; a tale scopo alle domande di concessioni edilizie conseguenti all'approvazione ed all'attuazione del piano attuativo, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri dovranno comunque essere contenuti nei limiti di legge.*

*Per eventuali depositi di materiali definiti maleodoranti o insalubri, sia interni che esterni agli edifici, si richiama il rispetto delle norme vigenti in materia; inoltre, in caso di accumuli di tipo permanente all'aperto, di altezza superiore a ml. 3,00, si richiede la realizzazione di schermi alberati.*

*Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D3. All'interno dell'area dovranno essere rispettati i seguenti indici stereometrici e distanze oltre alle indicazioni e prescrizioni riportate nella Scheda Normativa n.2 del presente Piano degli Interventi n.1:*

- *Superficie minima del lotto:*  
*non potrà essere inferiore a mq. 2.000, salvo il caso dell'edificazione in aderenza, ove è fissato un minimo di mq. 1.000 per unità a schiera;*
- *Percentuale superficie coperta:*  
*non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria complessiva.*
- *Altezza massima netta:*  
*non dovrà essere superiore a ml. 14,00, misurata all'intradosso della trave di copertura, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi, che non potranno in ogni caso superare il 30% della superficie coperta;*
- *Distanza dai confini:*  
*non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;*
- *Distanza dal ciglio della strada:*  
*non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00; la distanza dalle aree di parcheggio o di verde pubblico è assimilabile alla distanza dai confini, con un minimo di ml. 5;*
- *Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:*

*non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.*

*Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00; le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.*

- **Dotazione di standard:**

*Le aree a standard dovranno essere adeguate al disposto dell'Art. 31 della L.R. 11/2004 e all'Art. 5 delle presenti N.T.O., a seconda delle diverse attività che si dovranno insediare. Distanze diverse sono ammesse nell'ambito dei P.U.A. in applicazione ultimo comma art. 23 L.R. 61/1985.*

*In fase di presentazione del progetto relativo al singolo lotto verranno individuate le eventuali aree a servizi aggiuntive per attività direzionali e commerciali previste dalla normativa vigente.*

*E' vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione in base a valutazioni puntualmente motivate ritenga potenzialmente pericolose.*

*Per le specifiche sui materiali, tipologie edilizie e le sistemazioni dell'area esterna (verde, park, recinzioni, ...) si deve far riferimento al PUA approvato.*

- *Le opere di urbanizzazione dovranno uniformarsi a quelle del PUA in via di realizzazione e il relativo progetto esecutivo dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale;*
- *deve essere prevista una barriera alberata conforme a quella di cui all'Art. 48 del seguente P.I. a est del comparto a protezione/schermatura dell'attigua zona agricola;*
- *dovrà essere mantenuta la vasca di laminazione nell'area verde del P.d.L. approvato, anche se opportunamente modificata per consentire l'inserimento delle altre infrastrutture conseguenti all'ampliamento, al fine di garantire la sicurezza idraulica dell'intera area produttiva (su tale opera dovrà essere acquisito parere di compatibilità del Consorzio – parere da estendersi anche sui lotti edificabili);*

**La Convenzione del P.U.A. dovrà prevedere:**

- *Realizzazione del ricongiungimento della strada a Est con la rotatoria del PUA approvato, prevista su via Lago (il corretto posizionamento dell'arteria stradale su via Lago sarà definito in sede di approvazione del PdL);*
- *recupero degli standard relativi al PdL approvato, sottratti con la viabilità di collegamento alla nuova area.*

Inoltre l'art. 2.1 delle N.T.O. del PI prevede che: *“Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni di perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti negli schemi di lottizzazione allegati alle presenti N.T.O., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.*

*Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.”*

## **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

La variante generale n° 5 proposta effettua la rielaborazione complessiva dello strumento urbanistico integrando i due ambiti e si allinea con la nuova legge regionale urbanistica n° 11/2004 e con la normativa del PI approvato con particolare riferimento al richiamato articolo 33.

Il tracciato della rete viaria interna alla macroarea conferma le infrastrutture già ad oggi realizzate che verranno completate, sulla base delle indicazioni del PI, con la realizzazione delle due rotatorie ad ovest, il completamento dell'asta viaria principale di distribuzione interna e la realizzazione del tratto della viabilità prevista dal PI esternamente all'ambito lungo Via Lago di collegamento tra le due rotatorie utilizzando il sedime della strada esistente e aree nella disponibilità dei lottizzanti.



Viene confermato il bacino di laminazione previsto dal PUA vigente a ridosso della rotatoria tra l'asta viaria a nord e la Boaria Lago e collegato al sistema dei canali di laminazione previsti lungo la viabilità interna; il dimensionamento della vasca sarà eseguito con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Tutta la dotazione di aree a verde è stata concentrata lungo i confini sud e ovest in modo da creare un'importante fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica verso il Canale Campagna Vecchia che presenta pure un vincolo ambientale ex D. Lgs. n. 42/2004. La concentrazione delle aree verdi in un unico ambito permetterà la massima fruibilità delle stesse e faciliterà le operazioni di manutenzione.

La fascia di rispetto dell'elettrodotto, prevista nel PUA approvato pari a 100 ml. con asse di simmetria sulla linea 132 kV a terna singola, è stata adeguata alla fascia di rispetto indicata in via provvisoria dal Ministero dell'Ambiente con nota prot. DSA/2004/25291 del 15.11.2004 e pari a 47 ml. con asse di simmetria sull'asse dell'elettrodotto.

La variante al PUA conferma l'impostazione dei precedenti piani con la presenza di lotti a destinazione artigianale commerciale all'ingresso dell'area di taglia medio piccola e l'individuazione di lotti ad elevata estensione destinati ad insediamenti prettamente logistici.

Le norme tecniche della variante n° 5 al PUA sono aggiornate con particolare riferimento all'art. 33 - Zona D3 produttive e di interscambio del PI approvato per quanto riguarda la superficie coperta, altezza dei fabbricati e prescrizioni speciali e l'adeguamento all'art. 64 delle NTO del PI relativamente alle aree di mitigazione e compensazione previste.

## **VERIFICHE URBANISTICHE**

Perimetro dell'intervento: il nuovo ambito del PUA è la somma delle aree interessate dal PUA previgente ( mq 1.014.031) e di quelle dell'Accordo di Pianificazione del PI (mq. 152.589). Emerge una lieve differenza tra la somma della superficie precedentemente rilevata (mq. 1.166.620) e la somma delle superfici catastali pari a mq. 1.183.127 (vedi tavola 2 Elenco ditte proprietarie) che viene assunta come riferimento.

Verifica dotazione aree a standards: il precedente PUA considerava una dotazione di aree a standards in linea con la vecchia L.R. n° 61/85 e pari a circa il 14% della superficie territoriale (il restante 6% era stato oggetto di monetizzazione). Tale dotazione è stata superata dalla L.R. n° 11/2004 che prevede per le zone produttive una dotazione del 10%.

Essendo comunque il PUA previgente stato oggetto di specifica convenzione, si ritiene di confermare, per il solo ambito del PUA previgente, la dotazione di standards previsto dalla convenzione e pari a mq. 141.964; per il comparto dell'Accordo di Pianificazione viene invece applicata la dotazione del 10% sulla superficie territoriale e pari a mq. 152.589 (10% di 152.589 mq.); la dotazione complessiva di standards calcolata come da normativa è quindi pari a mq. 157.223 e che risulta inferiore ai 157.392 mq. previsti dalla variante al PUA.

Verifica superficie coperta: la superficie coperta viene ricondotta a quanto previsto dal citato art. 33 delle N.T.O. del PI che considera una percentuale massima del 50% del superficie fondiaria. Nel caso specifico la superficie coperta complessiva della variante al PUA è pari alla somma della superficie coperta del PUA previgente pari a mq. 310.337 e della superficie fondiaria dell'accordo di pianificazione pari a mq. 61.939 (50% di 123.879). La superficie coperta massima prevista dalla presente variante è quindi pari a 372.276 mq..

Verifica misure di mitigazione e compensazione: le misure di mitigazione e compensazione previste all'art. 64 delle NTO del PI sono assolte nella proposta di Variante al PUA e riportate all'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del PUA.

In particolare il citato art. 64 prevede che *"i singoli PUA dovranno realizzare una quota parte delle misure di compensazione nella misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico"*; pertanto la quota relativa alla macroarea è così calcolata:

Carico urbanistico aggiuntivo previsto dal PI del Comune di Costa:

Carico aggiuntivo residenziale	=	144.697 mq.
Carico insediativo produttivo	=	152.589 mq.
<u>Carico insediativo commerciale</u>	=	<u>150.000 mq.</u>
Carico insediativo totale	=	447.286 mq.
Quota proporzionale della macroarea (152.589 mq.)	=	<b>34,11%</b>

Le misure minime di compensazione previste dalla normativa sono quindi pari a:

- Corridoi ecologici principali (8,00 km. x 34,11%) min. 2,72 km.
- Corridoi ecologici secondari (27,50 km. x 34,11%) min. 9,38 km.
- Aree boschive (8,00 ha x 34,11%) min. 27,29 ha.

Le quantità previste dal PUA assolvono ai minimi sopra riportati (vedi tavola 6 e Prontuario mitigazioni).

Adeguamento delle NTA del PUA: le NTA del Pua vengono adeguate alle modifiche normative intercorse con l'entrata in vigore della LR n. 11/2004, della LR n. 50/2012 sul commercio e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi approvato.

Schema di convenzione: in considerazione che la convenzione originariamente sottoscritta e le successive integrazioni sono decadute, viene proposta un nuovo schema di convenzione che illustra le pattuizioni per il completamento dell'intervento di urbanizzazione dell'area.