

COMUNE DI LOREO

PROVINCIA DI ROVIGO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN  
**PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**  
**- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 1 -**  
**a destinazione commerciale , artigianale ed industriale**

PROGETTISTA  
stefano rossi  
ARCHITETTO

Via Don G.Minzoni,45  
45100 Rovigo  
rossiarch@libero.it

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tav.

**B**

scala  
prevalente

COMMITTENTI:

Sign. FERRO LOREDANO

data 23/12/2014

note

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

---

**PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

L'ambito del Piano di Lottizzazione è indicato negli elaborati grafici di progetto: più precisamente, l'area interessata da tale intervento " UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 1 - a destinazione commerciale , artigianale ed industriale " è distinta catastalmente nel censuario di Loreo, foglio n. 30, mappale n. 73 parte e mappale n. 92 parte, per una superficie complessiva quale ambito territoriale di intervento di 47.152,40 mq.

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo ,con esclusione tassativa delle industrie nocive. Con il presente piano si attua la destinazione industriale-artigianale, verificandone i relativi standards. Sarà comunque possibile attuare il PIP a destinazione commerciale, previa apposita variante allo stesso.

Previo accordo con Amministrazione Comunale, l'area del Piano per Inseidiamenti Produttivi potrà essere realizzata anche per stralci successivi, a condizione che venga garantito il rispetto degli standards urbanistici minimi ad essi rispondenti.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari, quali distributori di carburante e relativi spazi di sosta, officine, aree di ristoro ecc... purchè rispondenti agli indici stereometrici delle zone. Dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di dette zone, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante e insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante intervento diretto di Permesso di Costruire, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

Alle domande di Permesso di Costruire, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonche' una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro non pericolosità ; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di P.R.G. e di Piano (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc.) potrà essere stipulata una

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

---

convenzione con l'Amministrazione Comunale, nella quale il richiedente il Permesso di Costruire, si impegna a realizzare le previsioni di P.R.G. e di Piano.

Sono oltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati. Gli uffici non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini di proprietà: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o almeno 10 ml. da fabbricati preesistenti;
- 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; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di Piano.;
- 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.
- Si ritiene ammissibile il frazionamento dei lotti previsti dal Piano per Insediamenti Produttivi in lotti inferiori, a condizione che la superficie minima non sia inferiore a mq 1500 e che tali lotti siano comunque accessibili mediante una idonea viabilità meccanica-pedonale di superficie.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle di P.I.P. approvato, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio.

Le aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale (Art 47 delle NTA del Comune di Loreo) comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.

Queste aree sono generalmente di proprietà pubblica o possono essere preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Strada Provinciale n. 45 - Via Diana (LOREO)

---

Le aree a verde pubblico (Art 50 delle NTA del Comune di Loreo) è destinata alla creazione di aree verdi piantumate e opportunamente attrezzate per il gioco dei bambini. All'interno di questa zona possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro. (panchine, fontane, chioschi, servizi igienici etc. purchè siano inseriti in modo armonico e rispettosi dell'ambiente circostante).

L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,1 mc./mq. con una volumetria sfruttabile massima di mc. 100.

Le aree destinate a parcheggi (Art 51 delle NTA del Comune di Loreo) sono vincolate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone.

Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, individuati nelle tavole di Piano, hanno carattere indicativo e in fase di esecuzione possono essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto. Le opere previste dal presente articolo si attuano con intervento diretto. Prima di dare inizio ai lavori dovrà essere effettuato il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per verificare i tracciati, i punti fissi e le linee di livello.