

Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'area interessata dal presente piano particolareggiato riguarda un terreno di natura agricola, della superficie complessiva 82.500.00 mq., sito ai bordi della zona industriale della periferica cintura a sud della città di Ferrara e collocato parallelamente alla via Bologna dalla quale risulta arretrato di circa 300 mt.

Il terreno, di proprietà dei Sig.ri Guberti Silvio e Guberti Maurizio, risulta censito al N.C.T di Ferrara al foglio 224 mapp. 315,312,379,380,32,23,48,105,104,165,318,321,323,354,356.

Nel suo complesso, si trova così inserito in un comparto urbanistico individuato dal P.R.G/V come sottozona D2.2, riguardante aree per nuovi insediamenti artigianali ed industriali.

Per quanto riguarda la compatibilità con lo strumento del nuovo P.S.C., questa risulta totale ed in assoluto continuità con l'esistente, così come confermato dalla cartografia che ne attesta i "caratteri" in:

- "Sub sistema: città dell'automobile" (Art. 13.1 Sistemi),
- "Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento" (Art. 14.6 Ambiti)
- "Nuovo tessuto per attività produttive" (Art. 17.2 Trasformazioni).

Lo stesso strumento del RUE approvato fa riferimento alla cartografia descritta ed alla normativa vigente in quanto ricadente nel periodo di salvaguardia

Da queste considerazioni una specifica va fatta per la sola corte colonica che, nella stessa cartografia di P.S.C. segnala per due dei volumi esistenti, nella tavola dei Vincoli ed in riferimento all'Art.25.2/2, un vincolo come "Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale. Manufatti storici".

L'area così individuata nel suo complesso ed interessata dal Piano risulta, allo stato attuale, come il naturale completamento di un comparto esistente dedicato alla piccola media industria le cui previsioni di piano lo configurano come parte di un ben più vasto sistema dalle medesime caratteristiche e destinazioni d'uso.

L'attuale viabilità risulta essere costituita dalla via Trasvolatori Atlantici (sulla quale si distribuisce l'esistente area dedicata alla piccola e media industria) direttamente collegata all'asse viario della via Bologna e sulla quale, l'organizzazione progettuale dei percorsi trova la sua origine e naturale evoluzione.

Gli interventi su detto comparto sono soggetti a strumento urbanistico preventivo nell'ambito del quale viene fissato un Ut non superiore a 0,6 mq/mq.

In ragione della dichiarata destinazione artigianale, la destinazione d'uso dominante sarà quella dell'artigianato produttivo (U4.1) a cui saranno affiancati appositi comparti all'interno dei quali, oltre a quanto previsto, saranno insediabili gli usi: U2 e U3. L'edificazione in detti comparti non dovrà superare il 30% della Su complessiva. Nello specifico sono previsti o possibili pertanto anche i seguenti usi:

U2.1	Attività ricettive di tipo alberghiero
U3.2	Pubblici esercizi
U3.14	Attrezzature sociosanitarie
U3.7	Artigianato di servizio

Per quanto riguarda l'uso U 3.14, si precisa che non può in nessun modo essere prevista la funzione di degenza od altra ad essa assimilabile.

L'insediamento di attività che determinino un aumento del carico urbanistico, tra quelle previste per l'insieme dei lotti, normati dal presente strumento urbanistico, dovrà provvedere alla contestuale individuazione dello standard pubblico da individuarsi all'interno dei lotti o in continuità alla pubblica via.

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. A0	Stato Attuale - Planimetria altimetrica - Planimetria Catastale - Immagini fotografiche
TAV. A1	Stato Attuale - Sovrapposizione progetto
TAV. B	Zonizzazione vigente - Tavole P.S.C.
TAV. C	Rilievo Fotografico
TAV. D	Planimetria di progetto - Sezione volumetrica
TAV. D1	Consorzio di bonifica - Planimetria di progetto
TAV. D2	Planimetria R.S.U. - Dettaglio urbanizzazioni- Tavola di segnalamento
TAV. E	Viste tridimensionali
TAV. F1	Planimetria rete Idrica
TAV. F2	Planimetria rete Gas
TAV. F3	Planimetria rete Enel
TAV. F4	Planimetria rete Illuminazione Pubblica
TAV. F5.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	Rete Fognaria acque nere, acque bianche, dettagli, relazioni di calcolo e rete acque meteoriche con particolari fosso di scarico
TAV. F6	Planimetria rete Telecom
R 1	Relazione Tecnica
R 2	Norme Tecniche di attuazione
R 3	Rapporto preliminare ambientale per l'assoggettabilità
R 4	Piano programma degli interventi
R 5	Relazione storica dell'uso dei suoli

- R 6 Relazione energetica
- R 7 Proposta A.N.A.S.
- Relazione Geologica e analisi geotecnica del territorio
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Previsione dei requisiti di rendimento energetico degli edifici
- Relazione Illuminazione Pubblica
- Autorizzazione allo scolo delle acque meteoriche / accordo proprietari

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'attuazione avverrà sotto la sorveglianza ed il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende ed Enti interessati, relativamente al rispetto di quanto sarà prescritto nella Convenzione in ordine al picchettamento delle aree, alla definizione delle superfici pubbliche e private, alle loro destinazioni d'uso, all'edificabilità delle stesse, alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 - PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

I progetti edilizi dovranno rispondere agli elaborati specifici del P.P. riguardanti tutti i parametri urbanistici previsti sul comparto (l'indice di utilizzazione territoriale dell'area interessata è $U_t=0.6$ mq/mq).

La tipologia proposta, delle sagome massime rappresentate in planimetria, sarà elaborata nel rispetto dei distacchi dai confini indicati nelle tavole esecutive del P.P. dove, al fine di razionalizzare lo schema del costruito, si sono definite le distanze minime delle citate sagome (ingombro massimo) dalla viabilità interna (sezione carrabile), dai parcheggi e dal confine con l'area verde V5, rispettivamente in 10.00 mt., 7,50 mt. e ancora 7,50 mt. La distanza minima del costruito dall'area di rispetto stradale inedificabile della nuova tangenziale ovest è stata individuata in 7,5 mt. in ragione della sua generosa profondità mentre, per quanto riguarda i rimanenti bordi ad est (longitudinale) e a sud (via cecchina) si è definita come distanza minima quella dei 10,00 mt.

Tutti i parcheggi privati saranno quantificati secondo le norme vigenti e ricavati all'interno dei singoli lotti sulle aree lasciate libere o all'interno dei volumi di progetto.

I lotti stessi potranno essere accorpati con sommatoria dei volumi dei lotti interessati, nel rispetto dell'edificabilità ammessa, senza costituire variante al P.P.

Una specifica metodologia d'intervento interesserà la corte colonica, ancora "attiva" e presente sul lato sud, costituita da due volumi di grosse dimensioni, accomunabili tipologicamente al classico fienile ed un fabbricato di dimensioni più ridotte, abitato, riconducibile alla classica casa colonica, nucleo questo nella volontà dei proprietari, da recuperare secondo i criteri

dettati dai vincoli architettonici esistenti e da destinare interamente ai fini ricettivi (U2.1). La funzione ipotizzata risulterà di fatto compatibile con l'attuale "struttura" distributiva dei vari livelli e del costruito, nel rispetto dei vincoli architettonici che la cartografia vigente evidenzia per alcuni di questi. Con tale approccio si intende mantenere inalterata una organizzazione planimetrica e volumetrica di tipo testimoniale. In questa dinamica, l'intera superficie cortiliva sarà poi perimetrata e protetta attraverso l'uso di un diaframma verde multiplo (come graficizzato sulle tavole di piano) in un recupero di uno spazio storico radicato.

Art. 5 - SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE

Le aree private di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate secondo le specifiche indicazioni proprie del tipo edilizio di appartenenza e secondo quanto previsto dalle norme comunali vigenti, delle leggi regionali e nazionali competenti, con particolare riguardo alla individuazione delle quote di parcheggio privato nella misura non inferiore a quanto stabilito dalla normativa vigente. Per queste ultime quote, saranno ricavati appositi spazi all'interno dei singoli lotti compatibili con la geometria del fabbricato di progetto o all'interno di questo.

Art 6 - RESIDENZA

Per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o per il titolare, nonché garages e vani di servizio così come previsto dalla normativa competente vigente.

E' facoltà, per comprovate esigenze produttive ed organizzative, consentire la costruzione di più alloggi all'interno del complesso produttivo sempre nel rispetto della normativa vigente.

Art. 7 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E FASCIE DI RISPETTO

Le aree destinate a verde, concentrate interamente lungo il lato ovest del PPIP, oltre a svolgere la funzione di fascia di rispetto stradale ed essere sede delle necessarie vasche di laminazione a cielo aperto (dimensionate secondo i parametri del competente Consorzio di Bonifica Valli vecchio Reno come semplici depressioni), come anticipato, saranno trattate a verde sistemato a giardino e parco alberato le cui previste essenze risponderanno al vigente regolamento del verde del Comune di Ferrara. L'accesso ai fini manutentivi a questi spazi sarà differenziato sul lato nord attraverso l'area verde (V5) dedicata agli standard mentre sul lato sud attraverso uno stradello carraio direttamente collegato all'asse longitudinale di progetto (~~da asservire all'uso pubblico~~). Il salto di quota dovuto alle previste vasche sarà ridotto attraverso rampe trattate a verde con pendenza del 5% collocate sui lati corti. Per quanto riguarda la citata superficie a verde (V5)

11/03/14



oggetto di cessione in qualità di standard, questa sarà interamente realizzata e concentrata sul lato nord con funzione di filtro verso la prevista stazione di servizio confinante ed accesso diretto dall'asse longitudinale di progetto. Anche per quest'area è prevista una piantumazione di tipo puntiforme secondo le vigenti norme del verde e secondo quanto rappresentato nelle tavole del PPIP. Dette aree saranno concesse in gestione ai soggetti attuatori ai sensi dell'art. 97 del RUE.

Va inoltre precisato che lungo tutto il bordo in affaccio alla futura tangenziale ovest e quindi all'interno dei lotti S, A, B, C2, O, P, su parte del parcheggio pubblico P5 e su parte dell'area verde V5, sarà individuata una fascia della profondità di mt. 5,00 da assoggettare a servitù necessaria ai fini di una eventuale manutenzione della prevista condotta sotterranea di scarico delle acque bianche. L'accesso avverrà dai lotti.

Art. 8 - PARCHEGGI PUBBLICI

Tutti i parcheggi su strada saranno distribuiti asimmetricamente lungo l'asse longitudinale di progetto o concentrati, sempre su questo, in vaste aree mediane e sui previsti "cul de sac" collocati agli estremi, secondo le indicazioni e gli ingombri espressi negli elaborati grafici. La dimensione minima delle aree di manovra rimane comunque fissata in mt. 6.00.

I citati parcheggi collocati sui "cul de sac" avranno anche la funzione di consentire una adeguata inversione di marcia in completa sicurezza grazie ad un percorso interno tracciato e dimensionato negli elaborati grafici. Tali superfici saranno cedute gratuitamente all'amministrazione comunale e poi concesse in gestione ai soggetti attuatori ai sensi dell'Art. 97 del RUE

Art. 9 - ACCESSI E RECINZIONI

Le recinzioni non sono obbligatorie.

Il disegno delle recinzioni deve osservare il principio della massima semplicità e leggerezza. In questa dinamica la recinzione che dividerà l'area urbanizzata dalla fascia verde di rispetto stradale sul lato ovest sarà realizzata con rete metallica plastificata di colore verde legata a supporti metallici zincati (così come graficizzato negli elaborati allegati).

Art. 10 - INSEGNE PUBBLICITARIE

All'esterno dei lotti e sul ciglio stradale sarà consentita l'installazione di insegne, affissi pubblicitari e segnali di indicazione di singole aziende purchè compatibili con l'insieme formale del costruito e comunque sempre su progetto concordato con gli uffici tecnici comunali preposti.

La segnalazione pubblicitaria stradale dovrà essere risolta razionalmente con pannelli unici per gruppi di aziende, su disegno e ubicazione sempre da concordare con gli uffici tecnici comunali preposti.

Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La definizione delle opere di urbanizzazione è demandata al progetto esecutivo delle stesse ed al permesso per la loro esecuzione.

Art. 12 - SCARICHI INDUSTRIALI

Prima dell'immissione nella rete fognante interna all'area degli scarichi dei nuovi insediamenti produttivi (acque di lavorazione industriale) devono risultare conformi a quanto previsto dal D.Lgs 152/06 (parte terza- disciplina degli scarichi) e successive modifiche ed integrazioni.

Prima dell'immissione nella rete fognante interna all'area degli scarichi degli insediamenti civili (acque domestiche) devono osservare la normativa del vigente Regolamento di Igiene.

Sono consentite fosse ossidative di uso consorziale al servizio di più insediamenti.

Per esigenze specifiche connesse alle singole lavorazioni o al miglior funzionamento dell'impianto di depurazione centrale, l'Amministrazione Comunale può richiedere un pretrattamento delle acque di lavorazione industriale, da attuarsi internamente al lotto, in forma più spinte da quanto richiesto al 1° comma.

Le aziende devono installare, immediatamente a monte dell'allacciamento alla rete fognante e a monte di qualsiasi confluenza di acque bianche, un pozzetto ispezionabile, funzionale al prelievo di campioni, collocato sulla tubazione di scarico dell'impianto di pretrattamento oppure, se questo non è richiesto, sull'unico segmento terminale della tubazione di scarico delle acque reflue di lavorazione. Tale segmento terminale dovrà essere unico, come pure unico dovrà essere il punto di immissione in fognatura degli scarichi di lavorazione, lordi o depurati che siano. Le aziende che si insedieranno sono tenute al rispetto oltre che di tutta la normativa vigente in materia di scarichi, anche alle norme che l'Amministrazione Comunale fisserà con apposito regolamento per il funzionamento e la gestione degli impianti di depurazione centralizzati.

Art. 13 - PRESCRIZIONI GENERALI

I progetti edilizi saranno redatti in conformità alle presenti norme, alla normativa antisismica vigente, al regolamento di igiene pubblica comunale e ad ogni altra normativa o legge vigente. Per quanto non precisato dalle presenti norme si fa riferimento alle normative vigenti.

Art.14 - PRESCRIZIONI HERA

La rete idrica esistente risulta attualmente sufficiente solo per alimentare esclusivamente utenze di tipo civile, così come già definito e comunicato con parere HERA del 07/03/2012 prot. 39752 allegato alla conferenza dei servizi preliminare del 27/02/2012.

Art. 15 - VIABILITA'

Tutta la viabilità sarà invece interamente ceduta, dette aree comprensive di strade, marciapiedi, piazzole RSU sono quantificate nelle tabelle allegate.

Art. 16 - PRESCRIZIONE PROVINCIA DI FERRARA

"...a parziale compensazione delle emissioni da traffico connesse con l'insediamento delle attività produttive nel comparto in esame, si propone l'integrazione delle NTA con l'inserimento di prescrizioni relative all'adozione di tecniche costruttive e materiali finalizzati al risparmio energetico e al contenimento delle emissioni di inquinanti atmosferici critici per la qualità dell'aria (PM10 e NOx)."

Si allega alla presente un fotomontaggio relativo alle dinamiche previste da ANAS e riguardanti i futuri collegamenti stradali in attraversamento e perimetrali all'area di progetto.



DATI TECNICI DEL PIANO E SPECIFICA USI PREVISTI

U 4.1 ARTIGIANATO PRODUTTIVO				
		Sup. fondiaria mq	Sup. coperta mq	Sup. utile mq
		3.733,18	1.975,50	2.800,00
A	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	840,00	DI PROGETTO	870,00
		4.155,15	2.322,50	3.800,00
B	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	1.140,00	DI PROGETTO	1.165,00
		1.288,25	608,50	1.050,00
C1	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	315,00	DI PROGETTO	340,00
		2.363,74	1.022,50	1.600,00
E	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	480,00	DI PROGETTO	500,00
		1.809,75	605,50	1.100,00
F	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	330,00	DI PROGETTO	360,00
		1.897,00	605,50	1.100,00
G	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	330,00	DI PROGETTO	360,00
		1.515,85	656,00	800,00
H	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	240,00	DI PROGETTO	265,00
		2.066,74	797,50	1.200,00
I	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	360,00	DI PROGETTO	390,00
		2.318,83	1.036,00	1.600,00
L	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	480,00	DI PROGETTO	505,00
		2.315,02	985,00	1.600,00
M	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	480,00	DI PROGETTO	505,00
		3.369,96	894,50	1.270,00
O	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	381,00	DI PROGETTO	505,00
		2.399,47	1.032,00	1.600,00
P	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	480,00	DI PROGETTO	500,00
TOT.		29.232,94	12.541,00	19.520,00

PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 5mq/100mq SF			1.461,65
VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 10mq/100mq SF			2.923,29
PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	5.856,00	DI PROGETTO	6265

U 3.14 ATTREZZATURE SOCIO SANITARIE (SENZA DEGENZA)

		Sup. fondiaria mq	Sup. coperta mq	Sup. utile mq
N		2.315,02	985,00	1.000,00
	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 10mq/100mq SU	100,00	(di cui 0,5/100mq per cicli)	
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 30mq/100mq SF	694,51		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	300,00	DI PROGETTO	332,50

U 2.1 ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO

		Sup. fondiaria mq	Sup. coperta mq	Sup. utile mq
Q		3.437,49	1.621,50	1.000,00
S		7.609,69	885,00	1.000,00
TOT.		11.047,18	2.506,50	2.000,00
Q	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	400,00		
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 60mq/100mq SU	600,00		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	400,00	DI PROGETTO	492,50
S	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	400,00		
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 60mq/100mq SU	600,00		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	400,00	DI PROGETTO	577,50

U 3.2 PUBBLICI ESERCIZI				
		Sup. fondiaria mq	Sup. coperta mq	Sup. utile mq
C2		3.053,44	1.538,50	1.450,00
D		2.236,25	557,50	1.050,00
TOT.		5.289,69	2.096,00	2.500,00
C2	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	580,00	(di cui 6/100mq per cicli)	
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 60mq/100mq SU	870,00		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	435,00	DI PROGETTO	435,00
D	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	420,00	(di cui 6/100mq per cicli)	
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 60mq/100mq SU	630,00		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	315,00	DI PROGETTO	530,00

PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO				
	P1	1.015,00		
	P2	400,00		
	P3	400,00		
	P4	952,00		
	P5	460,00		
	P6	90,00		
	P7	90,00		
TOT.		3.407,00		

FASCIA VERDE DI RISPETTO				
	V1+V3	7.275,73		
	V2	6.395,91		
	V4	1.130,33		
TOT.		14.801,97		

VERDE PUBBLICO DI PROGETTO				
TOT.	V5	6.438,11		

		Sup. fondi- aria mq		
	Lotti U 3,7	29.232,94		
	Lotti U 3,14	2.315,02		
	Lotti U 2,1	11.047,18		
	Lotti U 3,2	5.289,69		
	Parcheggi	3.407,00		
	Fascia di rispetto (V1-V2-V3-V4)	14.801,97		
	Verde pubblico (V5)	6.438,11		
	Marciapiedi	2.401,57		Art. 15
	Strade	6.793,48		Art. 15
	Stradello di accesso al verde	445,32		
	Aree R.S.U.	327,72		Art. 15
TOT.		82.500,00		

DATI GENERALI		
SUPERFICIE TERRITORIALE mq		82.500,00
SUPERFICIE FONDIARIA mq		47.884,83
SUPERFICIE UTILE Mq		25.020,00
SUPERFICIE COPERTA TOT. mq		18.128,50
SUPERFICIE LORDA TOT. mq		34.635,50
PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI TOT. mq		3.361,65
PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO mq		3.407,00
VERDE PUBBLICO RICHIESTO TOT. mq		6.317,80
VERDE PUBBLICO DI PROGETTO mq		6.438,11
Ut DA NORME mq/mq		0,60
Ut DI PROGETTO mq/mq	S. lorda/S. territoriale	0,42
Su U2.1+U3.14+U3.2		5.500,00
30% Su Tot.		7.506,00