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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B

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 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 CERTIQUALITY SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	13/05.PU	rev. n.	data	motivo
		01	24.03.18	Richiesta modifiche Responsabile SUAP del 07.03.2018
	RESPONSABILE PROGETTO	02	07.11.18	Modifiche conseguenti a concertazione con Amministrazione
	firma di controllo			

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA

Art. 1 - VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME

Il presente Piano di Lottizzazione di iniziativa privata prevede l'attuazione della nuova zona produttiva prevista nel Piano degli Interventi e sita a sud del Capoluogo di Costa di Rovigo, nell'area compresa tra la linea ferroviaria Verona-Rovigo, la Strada Provinciale n° 70 e lo Scolo Consorziale Campagna Vecchia.

Le presenti Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione sono integrative a quelle del Piano degli Interventi; in caso di difformità sostanziale prevalgono le norme dello strumento urbanistico generale in vigore.

Art. 2 - AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione comprende l'interezza delle zone denominate nel vigente P.I.:

- Zona D3/a – Zone con P.U.A. produttivi confermati;
- Zona D3 – Zone produttive e di interscambio;

Art. 3 - ELABORATI DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione della nuova area produttiva lungo la Strada Provinciale n° 70 è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1 - Rilievo dell'area e coni fotografici	scala	1:2000
Tav. 2 - Estratto di mappa catastale	scala	1:2000
Elenco ditte proprietarie		
Tav. 3 - Estratto P.R.G. vigente		
Tav. 4 - Vista assonometrica		
Tav. 5 - Zonizzazione e vincoli	scala	1:2000
Tav. 6 - Planivolumetrico di progetto	scala	1:1500
Tav. 7 - Individuazione aree da cedere	scala	1:1500
Tav. 8 - Particolari descrittivi	scala	1:1000
Sistemazione a verde		
Tav. 9 - Particolari descrittivi	scala	1:200
Nodi viari		
Tav. 10 - Sezioni stradali	scala	1:50
Tav. 11A - Rete tecnologica fognatura acque bianche	scala	1:1500
Tav. 11B - Rete tecnologica fognatura acque nere	scala	1:1500

Tav. 11C - Rete tecnologica acquedotto	scala	1:1500
Tav. 11D - Rete tecnologica gas	scala	1:1500
Tav. 11E - Rete tecnologica energia elettrica	scala	1:1500
Tav. 11F - Rete tecnologica telefonia	scala	1:1500
Tav. 11G - Rete tecnologica illuminazione pubblica	scala	1:1500

A - Relazione tecnica illustrativa

B - Documentazione fotografica

C - Documentazione catastale

D - Norme tecniche d'attuazione

E - Preventivo di spesa

F - Schema di convenzione

come integrati e sostituiti dagli elaborati della variante n° 1:

Tav. 1.1 - Estratto al P.R.G.		
Tav. 1.2 - Estratto del Piano di Lottizzazione approvato	scala	1:2000
Tav. 2.1 - Rilievo dello stato di fatto		
Tav. 2.2 - Estratto catastale	scala	1:2000
Tav. 3 - Zonizzazione e vincoli	scala	1:2000
Tav. 4 - Planivolumetrico di progetto	scala	1:2000
Tav. 5 - Planimetria strade - Sezioni tipo	scala	1:1500
Tav. 6.1 - Schema Urbanizzazioni - Rete acque bianche	scala	1:1500
Tav. 6.2 - Schema Urbanizzazioni - Rete acque nere	scala	1:1500
Tav. 6.3 - Schema Urbanizzazioni - Rete Enel e Telecom	scala	1:1500
Tav. 6.4 - Schema Urbanizzazioni - Rete idrica e gas	scala	1:1500
Tav. 6.5 - Schema Urbanizzazioni - Rete pubblica illuminazione	scala	1:1500
Tav. 7 - Schema impianto fitodepurazione		
Tav. 8 - Individuazione aree da cedere	scala	1:2000

A - Relazione tecnica illustrativa

B - Documentazione catastale

C - Preventivo di spesa

D - Norme tecniche d'attuazione

E - Capitolato prestazionale

come integrati e sostituiti dagli elaborati della variante n° 2:

A - Relazione tecnica illustrativa

B - Norme tecniche d'attuazione

Tav. 1 - Estratto del Piano di Lottizzazione approvato	scala	1:2000

Tav. 2 - Zonizzazione di progetto	scala	1:2000
Tav. 3 - Planivolumetrico di progetto	scala	1:2000
Tav. 4 - Individuazione aree da cedere	scala	1:2000
Tav. 5 - Sezioni tipo	scala	1:100

come integrati e sostituiti dagli elaborati della variante n° 3:

A - Relazione tecnica illustrativa

B - Norme tecniche d'attuazione

Tav. 1 - Estratto P.R.G.	scala	1:2000
Tav. 2 - Zonizzazione di variante	scala	1:2000
Tav. 3 - Planivolumetrico di variante	scala	1:2000
Tav. 4 - Verifica aree a standards	scala	1:2000

come integrati e sostituiti dagli elaborati della variante n° 4:

A - Relazione tecnica illustrativa

Tav. 2 - Zonizzazione di variante	scala	1:2000
Tav. 3 - Planivolumetrico di variante	scala	1:2000
Tav. 4 - Verifica aree a standards	scala	1:2000

come integrati e sostituiti dagli elaborati della variante n° 5:

A - Relazione tecnica illustrativa

B - Norme tecniche d'attuazione

C - Schema di convenzione

D – Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale

E – Preventivo di spesa

F – Relazione idrogeologica

Tav. 1 - Rilievo dell'area	scala	1:2000
Tav. 2 - Estratto catastale - Elenco ditte proprietarie	scala	1:2000
Tav. 3 - Estratto P.R.C. vigente		
Tav. 4 – Disciplina degli interventi	scala	1:2000
Tav. 5 - Planivolumetrico	scala	1:2000
Tav. 6 - Individuazione aree da cedere	scala	1:2000
Tav. 7 - Sezioni stradali tipo	scala	1:50
Tav. 8.1 - Rete tecnologica fognature acquedotto gas	scala	1:1500
Tav. 8.2 - Rete tecnologica Enel, telefono illuminazione	scala	1:1500

Art. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il presente Piano di Lottizzazione si attua con le seguenti modalità:

a) La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata alla stesura di un progetto generale esecutivo che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale e che dovrà ottenere il nulla osta degli Enti gestori ed erogatori dei servizi.

b) Gli interventi di urbanizzazione potranno essere attuati per stralci funzionali con il rilascio di apposito titolo edilizio per ogni singolo stralcio.

c) Ogni singolo stralcio funzionale dovrà in ogni caso prevedere l'allacciamento dei sottoservizi alle reti pubbliche esistenti e l'individuazione di aree a servizi pari almeno al 10% della superficie territoriale dello stralcio funzionale per opere di urbanizzazione.

d) Eventuali modifiche alle reti dei sottoservizi, richieste dagli Enti erogatori, non costituiscono variante al citato Progetto Generale Esecutivo.

e) Essendo le opere di urbanizzazione parzialmente ricadenti all'interno del vincolo ambientale ex D. Lgs. 42/2004, potranno essere rilasciate dei titoli edilizi distinti per le opere all'interno della fascia vincolata e quelle esterne, senza che ciò dia luogo alla formazione di stralci funzionali.

f) Trattandosi di PUA che contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, trova applicazione l'art. 23, comma b) del DPR 380/2001.

g) Il rilascio dei titoli edilizi relativi ai singoli lotti è subordinato al rispetto delle prescrizioni impartiti dai singoli Enti gestori delle reti tecnologiche e dal Consorzio di Bonifica in merito alla modalità di smaltimento delle acque piovane e che verranno riportate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

h) La suddivisione delle aree riportata nella tavola "Disciplina degli interventi" è vincolante; sono tuttavia ammesse, senza che ciò costituisca variante al Piano, limitate modifiche di frazionamento dei lotti edificabili e conseguentemente limitate modifiche del sedime delle opere di urbanizzazione; in ogni caso è ammesso l'accorpamento di due o più lotti, il frazionamento di uno o più lotti, nel rispetto comunque della superficie minima prevista dalla presente normativa, purché non vengano apportate modifiche agli standards.

i) Le sagome, le distanze, gli allineamenti, gli accessi ai lotti definiti nella tavola "Progetto Planivolumetrico" assumono carattere indicativo e potranno essere modificate con le richieste di titolo edilizio dei singoli fabbricati.

j) La distribuzione della capacità edificatoria nei vari lotti è riportata nella tabella del Progetto Planivolumetrico; eventuali richieste di modifica con spostamenti della

superficie coperta da un lotto all'altro, fermo restando la superficie coperta max del 50% di ciascun lotto e la capacità edificabile complessiva dell'intero Piano, non è soggetta ad autorizzazione comunale, ma devono essere accompagnate da specifico atto di vincolo, debitamente trascritto, che obbliga per sé ed aventi causa chi cede la capacità edificatoria.

k) Ogni qualvolta si renda utile un intervento di ridistribuzione della superficie coperta tra più lotti che superi le fattispecie sopra disciplinate, fermo restando la superficie coperta max del 50% di ogni singolo lotto e la capacità edificatoria complessiva dell'intero Piano, si dovrà procedere ad una variante parziale al Piano di Lottizzazione. Gli elaborati oggetto della variante parziale consisteranno nella tavola del planivolumetrico aggiornata completa di relazione illustrativa e saranno approvati secondo la vigente normativa.

l) Il rapporto di copertura e la superficie coperta max è definita per ogni singolo lotto nel progetto Planivolumetrico; nel caso di non coincidenza tra i due valori prevale quello relativo alla Superficie Coperta Max.

m) Nel caso di frazionamento di lotti con contestuale realizzazione di strade private di accesso ai lotti interni, dovrà essere preventivamente presentato dalle Ditte Lottizzanti un aggiornamento del Planivolumetrico da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.

n) Nel caso di realizzazione di nuovi accessi ai lotti con conseguente riduzione delle aree a standards, il richiedente il nuovo accesso, previo parere favorevole dell'Amministrazione, si assumerà ogni costo necessario per spostamento sottoservizi o realizzazione di nuovi allacciamenti e provvederà a individuare e a cedere corrispondenti aree a standards salvo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, provvedere alla monetizzazione delle aree a standards ridotte.

Art. 5 - AREA PER SERVIZI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

All'interno di tale area, contraddistinta dalla presenza di edifici esistenti costituenti la ex corte agricola, è previsto l'insediamento di strutture di servizio alle imprese produttive presenti nell'area circostante.

Nella zona sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- attività direzionali e terziarie, pubbliche o private;
- mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti;
- impianti tecnologici come centraline, cabine di decompressione, ecc.;

- attrezzature ed impianti ricreativi e ricettivi come mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, pubblici esercizi, ecc.;
- laboratori di ricerca ed analisi;
- servizi esterni alle imprese (sportelli bancari, uffici postali, centri di assistenza informatica, uffici per il pagamento degli stipendi, attività di marketing e di ricerca e selezione del personale, attività di pubbliche relazioni e di consulenza, servizi di manutenzione degli impianti e di noleggio di macchinari speciali, ecc.);
- attività artigianali di servizio a basso impatto ambientale;
- foresterie con alloggi di tipo temporaneo per gli ospiti delle aziende e per gli operatori;
- esercizi commerciali di vicinato e/o medie strutture di vendita fino a 1.500 mq., nel rispetto della normativa commerciale vigente (L.R. n. 50/2012, criteri comunali, ecc.).

Per l'attuazione di queste zone si applicano i seguenti parametri:

Categorie di intervento: gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle lettere a,b,c,d dell'art. 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380; sono inoltre possibili interventi di demolizione e nuova costruzione nei limiti definiti dal presente articolo.

Superficie minima del lotto: l'intervento edilizio deve riguardare l'intera area campita e l'esecuzione può essere eseguita per stralci funzionali.

Indice di copertura: non deve superare il 30% della superficie fondiaria.

Altezza massima: non può superare i tre piani fuori terra con un'altezza massima della linea di gronda pari a ml. 14,00.

Distanza dai confini di proprietà: in allineamento con le murature preesistenti per gli interventi di ristrutturazione; non può essere inferiore ai ml. 5,00 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti.

Distanza dalle strade: in allineamento con le murature preesistenti per gli interventi di ristrutturazione; non può essere inferiore ai ml. 10,00 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole del Piano di Lottizzazione.

Distanza tra i fabbricati: in allineamento con le murature preesistenti per gli interventi di ristrutturazione; non può essere inferiore ai ml. 10,00 per le nuove costruzioni ed ampliamenti fatto salve le costruzioni in aderenza.

In fase di presentazione del progetto relativo all'intera area verranno individuate le aree a servizi aggiuntive per attività direzionali e commerciali previste all'art. 25 della L.R. n° 61/85.

Inoltre per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita devono essere individuate le corrispondenti aree a parcheggio nella misura minima di 1,00 mq/mq. di slp di vendita.

Art. 6 - AREA PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - COMMERCIALI

All'interno di tali zone è previsto l'insediamento di attività produttive di imprese prevalentemente artigianali come definite dalla Legge n° 443/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Nella zona sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di tipo artigianale e industriale;
- 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;
- 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;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita fino a 1.500 mq., nel rispetto della normativa commerciale vigente (L.R. n. 50/2012, criteri comunali, ecc.).

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, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre; 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 l'attuazione di queste zone si applicano i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto: non può essere inferiore a 2.000 mq. salvo il caso di edificazione in aderenza, ove è fissato un minimo di mq. 1.000 per unità a schiera.
Indice di copertura: secondo il planivolumetrico approvato.
Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 7,50, 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.
Volumi tecnici: sono da intendersi, ai sensi delle NTA del PRG vigente così come modificato con DGC n° 34 del 29 Luglio 2008, per volumi tecnici:

- gli spazi di manovra del carroponte (in questo caso l'altezza massima del fabbricato va calcolata fino al piano di scorrimento del carroponte stesso);
- i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (quali idrico, termico, sprinkler, elettromeccanici, canali d'aria, extra corsa, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

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: dovranno essere rispettate le distanze riportate nella tavola della Zonizzazione; in ogni caso 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. 5,00. Le nuove costruzioni dovranno rispettare la fascia di rispetto stradale minima di 30,00 ml. dalla strada provinciale SP 70 così come individuata nelle tavole del Piano di Lottizzazione.
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.

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.

Inoltre per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita devono essere

individuate le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 1,00 mq/mq. di slp di vendita.

Art. 7 - AREA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ARTIGIANALI E LOGISTICA

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 e artigianale;
- magazzini della logistica;
- 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;

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, da realizzare con le modalità precisate al successivo articolo 16 punto a).

Per l'attuazione di queste zone si applicano i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto: non può essere inferiore a 2.000 mq. salvo il caso di edificazione in aderenza, ove è fissato un minimo di mq. 1.000 per unità a schiera.

Indice di copertura: secondo il planivolumetrico approvato.

Altezza massima: 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.

Volumi tecnici:sono da intendersi, ai sensi delle NTA del PRG vigente così come modificato con DGC n° 34 del 29 Luglio 2008, per volumi tecnici:

- gli spazi di manovra del carroponte (in questo caso l'altezza massima del fabbricato va calcolata fino al piano di scorrimento del carroponte stesso);
- i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (quali idrico, termico, sprinkler, elettromeccanici, canali d'aria, extra corsa, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

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: dovranno essere rispettate le distanze riportate nella tavola della Zonizzazione; in ogni caso 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. 5,00. Le nuove costruzioni dovranno rispettare la fascia di rispetto stradale minima di 30,00 ml. dalla strada di P.R.G. così come individuata nelle tavole del Piano di Lottizzazione.

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.

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.

Art. 8 - TERMINAL INTERMODALE

La zona è destinata alle funzioni e ai servizi relativi alla movimentazione delle merci ed intermodalità dei traffici.

Sono previste le aste ferroviarie per la composizione dei treni, le aree di movimentazione e di stoccaggio delle merci sia in containers che sfuse.

E' consentita la costruzione di edifici per uffici e magazzini a rapida rotazione e a temporanea custodia, dimensionati in funzione delle esigenze della società di gestione del terminal.

Per l'attuazione di queste zone si applicano i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto: l'intervento edilizio deve riguardare l'intera area campita e l'esecuzione può essere eseguita per stralci funzionali.

Indice di copertura: secondo il planivolumetrico approvato.

Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 10,00, 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. 5,00. Le nuove costruzioni dovranno rispettare la fascia di rispetto stradale minima di 30,00 ml. dalla strada di P.R.G. così come individuata nelle tavole del Piano di Lottizzazione.

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.

Art. 9 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

La zona è destinata ad ospitare attrezzature pubbliche o di pubblico interesse in genere a servizio di tutte le funzioni esercitate dal Comune.

Per l'attuazione di queste zone si applicano i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto: l'intervento edilizio deve riguardare l'intera area campita e l'esecuzione può essere eseguita per stralci funzionali.
Indice di copertura: non può superare il 50% della superficie fondiaria.
Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 10,00, 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. 5,00.
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.

Art. 10 - ATTREZZATURE DI INTERESSE TECNOLOGICO

Tali aree sono indicate ad ospitare le opere di urbanizzazione secondaria ed impianti tecnologici come ad esempio:

- Impianti di depurazione e trattamento acque;
- Bacini di raccolta acque piovane;
- Cabine elettriche e di decompressione;
- Manufatti a servizio delle reti tecnologiche;
- Antenne e ripetitori telefonia e dati.

I manufatti e gli impianti da realizzare all'interno di tali aree sono quelli strettamente necessari al funzionamento degli impianti a rete.

Art. 11 - ZONE DA DESTINARE AD AREE VERDI

Per queste zone dovranno essere applicate le seguenti prescrizioni:
E' vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di quelle che risultano a diretto servizio della aree verdi, dei chioschi di ristoro e delle attrezzature per lo svago e il divertimento.
Indice di edificabilità fondiaria: mc./mq. 0,05
Altezza massima: ml. 4,00
E' ammessa in queste aree l'installazione dei volumi tecnici per reti tecnologiche in deroga alla volumetria e all'altezza massima soprariportata.

Le piantumazioni sia arboree che arbustive dovranno essere realizzate con essenze autoctone.

In particolare le alberature di cortina dovranno essere realizzate con una doppia piantumazione di essenze a basso fusto e alto fusto alternate tra loro.

Nelle aree classificate come verde pubblico attrezzato sono ammesse tutte quelle opere come sottoservizi, percorsi, piazzali di sosta, strade di accesso finalizzate alla mobilità delle persone all'interno dell'area e all'insediamento di case mobili per gli operatori dell'area produttiva. Le modalità di attuazione e di gestione di quest'ultima tipologia di intervento sono demandate alla stipula di un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Le fasce alberate dovranno essere realizzate con le tipologie e le essenze previste dall'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G..

Art. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

A) Organizzazione della viabilità

Sono indicate nella tavola "Zonizzazione" le aree destinate alla viabilità. Sono altresì indicate le sezioni stradali di alcune di esse, queste ultime hanno valore di esemplificazione ai fini della redazione del progetto esecutivo.

In particolare il progetto esecutivo della strada di lottizzazione e relativi svincoli costituenti il tratto intermedio della circonvallazione sud come identificato dal P.R.G., dovrà essere preventivamente assentito dal settore strade della Provincia di Rovigo.

B) Aree per parcheggi pubblici

Le aree per parcheggi in superficie sono indicate sulla tavola "Zonizzazione" la cui forma potrà essere oggetto di minime modifiche in base all'esecuzione delle opere primarie ed agli accessi ai lotti, ferma restando la quantità fissata.

C) Spazi e percorsi per la viabilità pedonale e ciclabile

Sono indicati con apposita simbologia gli spazi pubblici destinati alla viabilità pedonale e ciclabile (tavola "Zonizzazione") la cui forma potrà essere oggetto di minime modifiche in base all'esecuzione delle opere primarie ed agli accessi ai lotti, ferma restando la quantità fissata.

D) Segnaletica stradale

La segnaletica stradale, orizzontale e verticale, dovrà essere realizzata con materiali, tipi e dimensioni da rispondere ai requisiti imposti dalla vigente legislazione sulla circolazione stradale. La realizzazione dovrà essere concordata con i competenti Uffici Comunali e i materiali dovranno essere conformi a quanto previsto dal nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione.

In fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificato il rispetto delle norme riportate nel D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”.

E) Strutture tecnologiche

In funzione delle richieste specifiche delle aziende erogatrici, si precisa che le strutture tecnologiche e di servizio potranno essere realizzate con distanze minori ed anche in corrispondenza del limite dei lotti, sul fronte stradale.

Art. 13 - DELIMITAZIONE VINCOLO EX LEGGE N° 431/85

Tutti i progetti relativi a opere di urbanizzazione e fabbricati all’interno della fascia di vincolo ex Legge n° 431/85 che si estende per una profondità di mt. 150 dal ciglio dello Scolo Campagna Vecchia (o Ramostorto), sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 8 Agosto 1985 n° 431 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 14 - FASCIA DI RISPETTO DELL’ELETTRODOTTO

La fascia di rispetto dell’elettrodotto, è 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. complessivi con asse di simmetria sull’asse dell’elettrodotto.

All’interno della fascia di rispetto non è consentita la presenza di abitazioni e di altri luoghi di lavoro nei quali sia prevista la permanenza di persone per un periodo superiore alle 4 ore giornaliere.

Art. 15 - INDICAZIONI TIPOLOGICHE E DI MATERIALI

I manufatti ad uso produttivo dovranno comporsi volumetricamente e morfologicamente tra loro e con le residenze e gli uffici, determinando preferenzialmente volumi netti di parallelepipedi o cubi, con andamenti orizzontali e verticali e con l’esclusione di tetti inclinati visibili, salvo il caso di specifiche richieste di lavorazione dell’attività.

Le tamponature esterne potranno essere realizzate con pannelli di calcestruzzo, muratura intonacata o a vista, pannelli sandwich in lamiera, facciate continue in vetro o alluminio, ecc.. Nel caso di finitura con pannelli di cls o di muratura intonacata dovranno preferibilmente essere usate colorazioni nelle tonalità della scala cromatica dal giallo al mattone; in ogni caso le colorazioni dovranno essere preventivamente assentite dall’Amministrazione Comunale.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con pannelli grigliati in ferro (tipo Orsogrill o similari) di altezza massima non superiore a ml. 2,00, in corrispondenza dei fronti stradali;

sui lati potranno essere poste in opera reti zincate preferibilmente a maglia quadrata o rettangolare.

Sia sui fronti che sui lati è preferenziale porre in adiacenza alle recinzioni delle siepi compatte formate da arbusti.

Sarà anche consentita la realizzazione di recinzioni in muro pieno intonacato o in c.a., purché di altezza non superiore a ml. 1,50 e 2,50, rispettivamente sul fronte stradale e sui lati.

Ai fini di non alterare in modo pregiudizievole l'assorbimento delle acque piovane, si prescrive che almeno l'8% della superficie del lotto sia trattato con superficie e/o pavimentazioni drenanti; è ovviamente da escludere dalla percentuale sovraesposta la superficie dei piazzali destinati alla movimentazione dei mezzi pesanti.

Art. 16 - AREE DI VERDE PRIVATO ALL'INTERNO DELLA ZONA PRODUTTIVA

Congiuntamente al progetto edilizio, dovrà essere presentata una planimetria in scala minima 1:200, dalla quale sia rilevabile chiaramente la sistemazione delle aree esterne, con le dimensioni planimetriche ed i tipi di essenze arboree previste per i vari tipi di verde privato.

Si danno indicazioni per due tipi di verde privato con le caratteristiche di seguito riportate per ognuno:

a) Diaframma alberati, con funzione di schermo paesaggistico, da realizzare in corrispondenza delle indicazioni planimetriche del Piano sul lato ovest e nord, verso la campagna, costituito da alberi di alto e medio fusto, ad intervalli regolari variabili da 6 a 8 metri e posti a dimora sfalsati, con larghezza della fascia interessata non inferiore a ml. 6,00; tale tipo di diaframma andrà realizzato anche in corrispondenza di accumuli permanenti di materiali all'aperto;
b) Verde privato in corrispondenza dei fronti stradali interni, con la prevalente funzione di determinare un discreto continuum dell' elemento verde all'interno dell' area produttiva e definire un' immagine unitaria anche tramite la percezione che ne deriva; potrà essere realizzato con alberi di medio e basso fusto, nonché con arbusti, con larghezza della fascia interessata non inferiore a ml. 5,00; all'interno di tale fascia, qualora prevista, non potranno essere realizzate aree di parcheggio privato, mentre saranno ovviamente possibili gli accessi carrai al lotto stesso.

Le essenze arboree di alto, medio e basso fusto, da utilizzare nei due tipi di verde, saranno di tipo nostrano, anche allo scopo di averne un sicuro attecchimento ed una rapida crescita; in via del tutto esemplificativa si richiama l'uso di aceri, lauri, acacie, olmi, betulle, carpini, faggi, frassini, gelsi, pioppi, platani, salici, ecc..

Art. 17 - AREE DI PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO

Le aree a parcheggio pubblico sono individuate indicativamente nelle planimetrie di progetto e soddisfano ai fabbisogni dell'area per quanto attiene gli usi produttivi.

Le aree di parcheggio privato aggiuntivo a servizio delle attività artigianali ed industriali per le autovetture dei dipendenti, saranno ricavate all'interno dei lotti con un rapporto minimo del 5% sulla superficie coperta edificata.

Per i lotti oggetto di intervento con attività industriali e/o di logistica è obbligatorio, in sede di richiesta di titolo edilizio, prevedere aree a parcheggio e di servizio per gli autotrasportatori esterne alla recinzione e in prossimità degli ingressi, nella misura minima del 5% della superficie fondiaria interessata dall'intervento.

In caso di utilizzo commerciale e direzionale. Dovranno essere previste aree di parcheggio aggiuntivo per raggiungere i minimi previsti dalla normativa vigente.

Ai fini di non alterare in modo pregiudizievole l'assorbimento delle acque piovane, si prescrive che almeno il 30% della superficie dei parcheggi interni di servizio alle auto sia realizzato con pavimentazioni drenanti; è ovviamente da escludere dalla percentuale sovraesposta la superficie dei piazzali destinati alla movimentazione dei mezzi pesanti.

Art. 18 – MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Ai sensi dell'art. 64 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, contestualmente alla realizzazione del presente Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere realizzate le seguenti misure di mitigazione e compensazione:

Misure di Mitigazione consistono in tutte quelle soluzioni tecniche volte a ridurre direttamente alla fonte la produzione o l'emissione delle sostanze nocive per la salute umana e per l'ambiente in generale:

- riduzione del fabbisogno energetico del 25% rispetto alla normativa nazionale, certificata all'interno dei singoli titoli edilizi dei vari lotti;
- realizzazione di 35Kwp per ettaro lottizzato attraverso energia prodotta da impianti fotovoltaici, contestualmente all'attuazione dei singoli titoli edilizi dei vari lotti;
- realizzazione di barriere arboree tra i nuovi insediamenti e il territorio agricolo aperto, contestualmente all'attuazione delle opere di urbanizzazione e dei singoli titoli edilizi dei vari lotti;
- realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia contestualmente all'attuazione dei singoli titoli edilizi dei vari lotti.

Misure di compensazione prevedono miglioramenti relativamente a situazioni esistenti, tali da compensare l'incremento di emissioni causato dalle nuove aree, il tutto con lo scopo di rendere il piano sostenibile e vengono realizzate esternamente alla fonte dell'impatto:

- creazione di corridoi ecologici principali e secondari;
- creazione di aree boschive.

Le misure di compensazione sono illustrate nella tav. 6 e le modalità di esecuzione sono riportate nell'elaborato D – Prontuario per la mitigazione ambientale.

Le misure di compensazione individuate all'interno delle opere di urbanizzazione e/o esterne al perimetro del PUA, saranno realizzate contestualmente al titolo edilizio delle urbanizzazioni, mentre quelle individuate all'interno dei lotti saranno realizzate contestualmente ai titoli edilizi di attuazione dell'intervento nel singolo lotto.