



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 :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO :

B

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.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ferrara, 20 dicembre 2013

Il Tecnico Progettista

Art. 1 – Ambito territoriale di riferimento

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si riferiscono al Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardante un sito industriale dismesso, un tempo sede della soc. Stayer S.p.a. ubicato a Ferrara via Bologna.

L'area compresa all'interno del perimetro di Piano ha una estensione pari a mq. 28.176 ed è classificata dal vigente PRG come zona D2.1.

Le proprietà interessate sono le seguenti:

Impresa M srl:	fg. 226	mapp. 364,365,366,70,363	mq. 9.244
Bricoman Italia srl:	fg. 226	mapp. 358,359,356,357	mq. 16.366
Comune di Ferrara :	fg. 226	mapp. 185	mq. 1.060
	fg. 192	mapp. 157 e 401	mq. 1.130
Consorzio di Bonifica	.		mq. 376

Le aree di proprietà pubblica sono inserite nel Piano solo per il loro coinvolgimento nella organizzazione della viabilità di accesso; di conseguenza non vengono considerate ai fini della determinazione degli indici e resteranno pubbliche.

Art. 2 – Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato

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.

Di seguito si specificano gli elaborati del Piano Particolareggiato in vigore che devono intendersi ancora validi anche dopo la approvazione della presente seconda variante.

a) elaborati descrittivi:

- ALL. B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (versione originale 15/04/09)
- ALL. D - VALUTAZIONE PREV. DI IMPATTO ACUSTICO (versione originale 15/04/09)
- ALL. E - REL.GEOLOGICA E ANALISI GEOTECNICA (versione originale 15/04/09)
- ALL. F - RELAZIONE TECNICA STRUTTURALE (versione originale 15/04/09)
- ALL. G - RELAZIONE DI VALUTAZIONE ENERGETICA (versione originale 15/04/09)
- ALL. H - VERIFICA ASSOGGETTABILITA' (D.LEG. 4/2008) (versione originale 15/04/09)
- ALL. I - ILLUMINAZIONE PUBBLICA. RELAZIONE (versione originale 15/04/09)
- ALL. L - RELAZIONE STORICA (versione originale 15/04/09)

b) elaborati cartografici:

- TAV. 1 - PLANIMETRIA CATASTALE E STRALCIO PRG (versione originale 15/04/09)
- TAV. 2 - RILIEVO STATO DI FATTO (versione originale 15/04/09)
- TAV. 4 - VIABILITA' – AREE VERDI - RSU (versione datata 30/09/10 – variante n. 1)
- TAV. 5 - FOGNATURE (versione datata 30/09/10 – variante n. 1)
- TAV. 6 - FOGNATURE – PROFILI LONGITUDINALI (versione 30/09/10 – variante n. 1)
- TAV. 7A - ILLUM.PUBB.–OPERE ELETTRICHE(versione datata 30/09/10–variante n. 1)
- TAV. 7B - ILLUM.PUBB. – OPERE EDILI (versione datata 30/09/10 – variante n. 1)
- TAV. 8 - RETE IDRICA E DEL GAS (versione datata 30/09/10 – variante n. 1)
- TAV. 9 - RETI ENEL E TELECOM (versione originale 15/04/09)

Di seguito invece si indicano i nuovi elaborati da considerare dopo l'approvazione della variante n. 2.

c) elaborati descrittivi:

- ALL. A - RELAZIONE TECNICA (versione 20/12/13)
- ALL. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (versione 20/12/13)
- ALL. C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (versione 10/11/13)
- ALL. D - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI DI MODIFICA URBANIZZAZIONE

d) elaborati cartografici:

- TAV. 1 - PLANIMETRIA GENERALE (versione 20/12/13)
- TAV. 2 - SEGNALETICA STRADALE. STRALCIO LOTTO 2 (versione 20/12/13)
- TAV. 3 - ILLUMINAZIONE STRADALE. STRALCIO LOTTO 2 (versione 20/12/13)
- TAV. 4 - PLANIMETRIE COMPARATIVE. STRALCIO LOTTO 2 (versione 20/12/13)

Art. 3 – Destinazioni d'uso ammesse

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

a) senza alcuna limitazione:

- 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 Sul max edificabile (solo 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

Gli usi di cui al punto b 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. (di cui al max 1.000 mq di Su vendita)

Le attività commerciali che verranno insediate nei lotti di progetto dovranno essere compatibili con la pianificazione e le norme di settore.

Art. 4 – Indici e parametri edilizi

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

La tavola n. 3 Planimetria generale indica in mq. 15.366 la superficie utile lorda massima edificabile all'interno dei lotti.

Negli elaborati di Piano Particolareggiato è stata individuata una dotazione di standards pubblici che fa riferimento agli usi indicati come Dati di Progetto nella Tav. 3. In relazione agli usi effettivamente insediati, tra quelli compatibili di cui al precedente art. 3, dovrà essere reperita la dotazione di standards pubblici fissati dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Gli interventi edilizi da attuare nei lotti 1, 2 e 3 saranno soggetti alle procedure autorizzative previste dalla normativa in vigore al momento della richiesta in funzione della tipologia di intervento. Nel caso in cui vengano previste destinazioni d'uso che richiedano una maggiore dotazione di standards pubblici, rispetto a quelli individuati nel Piano Particolareggiato, questi ultimi dovranno essere reperiti all'interno dei lotti, preferibilmente in continuità a quelli già individuati. Qualora ciò non sia possibile e l'eventuale dotazione di standards debba essere reperita al di fuori dei lotti, l'intervento edilizio potrà essere attuato solo previa variante al Piano Particolareggiato che non è invece richiesta in tutti gli altri casi.

Analogamente dovranno essere individuati all'interno dei lotti gli ulteriori parcheggi privati di pertinenza, qualora, in funzione degli usi effettivamente insediati, fosse richiesta una dotazione maggiore di quella indicata nella tav. 1.

Relativamente al lotto 3, poiché l'uso previsto è già esistente alla data di presentazione del Piano Particolareggiato, i relativi standards pubblici si intendono già assolti e non devono essere reperiti all'interno del Piano.

Nel conteggio degli standards pubblici da cedere o da asservire si è tenuto conto della superficie di terreno ceduta in precedenza da Stayer Spa (atto notaio Montanari 5/10/1983 rep. 32907/5882) in funzione degli usi già insediati (mapp. 185 di 1.060 mq.).

Per quanto riguarda le distanze delle costruzioni, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni minime (per l'edificio già esistente nel lotto 3 è ammessa la conservazione della distanza attuale):

- a) distanze dai confini di proprietà privati: mt. 5,00
- b) distanze dalle strade di lottizzazione e dalle proprietà pubbliche: mt. 1,50.

Per tutte le altre distanze valgono le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

E' ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto di quanto stabilito nelle NTA del PRG.

Art. 5 – Particolari prescrizioni per le costruzioni e le opere di urbanizzazione.

Per l'attuazione delle opere edilizie è ammesso l'intervento per stralci funzionali.

Le opere di urbanizzazione dovranno invece essere realizzate contemporaneamente in un unico stralcio.

Al momento della presentazione della Variante n.2 le opere di urbanizzazione sono già state realizzate per intero e collaudate, tale variante interessa le opere di urbanizzazione solo per quanto riguarda la segnaletica stradale del parcheggio adiacente al lotto 2, lo spostamento di 3 punti luce e di alcune caditoie, sempre nel parcheggio adiacente al lotto 2; l'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato costituisce anche approvazione della Variante alle opere di urbanizzazione.

Ulteriori modifiche alle opere di urbanizzazione che non varino gli standards non costituiscono variante al Piano Particolareggiato.

I materiali da usarsi nelle costruzioni potranno essere liberamente scelti purché garantiscano il decoro e la durata delle opere, con particolare riguardo per le coperture e i rivestimenti esterni.

E' ammessa la costruzione di alloggi di servizio e di custodia nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 25 delle NTA del PRG.

Art. 6 – Tipologie e caratteristiche costruttive delle recinzioni

Le recinzioni dei lotti, laddove presenti, avranno la medesima tipologia costruttiva, forma e dimensione.

Di massima saranno realizzate con muretto di base in calcestruzzo armato e sovrastante grigliato in ferro zincato e verniciato per una altezza massima di cm. 420.

Art. 7 – Norme di rinvio

Per quanto non esposto nei precedenti articoli si fa riferimento alle norme di attuazione del PRG e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Art. 8 – Durata ed efficacia del Piano

Il presente Piano Particolareggiato ha efficacia dalla data di sottoscrizione della Convenzione e le previsioni in esso contenute hanno validità per un periodo di anni 10 decorrenti dalla predetta data di sottoscrizione.

Art. 9 – Procedimento di bonifica in corso

Nell'area è stato approvato con atto monocratico della Responsabile del P.O. Sviluppo Sostenibile n. 9275 del 4 settembre 2013 un progetto di bonifica che è attualmente in fase di avvio.

Tale progetto prevede la possibilità di edificazione nel lotto 2 con l'avvertenza che le opere di costruzione dell'edificio siano contestuali alla realizzazione delle opere previste nel progetto di bonifica.

Ferrara, 20 dicembre 2013

Il Tecnico Progettista