

COMUNE DI PORTOMAGGIORE (Ferrara)

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica IL PERSICO

**(Rinnovo con variante PPIP approvato con
delibera C.C. n.10 del 07.02.2005)**

Allegato B NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Allegato alla delibera di Giunta Unione
Valli e Delizie n. 79 in data 18.12.2017
"Adozione rinnovo con variante
PPIP IL PERSICO"

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

GRUPPO DI LAVORO

Progettista: *Ing. Luisa Cesari*
Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Portomaggiore
Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie



COMUNE DI PORTOMAGGIORE
(Provincia di Ferrara)

Collaboratori: *Ing. Federico Gessi – Geom. Massimo Dallafina*
Cartografia: *Geom. Patrizia Foschini*

Unione dei Comuni

Valli e Delizie
ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Collaboratori: *Geom. Claudia Benini, Geom. Gabriella Romagnoli*

Stesura	Redatto		Approvato	
Versione	Data	Firma	Data	Firma
Bozza	17.11.2017	GR	17.11.2017	CB
Adozione - Deposito	20.11.2017	GR - CB	20.11.2017	LC
Controdeduzione				
Approvazione				

INDICE

Art. 1 – Disposizioni generali	1
Art. 2 – Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	1
Art. 3 – Superficie fondiaria e dotazioni territoriali	1
Art. 4 – Vincoli derivanti dalla fascia di rispetto della Strada Statale 16	1
Art. 5 – Capacità edificatoria di progetto e rapporto di copertura	2
Art. 6 – Modalità di intervento	2
Art. 7 – Varianti al PPIP	2
Art. 8 – Usi ammissibili	3
Art. 9 – Distanze dai confini e tra fabbricati	3
Art. 10 – Altezza massima dei corpi di fabbrica	3
Art. 11 – Tipologia costruttiva	4
Art. 12 – Parcheggi privati	4
Art. 13 – Sistemazione aree scoperte private	4
Art. 14 – Recinzioni e accessi carrai	4
Art. 15 – Fognature private	4
Art. 16 – Allacciamenti alle reti tecnologiche	4
Art. 17 – Mezzi pubblicitari	5
Art. 18 – Segnali turistici e di territorio	5
Art. 19 – Manutenzione dei lotti non edificati	5

Art. 1 – Disposizioni generali

Le seguenti norme disciplinano tutti gli interventi all'interno dello stralcio del comparto produttivo denominato "Il PERSICO", costituito dall'intero ambito "ASP1.2 - *Ambito specializzato per attività produttive: zone edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA*" e da parte dell'ambito "ASP2(3) - *Ambito potenziale per nuove attività produttive*", il tutto in località Ripapersico con accesso da via Molinellina ed affaccio lungo la SS16.

Per quanto non precisato dalle presenti norme, si rimanda alla normativa vigente alla data di approvazione del PPIP in argomento, ed in particolare:

- PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 15.02.2010;
- RUE come adeguato con Delibera di Consiglio Unione n. 51 del 29.12.2014;
- *Scheda Progetto n. 3* del 2° POC, come approvato con delibera di Consiglio Unione n.2 del 16.03.2017;
- Legislazione Regionale e Nazionale in materia come fossero qui interamente trascritte.

Art. 2 – Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Nella progettazione degli interventi di cui al PPIP in oggetto, i parametri urbanistici ed edilizi a cui fare riferimento sono regolamentati dal RUE come adeguato con Delibera di Consiglio Unione n. 51 del 29.12.2014, e dalla normativa regionale vigente alla data di approvazione del presente piano, in particolare l'Allegato II della Delibera di G.R. n. 922 del 28.06.2017 che modifica ed integra l'Allegato A) della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279 del 02.04.2010.

Art. 3 – Superficie fondiaria e dotazioni territoriali

La **Superficie Fondiaria** totale (SF) del comparto-stralcio in questione è pari a mq.48.030 mq. Il presente rinnovo PPIP non prevede parcellizzazioni della SF_{PRO} ineditata, ma individua dei macro lotti. Sono quindi ammessi l'accorpamento o il frazionamento di lotti o porzioni di lotto senza costituire variante al piano, a condizione che i lotti residui abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non pregiudicare l'insediamento di ulteriori attività nel rispetto degli indici e parametri fissati nei successivi articoli.

Le aree adibite a **dotazioni territoriali** sono pari al 18,26 % della Superficie Territoriale (ST) del comparto-stralcio, per un'estensione totale di mq. 13.918, nel rispetto delle disposizioni dell'art.11.3 delle Norme Tecniche, dove a fronte della rilevata sottodotazione per gli insediamenti produttivi esistenti, viene programmato il recupero previsto dal PSC, individuando una percentuale aggiuntiva del 3,26% al minimo di legge del 15%.

Fatta salva la quantificazione totale sopra indicata, la distribuzione e la destinazione di tali dotazioni all'interno del comparto-stralcio può essere variata in fase attuativa dall'Amministrazione comunale per motivate esigenze insediative delle attività produttive, senza che questo costituisca variante al PPIP nel caso in cui venga rispettato di massima lo schema direttore della *Scheda Progetto n. 3* del 2° POC, e previo delibera di Giunta Unione che prenda atto delle variazioni planimetriche.

Art. 4 – Vincoli derivanti dalla fascia di rispetto della Strada Statale 16

Ai sensi della classificazione ANAS e delle disposizioni del PRIT vigente, l'edificazione deve avvenire a metri 40.00 dal confine stradale della SS16.

La porzione di insediamento ricadente nella fascia di rispetto della SS16, ai fini del dimensionamento del presente piano e dell'edificazione, è così disciplinata:

- **porzione di ml. 5.00 già ricompresa nel PPIP previgente e ricadente in ASP1.2** – concorre al dimensionamento con UF 0,70, mantenendo in essere i diritti attribuiti dalla variante PPIP 2005. Tale fascia è comunque ineditabile e può essere destinata esclusivamente a piazzali e spazi aperti;
- **porzione di ml. 20.00 ricadente in ASP2(3)** – non concorre al dimensionamento ed essendo di fatto ineditabile, può essere destinata esclusivamente a piazzali e spazi aperti.

Art. 5 – Capacità edificatoria di progetto e rapporto di copertura

Gli indici di progetto devono rispettare quanto stabilito dalla *Scheda Progetto n. 3* del 2° POC:

- **UF_{PRO}** (*Indice di Utilizzazione fondiaria*) = 0,70 mq/mq come rapporto massimo
- **SC_{TOT}** (*Superficie Complessiva totale*) rapportata all'area d'intervento = 33.621 mq
- **Q_{MAX}** (*Rapporto di copertura massimo*) = 60% della Superficie Fondiaria (SF)
Il Q_{MAX} è da considerarsi in ogni caso dipendente e conseguente all'indice di utilizzazione fondiaria, agli arretramenti delle costruzioni rispetto al filo strada, alle distanze dai confini nonché alle superfici destinate a parcheggi privati.)

Art. 6 – Modalità di intervento

OPERE DI URBANIZZAZIONE – La realizzazione delle aree ed infrastrutture pubbliche è configurabile quale opera pubblica di interesse comunale, disciplinata dall'art. 10 della LR 15/2013 "*Procedure abilitative speciali*" (come modificata dalla LR 12/2017) e quindi non soggetta a specifico titolo abilitativo.

L'affidamento ed esecuzione dei lavori di urbanizzazione deve seguire le procedure dettate per le opere pubbliche dal *Codice dei Contratti* di cui al D.Lgs. 50/2016, consistenti nella redazione ed approvazione dei progetti definitivo / esecutivo, pubblicazione del bando di gara secondo i criteri di rilevanza pubblica e conseguente individuazione dell'impresa affidataria.

L'attuazione deve avvenire nel rispetto degli elaborati tecnico documentali costituenti il presente PPIP, e le eventuali varianti sono disciplinate dal successivo articolo 7.

EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI - L'edificazione nei singoli lotti deve avvenire con regolare richiesta di Permesso di Costruire, fermo restando che le *Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità* non potranno essere presentate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono, non siano servite da reti infrastrutturali il cui funzionamento a regola d'arte sia accertato dagli enti gestori tramite rilascio di certificato o verbale di collaudo e/o presa in carico.

Il *Contributo di Costruzione* ed ogni altro onere derivante dalla Legge Regionale 15/2013 e smi graveranno interamente sul richiedente il Permesso di Costruire relativo ad ogni singolo lotto.

Viene riconosciuta la facoltà di presentare la richiesta di Permesso di Costruire già a seguito dell'adozione del presente PPIP, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto all'Unione nel caso in cui, a seguito di parere negativo da parte degli Enti sovraordinati o ambientalmente competenti, occorra apportare modifiche al piano all'atto della sua approvazione. Il Permesso di Costruire potrà comunque essere rilasciato solo dopo l'approvazione del PPIP in questione.

Art. 7 – Varianti al PPIP

Non costituiscono variante al presente PPIP:

- le modifiche che non incidono sul dimensionamento globale del piano e non comportano modifiche al perimetro, alla capacità edificatoria e agli indici di fabbricabilità dello stesso;
- l'accorpamento o il frazionamento di lotti o porzioni di lotto, a condizione che i lotti residui abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non pregiudicare l'insediamento di ulteriori attività nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dalle presenti norme;
- una diversa disposizione dei passi carrai che mantenga invariata la dotazione di dotazioni territoriali;
- le variazioni alla distribuzione e destinazione delle dotazioni territoriali all'interno del comparto-stralcio effettuate in fase attuativa dall'Amministrazione comunale per motivate esigenze insediative delle attività produttive, fatta comunque salva la quantificazione di cui all'art.3 delle presenti norme.

Nel caso in cui vi siano modifiche non ricadenti nelle casistiche sopra riportate, queste comporteranno variante al PPIP da approvarsi secondo normativa vigente.

Art. 8 – Usi ammissibili

E' consentito l'insediamento delle destinazioni d'uso indicate nella *Scheda Progetto n. 3* del 2° POC, e nello specifico:

- **b5** (limitatamente all'artigianato dei servizi alle imprese)
- **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi, compresi cicli e motocicli)
- **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali)
- **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi)
- **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici)
- **d7** (impianti di produzione di energia)
- **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

Sono considerati **compatibili** i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo in quanto al servizio o complementari dell'attività produttiva:

- **a1** (residenza) – È ammessa nella misura di 120 mq di SC per ciascuna attività produttiva. Le nuove unità immobiliari ad uso a1 devono essere asservite all'attività da cui dipendono con atto d'obbligo perpetuo registrato e trascritto
- **c9** (attività di istruzione, di formazione e di ricerca)
- **g1** (mobilità)
- **g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione)
- **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti)
- **g4** (impianti per l'ambiente)
- **g5** (impianti di trasmissione via etere).

Sono considerati altresì **compatibili** i seguenti ulteriori tipi d'uso, previo realizzazione della quota differenziale di dotazioni dovute ai sensi dell'art. II.6.3 e II.5.10 del RUE:

- **b1** (esercizi commerciali di vicinato non alimentari)
- **b2** (pubblici esercizi)
- **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere)
- **b5** (limitatamente all'artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione)
- **c1.n** e **c2.n** (medie strutture di vendita di prodotti non alimentari)
- **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico)
- **c6** e **c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo).

Art. 9 – Distanze dai confini e tra fabbricati

L'arretramento degli edifici dal confine prospiciente la strada di lottizzazione dovrà rispettare la distanza minima di metri 10,00 (dieci). L'edificazione dovrà altresì avvenire a metri 40,00 (quaranta) dal confine catastale della SS16.

Il distacco delle costruzioni dai confini laterali dovrà rispettare la distanza minima di metri 5,00 (cinque).

La distanza minima fra costruzioni deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto (H_{MAX}) e comunque non può essere inferiore a metri 10,00, fatta salva la possibilità di deroga tra fabbricati costituenti la stessa unità aziendale, dovute a particolari esigenze del ciclo produttivo e solo se opportunamente documentate.

E' ammessa la costruzione in confine di proprietà, con la redazione di progetto unitario o con atto di assenso del confinante autenticato ai sensi di legge. Si considera a tutti gli effetti atto di assenso la firma per accettazione apposta dal confinante sugli elaborati oggetto di autorizzazione e autenticata ai sensi di legge.

Art. 10 – Altezza massima dei corpi di fabbrica

L'altezza massima (H_{MAX}) in ogni punto del fabbricato viene fissata in metri 10,00.

Maggiori altezze derivanti da specifiche esigenze produttive o legate agli usi da insediare, potranno essere ammesse solo se opportunamente documentate.

Art. 11 – Tipologia costruttiva

Per quanto riguarda le strutture, i tamponamenti, i rivestimenti, gli infissi, le coperture e tutti i particolari architettonici, dovrà essere ricercata in ogni intervento edilizio una certa coerenza estetica, senza esclusione alcuna delle varie tecniche correnti.

Fra gli eventuali diversi corpi di fabbrica costituenti una stessa unità aziendale, è richiesta coerenza di soluzioni ed è consentita la comunicazione interna nel rispetto delle normative igieniche, di sicurezza e antincendio.

Art. 12 – Parcheggi privati

Ogni lotto deve disporre, entro il perimetro della propria superficie fondiaria, di un'area di parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. II.5 del RUE (come adeguato con Delibera di Consiglio Unione n. 51 del 29.12.2014) in relazione agli usi insediati.

In aggiunta alle superfici di parcheggio per le attività, deve essere individuato per singolo alloggio a1 (residenza) un posto auto ogni 50 mq. di SC, anche scoperto.

E' consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei nel rispetto delle norme vigenti in fatto di sicurezza e di tutela del suolo.

Art. 13 – Sistemazione aree scoperte private

Al fine di garantire l'invarianza idraulica, dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabilizzate, privilegiando ove possibile pavimentazioni con sistemi autobloccanti o comunque parzialmente drenanti.

Per quanto riguarda la superficie permeabile (SP) dovrà essere garantito il rapporto minimo del 10% della SF.

All'interno dei lotti, nelle aree verdi, dovrà essere privilegiato l'impianto di essenze scelte tra le specie arboree e arbustive consigliate dalle norme del regolamento del verde, allegato D al RUE vigente.

Art. 14 – Recinzioni e accessi carrai

Le **recinzioni** non sono obbligatorie e qualora vengano realizzate dovranno essere semplici e coerenti con gli elementi architettonici degli edifici.

La loro realizzazione dovrà ottemperare alle disposizioni del Codice Civile e dell'art. VI.25 del RUE (come adeguato con Delibera di Consiglio Unione n. 51 del 29.12.2014).

Le altezze devono essere misurate all'esterno della recinzione, quindi dalla quota dei marciapiedi, dei percorsi ciclabili, delle strade e degli spazi pubblici.

La posizione degli **accessi carrai**, come definita dal presente PPIP, è indicativa e potrà subire modifiche per le esigenze dei progetti edilizi, a condizione che la superficie complessiva destinata a parcheggio pubblico P1 rimanga invariata e previo parere favorevole del competente servizio Comunale. L'eventuale modifica sarà a carico del richiedente del Permesso di Costruire del singolo fabbricato.

Art. 15 – Fognature private

All'interno dei singoli lotti le acque di scarico dovranno essere opportunamente suddivise in acque bianche e acque nere e dovranno rispettare il vigente regolamento in materia. Prima dell'immissione nelle reti pubbliche, le reti private dovranno essere dotate di pozzetto d'ispezione situato all'interno del lotto di proprietà.

Le acque di dilavamento meteorico dovranno eventualmente essere raccolte in vasche di prima pioggia costruite all'interno dei lotti.

Art. 16 – Allacciamenti alle reti tecnologiche

Tutti i servizi relativi alle reti tecnologiche devono essere allacciati sul confine di proprietà in corrispondenza dei punti prestabiliti.

Per le attività che dovessero necessitare di apposita cabina di trasformazione dell'energia elettrica per media tensione, la localizzazione della stessa è consentita anche sul confine di proprietà in corrispondenza del fronte strada in deroga ai limiti e alle distanze dalle costruzioni.

Art. 17 – Mezzi pubblicitari

All'esterno dei lotti, su tutta la sede stradale e nel parcheggio non è consentita l'installazione di mezzi pubblicitari di cui all'art. 47 del D.P.R. 495/1992 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”*. Gli stessi potranno essere posizionati solamente all'interno dei lotti ed in aderenza alle recinzioni, purché non sporgenti in nessun punto dalle stesse. Dovranno comunque osservare quanto previsto dal D.Lgs. 285/1992 *“Nuovo Codice della strada”*, dal DPR 495/1992 e dal RUE.

Art. 18 – Segnali turistici e di territorio

La segnaletica di cui all'art. 134 del DPR 495/1992 dovrà essere risolta con pannelli unici per gruppi di aziende, su disegno ed ubicazione da concordare con il Settore Tecnico Comunale e con tipologia corrispondente al Nuovo Codice della Strada.

Art. 19 – Manutenzione dei lotti non edificati

Le aree non edificate dovranno essere mantenute in modo decoroso a cura e spese dei proprietari, provvedendo anche allo sfalcio periodico dell'erba, al fine di evitare problemi di natura igienico- sanitaria.