



COMUNE DI FERRARA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA AREA EX STAYER
VARIANTE**

PROPRIETA' :

**IMPRESA M S.r.l.
BRICOMAN ITALIA S.r.l.**

DATA :

10/11/2013

AGGIORNAMENTI :

20/12/2013



ELABORATO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO :

A

RESPONSABILE DEL PROGETTO :

ING. FRANCO MANTERO

VIALE CAVOUR, 147 - 44100 FERRARA

TEL. 0532 210590 - FAX 0532 247779 E-MAIL: mantero@manteroingegneria.it

COLLABORATORI :

ARCH. STEFANO VERONESI

ARCHITETTONICO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
AREA EX STAYER – FERRARA VIA BOLOGNA**

VARIANTE

**Proprietà: IMPRESA M s.r.l.
BRICOMAN ITALIA s.r.l.**

RELAZIONE TECNICA

Ferrara, 20 dicembre 2013

Il Tecnico Progettista

1. MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il Piano Particolareggiato di cui trattasi è stato approvato nella sua versione originale in data 26 gennaio 2010 con deliberazione C.C. PG 5263 del 27/5/2008 e la relativa convenzione è stata sottoscritta in data 11 febbraio 2010 con atto dott. Gian Luigi Maioli rep. n. 78330/30339.

Una prima variante è stata approvata dal Consiglio Comunale in data 7 marzo 2011 con atto C.C. P.G. n. 90095/10 e la relativa Convenzione è stata sottoscritta in data 15 marzo 2011 con atto dott. Maioli rep. 80199 racc. 31830 registrato a Comacchio il 15 marzo 2011 n. 768 e trascritto a Ferrara 16 marzo 2011 part. 2926.

Con il presente progetto viene proposta per l'approvazione una seconda variante.

Il Piano Particolareggiato comprende aree di proprietà della società Impresa M srl (foglio 226 mappali 70, 363, 364, 365, 366) e della società M.F. srl (società successivamente incorporata per fusione dalla società Bricoman Italia srl che risulta l'attuale intestataria delle aree) (foglio 226 mappali 356, 357, 358, 359).

Il suddetto Piano è stato attuato per quanto riguarda i lotti 1 e 3 e sono state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto.

E' ora intenzione della proprietà procedere alla utilizzazione edilizia anche del lotto 2 (di proprietà di Impresa M srl), la cui edificazione era subordinata alla approvazione del progetto di bonifica da parte della Amministrazione Provinciale di Ferrara (art. 3 della citata convenzione), approvazione intervenuta con atto monocratico della Responsabile del P.O. Sviluppo Sostenibile n. 9275 del 4 settembre 2013.

Il progetto edilizio che la società ha intenzione di realizzare prevede la costruzione di un fabbricato a 2 piani con destinazione commerciale/servizi.

Le destinazioni previste per la futura costruzione sono tra quelle previste dalle norme di attuazione del piano Particolareggiato, ma vengono a modificarsi, in funzione delle destinazioni d'uso previste per il fabbricato da edificarsi nel lotto 2, le dotazioni di standards urbanistici che erano state calcolate per destinazioni d'uso differenti.

Più precisamente aumentano le dotazioni richieste per i parcheggi pertinenziali e diminuiscono quelle richieste per i parcheggi privati ad uso pubblico.

Per soddisfare queste differenze è stato messo a punto un progetto (vedi tav. 1 allegata) che non modifica la collocazione del parcheggio a ridosso del lotto 2, ma ne identifica una parte come parcheggio pertinenziale e una parte come parcheggio privato ad uso pubblico. Poiché si prevede una differente organizzazione degli stalli di parcheggio, i posti auto, a parità sostanziale complessiva di superficie di parcheggio, aumentano dagli originari 36 agli attuali

37, atteso che sia i parcheggi classificati privati ad uso pubblico che quelli pertinenziali saranno accessibili in ugual modo non essendo previste limitazioni di alcun genere.

Per effetto di tale modificazione sorge la necessità della approvazione di una variante al Piano Particolareggiato in vigore ed alla relativa convenzione che sancisca la differente suddivisione tra parcheggi pertinenziali e parcheggi privati ad uso pubblico, che si modifica come segue (limitatamente al parcheggio adiacente al lotto 2, mentre il parcheggio adiacente al lotto 1 non subisce modificazioni):

- a) parcheggio privato ad uso pubblico: da mq. 1099 a mq. 435;
- b) lotto 2 (con relativo parcheggio pertinenziale): da mq. 2241 a mq. 3046;

Le aree del Piano Particolareggiato di proprietà originariamente della società M.F. s.r.l. e oggi di Bricoman Italia s.r.l. non subiscono variazione alcuna. Come analogamente non subisce modifica il lotto 3 di proprietà di Impresa M srl.

Riassumendo:

A) AREE DI PROPRIETA' BRICOMAN ITALIA SRL (NON MODIFICATE):

- mapp. 358 (mq. 8.484) e mapp. 359 (mq. 4.056) lotto 1 e parcheggio pertinenziale
- mapp. 356 (mq. 2.767) parcheggio privato ad uso pubblico
- mapp. 357 (mq. 1.059) viabilità privata ad uso pubblico

B) AREE DI PROPRIETA' IMPRESA M SRL (CHE SUBISCONO MODIFICHE):

- mapp. 364 (che passa da mq. 2.241 a mq. 3.046) lotto 2 e parcheggio pertinenziale
- mapp. 365 (che passa da mq. 1.099 a mq. 435) parcheggio privato ad uso pubblico
- mapp. 366 (che passa da mq. 1.406 a mq. 1.265) viabilità privata ad uso pubblico

C) AREE DI PROPRIETA' IMPRESA M SRL (NON MODIFICATE):

- mapp. 70 (mq. 4.240) lotto 3 e parcheggio pertinenziale
- mapp. 363 (mq. 258) collegamento lotto 1 e lotto 3

In totale quindi si ha:

- lotto 1 : mq. 12,540
- lotto 2 : mq. 3.046
- lotto 3 : mq. 4.498
- parcheggio privato ad uso pubblico : mq. 3.202
- viabilità privata ad uso pubblico : mq. 2.324

TOTALE mq. 25.610

Le reti infrastrutturali, già realizzate e collaudate, non subiscono variazioni significative eccettuato:

- la segnaletica stradale del parcheggio a lato del lotto 2 che viene modificata come individuato nella tavola 2;
- lo spostamento di pochi metri dei 3 pali di illuminazione del parcheggio a lato del lotto 2 per tenere conto della diversa distribuzione degli stalli di parcheggio (tavola 3);
- una diversa posizione delle caditoie del lotto 2, ferma restando posizione, dimensioni e diametri delle tubazioni delle acque bianche e dei pozzetti.

L'allegata tavola 4 evidenzia tali minime variazioni proposte.

La presente variante al Piano Particolareggiato costituisce variante anche per il permesso relativo alle opere di urbanizzazione per quanto variate.

Strade, fognatura, rete Enel, Telecom, idrica e gas non subiscono modifiche.

E' necessario precisare che le modifiche introdotte con la presente variante non sono tali da modificare i contenuti del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ai sensi del Dleg 4/2008 ed i conseguenti effetti sulle componenti ambientali già esaminati in sede di approvazione del Piano originario che hanno escluso la assoggettabilità del piano stesso a VAS.

Analogamente per quanto riguarda le valutazioni previsionali di impatto acustico, delle caratteristiche geologico-geotecniche dei terreni, strutturali ed energetiche si rimanda agli elaborati contenuti nel Piano approvato in quanto la variante non incide in alcun modo sul loro contenuto.

Nulla varia per quel che riguarda le previsioni insediative edilizie e urbanistiche del Piano.

L'utilizzazione a scopo edificatorio avverrà nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale che non dovrà essere superiore a 0,60 mq./mq.

La tavola n. 1 di progetto conferma in complessivi mq. 15.366 la superficie utile lorda massima edificabile.

All'interno del Piano Particolareggiato saranno ammessi i seguenti usi:

a) senza alcuna limitazione di superficie:

- U3.1 Commercio al dettaglio
- U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti
- U4.1 Artigianato produttivo
- U4.2 Industria
- U5.4 Attrezzature per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici

b) con la limitazione del 30% della Su max edificabile (e quindi al massimo pari a $15.366 \times 0,90 \times 0,30 = \text{mq. } 4.149,00$ da attuarsi nei lotti 1 e 2):

- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.4.1 Medio piccole strutture di vendita
- U3.4.2 Medio grandi strutture di vendita non alimentari
- U3.6 Direzionale e complessi terziari
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature socio sanitarie

Tali usi potranno essere insediati nei lotti 1 e 2 nel rispetto delle seguenti quantità massime:

- lotto 1 : Su = 2.250 mq.
- lotto 2 : Su = 1.899 mq. (con un max di 1.000 mq. di Su vendita)

2. ELABORATI DELLA VARIANTE

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati di carattere descrittivo e cartografico:

a) elaborati descrittivi:

- ALL. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ALL. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALL. C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. D - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI DI MODIFICA
URBANIZZAZIONE

b) elaborati cartografici:

- TAV. 1 - PLANIMETRIA GENERALE
- TAV. 2 - SEGNALETICA STRADALE. STRALCIO LOTTO 2
- TAV. 3 - ILLUMINAZIONE STRADALE. STRALCIO LOTTO 2
- TAV. 4 - PLANIMETRIE COMPARATIVE. STRALCIO LOTTO 2

Ferrara, 20 dicembre 2013

Il Tecnico Progettista