

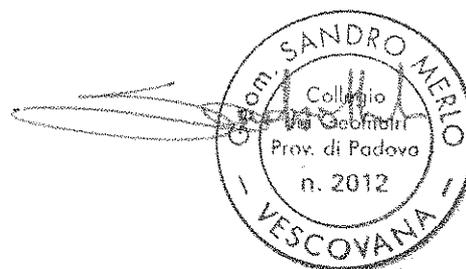
COMUNE DI FERRARA

1° STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - Sottozona D5.1. PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

La Proprietà

Eni S.p.A.
Divisione Refining & Marketing
Area Vendite Rete Nord Est
Resp. Investimenti e Manutenzione
(Ing. Igino Canestri)

Il Progettista



25 NOV. 2010

Int. P.P.	11/10	Integrazione P.P. P.G. 45399 - P.R. 1879 del 18.05.2010													
P.P.	05/10	PIANO PARTICOLAREGGIATO			MERLO										
INDICE	DATA	MODIFICHE			DISEGN. CONTR. APPROV.										
Eni S.p.A. Divisione Refining & Marketing Area Vendita Rete - Nord/Est - Ufficio di Bologna					Allegato B										
LOCALITA' Via Padova - Loc. Pontelagoscuro - S.S. 16 Km 71 + 877 - FERRARA					Comm. _____										
IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI n° 15887					INDICE <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>										
PROGETTO RELAZIONE ILLUSTRATIVA					SCALA - _____										
COMUNE DI FERRARA SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Ufficio Piani Urbanistici Attuativi 25 NOV. 2010					SOSTITUISCE IL SOSTITUITO DAL										
IL PRESENTE DISEGNO E' PROPRIETA' AZIENDALE, LA SOCIETA' TUTELERA' I PROPRI DIRITTI A TERMINI DI LEGGE															

1° stralcio Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
Sottozona D5.1.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Ubicazione e destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Ferrara, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n° 1309 del 11/04/1995, prevede l'utilizzo dell'area interessata mediante predisposizione di piano particolareggiato di iniziativa privata.

Il Piano Particolareggiato deve rispettare le prescrizioni previste dalle Norme Tecniche d'Attuazione, in particolare per quanto riguarda il collegamento alla strada principale, i volumi, gli standard.

L'area in oggetto è collocata nel quadrante nord della città di Ferrara, compresa tra via Padova (S.S. 16 Adriatica), Canale Boicelli e la strada laterale di via Padova.

Il Piano Regolatore vigente classifica l'area soggetta ad intervento urbanistico "Sottozona D5.1 – Zone produttive esistenti a forte impatto ambientale".

Proprietà

L'area, di proprietà della Società ENI S.p.a. Divisione Refining & Marketing con sede in Roma, Piazzale Enrico Mattei n° 1, è censita all'N.C.T. di Ferrara al foglio 63, mappali 399, 400, 401, 402, con superficie catastale di mq. 7004, e superficie rilevata di mq. 7.375,00.



Situazione di fatto del Piano Particolareggiato

La situazione di fatto del Piano Particolareggiato evidenzia quanto segue:

- che con Delibera del Consiglio Comunale, in data 19/05/1997 P.G. n° 12941/96, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, relativo al comparto sito in località Pontelagoscuro, Via Padova, classificato dal P.R.G. sottozona D5.1;
- che con istanza P.G. 22403/98 –P. Urb. 1162/98 la Società Ghirardi Giordano S.p.A., con sede in Ferrara, Via Colombarola 83, ha chiesto al Comune l'approvazione di una Variante al Piano Particolareggiato di cui sopra;
- che la variante proposta prevede una diversa distribuzione della S.F. pari a 12611, prevedendo la realizzazione di n° 4 lotti, di cui 3 a destinazione industriale ed artigianale e n° 1 ad "attività di servizio e distribuzione di carburanti";
- che il Consiglio Comunale con Verbale n° 23 Prot. Gen. 22403/98 – Progressivo n° 153 del 03/05/1999 ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativa ad un'area in località Pontelagoscuro- Via Padova – FERRARA, classificata dal vigente P.R.G. Sottozona D5.1, presentata dalla Ditta Ghirardi Giordano;
- che in data 26/07/2001 il Comune di Ferrara ordinava di sospendere le lavorazioni al P.P. stesso;
- che in data 18/05/2010 la ditta ENI S.p.A. ha ripresentato istanza PG 45399, PR. 1849 di approvazione Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, per la realizzazione di tale impianto di distribuzione carburanti;
- che in data 09/06/2010 presso l'ufficio P.U.A., si è tenuta la "Conferenza dei Servizi Comunali" per l'istruttoria dell' istanza in oggetto, ove sono stati valutati gli elaborati

prodotti e, unitariamente con i partecipanti, sono state concordate le modifiche necessarie;

- che con nota in data 22/06/2010 PG 45399/2010 è stata comunicata l'interruzione del procedimento inerente all'istanza in oggetto, con richiesta di ulteriore documentazione integrativa, concedendo un termine di trenta giorni dalla data di ricevimento (28/06/2010), pena l'archiviazione della domanda stessa ai sensi di legge;
- che con nota in data 01/07/2010 è stata comunicata un'ulteriore richiesta di integrazioni, a seguito di ulteriori specifiche pervenute dal Servizio Ambiente del Comune di Ferrara e dalla Provincia di Ferrara a seguito della Conferenza di servizi;
- che la Soc. ENI S.p.A., con nota in data 16/07/2010 pervenuta in data 22/07/2010, ha richiesto una proroga di 120 giorni finalizzata alla presentazione della documentazione complessiva, richiesta poi accolta dal Comune di Ferrara con nota del 03/08/2010.

Situazione di fatto dell'area oggetto d'intervento

La situazione di fatto dell'area oggetto d'intervento evidenzia la seguente documentazione:

- concessione Edilizia P.G. 44697 del 10/12/1999 e P.R. . 6105 del 16/12/1999 a nome GHIRARDI GIORDANO S.P.A., per la costruzione di un impianto di distribuzione carburanti;



- voltura della C.E. P.G. 44697 P.R.6105/99, rilasciata in data 08/05/2000 alla Ditta GHIRARDI GIORDANO S.P.A., alla Società AGIP Petroli S.p.a. con C.E. P.G. 45205, del 30/11/2000 e P.R. 6283 del 29/11/2000;
- inizio dei lavori in data 06 marzo 2001 come da comunicazione P.R. 1145/2001, con la realizzazione delle fondazioni del fabbricato e dei 4 pilastri portanti, dei plinti di fondazione per la pensilina, posa dei serbatoi interrati ed inizio della realizzazione dell'impianto meccanico;
- ordine di sospensione dei lavori inviato dal Comune di Ferrara alla Società Agip Petroli in data 26 luglio 2001, P.G. n° 30816;
- richiesta di Variante alla Concessione Edilizia P.R. 4295/2001 del 27 luglio 2001.

Con la nuova domanda di 1° Stralcio di P.P., le opere esistenti saranno demolite completamente in quanto il nuovo progetto prevede una diversa distribuzione degli spazi interni al lotto di proprietà, con un diverso posizionamento del fabbricato, della pensilina e dei serbatoi, come si evidenzia dall'elaborato grafico di progetto.

PROPOSTA D'INTERVENTO STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

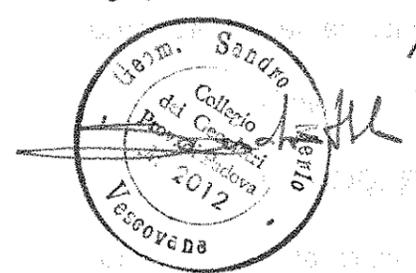
La proposta di Stralcio segue un Piano Particolareggiato già approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 19/05/1997 e successiva variante, approvata nella seduta del 03/05/1999.

La variante ha individuato una diversa distribuzione della superficie fondiaria del lotto proposto.

Il progetto presentato rispetta le indicazioni previste dall'Art. 31.5 e 24.3 uso U3.8 della N.T.A. con le quote di standard dettate dall'uso citato.

Il lotto in esame è collegato direttamente a via Padova tramite accessi diretti; sono previsti spazi da destinare ad uso pubblico quali parcheggio e verde. Gli accessi all'impianto erano stati precedentemente autorizzati dall'A.N.A.S. con Disciplinare Pratica n° 00/617 del 26.05.2000 e Autorizzazione del Reparto Carburanti Prot. 018188 del 22.06.2010 (allegato P). In questa fase progettuale gli accessi sono stati posizionati rispettando il Disciplinare sopracitato: si allega alla presente integrazione tutta la documentazione che codesto spettabile Comune provvederà a trasmettere all'ANAS, al fine di acquisire il nuovo parere.

* A seguito dell'approvazione del RUE del 17/ luglio 2013 e come indicato in Conferenza dei servizi del 29-11-2013 le aree originariamente previste da asservire, devono essere cedute al Comune di Ferrara.



L'area in esame è collegata direttamente a via Padova tramite accessi diretti; sono previsti spazi da destinare ad uso pubblico quali parcheggio e verde.

Gli accessi all'impianto erano stati precedentemente autorizzati dall'A.N.A.S. con Disciplinare Pratica n° 00/617 del 26.05.2000 e Autorizzazione del Reparto Carburanti Prot. 018188 del 22.06.2010 (allegato P).

In questa fase progettuale gli accessi sono stati posizionati rispettando il Disciplinare sopracitato: si allega alla presente integrazione tutta la documentazione che codesto spettabile Comune provvederà a trasmettere all'ANAS, al fine di acquisire il nuovo parere.

* Tali spazi, secondo quanto richiesto dal Comune di Ferrara nella comunicazione del 22.06.2010, rimangono privati e saranno asserviti ad uso pubblico.

Inoltre, come si può notare negli elaborati grafici di progetto allegati alle presente integrazione, rispetto alla precedente istanza PG 45399, PR. 1849 del 18/05/2010 sono state modificate le ripartizioni degli spazi standard, per poter sopperire ad alcune esigenze progettuali richieste dall'Amministrazione con le note del 22.06.2010 e del 01.07.2010 (in evidenza la redistribuzione dello spazio a verde dal confine Ovest al confine Nord del lotto e la diversa soluzione nell'area a parcheggio privato ad uso pubblico).

* Su tutte le opere di urbanizzazione realizzate all'interno dello stralcio del P.P., le manutenzioni saranno eseguite dalla Ditta che gestisce l'impianto carburanti.

Lo Stralcio del Piano Particolareggiato proposto individua:

- 1 - il perimetro dell'area rilevata interessata, intesa come superficie territoriale, destinata ad insediamenti industriali/artigianali/commerciali;

- 2 - la disposizione del nuovo fabbricato all'interno del lotto edificabile indicato;
- 3 - l'individuazione degli standard secondo le prescrizioni dell'art. 24.3 delle N.T.A del Comune.

Il nuovo fabbricato verrà collegato alle reti tecnologiche principali esistenti (fognatura, acqua, Telecom, Enel, ecc..) indicate nelle tavole corrispondenti allegate, per la redazione delle quali si è reso necessario il sopralluogo in loco e presso le Aziende responsabili.

MODALITA' D'INTERVENTO

Il rilievo dell'area

Il rilievo topografico è stato eseguito con strumentazione ottico-elettronica di alta precisione (TRIMBLE 5600 a stazione totale con registratore dati integrato).

Il rilievo plano-altimetrico della zona d'intervento, interessata alla costruzione dell'impianto carburanti, è stato eseguito per rilevare i punti di dettaglio necessari per la definizione plano-altimetrica dell'area.

Il caposaldo di riferimento delle quote altimetriche è lo spigolo Sud-est del fabbricato, posto all'ingresso della stradina comunale cieca, identificato alla base come quota 0.00.

Il punto di stazione è stato materializzato con spezzone in ferro affondato sul terreno e per semplicità di calcolo si è fissato per la stazione, coordinate cartesiane relative, ponendo $X = 0,00$ e $Y = 0,00$.

Si è proceduto al rilievo dei punti caratteristici quali:

strade, spigoli fabbricati limitrofi, recinzioni, marciapiedi, ecc..

I dati rilevati in campagna sono stati elaborati come evidenziato dal documento plano-altimetrico allegato: la quota del piano di campagna, posta all'interno dell'area interessata dallo Stralcio del P.P. è stata mediamente rilevato a + 0.300.

La quota di scorrimento di via Padova, nel tratto compreso dal presente intervento è a + 0.100.

Occorre precisare inoltre che la verifica del perimetro della zona d'intervento, effettuata sul posto per il controllo della proprietà, ha comportato piccole differenze sulla superficie rispetto a quella evidenziata dalla cartografia di piano redatta dagli estensori del Piano Regolatore Generale.

Tali differenze, comunque, non eccedono il 10% delle singole misure lineari secondo a quanto richiamato dal Capitolo I° - GENERALITA' – Art. 1 comma 5, delle Norme Tecniche di P.R.G.

IL PROGETTO

L'area urbanizzata individua un lotto di superficie catastale di mq. 7.000,40 collegato con accessi diretti da via Padova.

E' prevista la costruzione di un impianto di distribuzione carburanti per l'erogazione sia dei carburanti liquidi (benzine e gasolio), che di quelli liquefatti (GPL) per una superficie utile complessiva di mq. ~~6.240,00~~ ^{5560,00}

Il progetto prevede inoltre:

- la costruzione di un fabbricato in muratura destinato ad uso commerciale da adibire a bar-centro vendita, magazzini e servizi igienici, che rispetterà l'altezza massima di metri 10,00,
- la posa di una pensilina con di n° 4 isole di rifornimento dotate di n° 5 erogatori multi prodotto per l'erogazione di benzina, gasolio e GPL,



- la posa di n° 6 serbatoi interrati per le benzine ed il gasolio e di n° 1 per il GPL, tutti collegati agli erogatori multi prodotto.

A servizio dell'impianto saranno realizzati parcheggi ed aiuole a verde.

L'impianto carburanti sarà realizzato nel rispetto delle normative di visibilità, accessibilità ed adattabilità.

L'intervento prevede una rampa pedonale di collegamento tra il piazzale e il parcheggio ad uso pubblico, la stessa come da richiesta della Commissione Tecnica di Accessibilità avrà pendenza del 5%. *non più prevista*

A chiarimento circa "le modalità di accesso disabili agli impianti self service" si precisa che non ci sono normative che regolano le operazioni di rifornimento autonomo da parte di automobilisti disabili.

A tal proposito ci sono delle iniziative promosse dalla Regione Emilia Romagna con le Associazioni di categoria atte a ridurre le difficoltà che limitano i cittadini disabili all'uso del sistema self service e che saranno opportunamente considerate in fase di realizzazione dell'impianto carburanti.

Tutti i particolari altimetrici, planimetrici e dimensionali, nonché le sezioni indicative rappresentanti la progettazione proposta, sono riportate nelle tavole del presente Stralcio al Piano Particolareggiato.

Per ciò che riguarda i dati tecnici, costruttivi e tipologici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente Stralcio Piano Particolareggiato che ne fanno parte integrante.



ELEMENTI INTEGRATIVI ALLO STRALCIO DEL P.P. P.G. 45399 – P.R. 1849 del

18.05.2010

TAVOLE GRAFICHE:

- Tavola 2 Rilievo strumentale stato di fatto
Tavola 4 Planimetria stato di progetto con Tabella standard urbanistici
Tavola 5 Planimetria Aree private da asservire ad uso pubblico: strade, parcheggi
con dati tecnici
Tavola 6 Profili di progetto
Tavola 7 Sezioni di progetto
Tavola 9 Reti tecnologiche: rete idrica e fognaria
Tavola 10 Reti tecnologiche: illuminazione, gas, Enel e Telecom

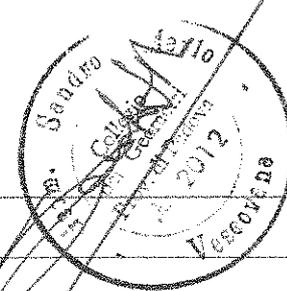
ALLEGATI:

- AII. B RELAZIONE ILLUSTRATIVA
AII. E NORMA TECNICHE DI ATTUAZIONE
AII. G a RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
AII. H RELAZIONE ACUSTICA
AII. I RELAZIONE ENERGETICA
AII. L RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE PER L'ASSOGGETABILITA'
AII. M RELAZIONE IDRAULICA
AII. N RELAZIONE RIASSUNTIVA DELLA ATTIVITA' DI CARATTERIZZAZIONE
ANALISI DI RISCHIO E PROPOSTE D'INTERVENTO.
AII. O SPECIFICHE TECNICHE DEGLI IMPIANTI DI TRATTAMENTO PER LE
ACQUE NERE E DI PIAZZALE
AII. P COPIA DEL DISCIPLINARE ANAS Pratica n° 00/617 del 26.05.2000 e
AUTORIZZAZIONE DEL REPARTO CARBURANTI n° 018188 DEL
22.06.2010
AII. Q DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'
AII. R RAPPORTI CON SOCIETA' TERNA s.p.a.

P.R.G Vigente – SOTTOZONA D5.1.

Dati generali

Superficie territoriale (catastale)	Mq 7.004,00
U.T.	mq/mq 0.50
H max	mt. 10,00
Arretramento stradale	mt. 10,00
Arretramento recinzione	mt. 5,00
Verde pubblico	10% S.f.
Parcheggi pubblici	5% S.f.
Parcheggi privati	30 mq/100mq di S.f.



12/02/14

Dati di progetto

	N.T.A	Progetto
Superficie territoriale	---	7004,00
Superficie rilevata	---	7375,00
Superficie utile	---	6240,00
U.T.	mq/mq 0.50	mq/mq 0.11
H max	mt. 10,00	mt. 5,00
Arretramento stradale	mt. 10,00	mt. 12,10
Verde privato da asservire a pubblico	700,40 mq	710,00mq
Parcheggio privato da asservire a pubblico	350,20 mq	400,00 mq

ANNUNCIATA

Stanghella, li 25 NOV. 2010

