

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 A RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E VALSAT

**Allegato alla delibera di Giunta Unione
Valli e Delizie n. 31 in data 24.05.2018
"APPROVAZIONE rinnovo con variante
PPIP di iniziativa pubblica 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	15.11.2017	GR	15.11.2017	CB
Adozione - Deposito	21.11.2017	GR - CB	21.11.2017	LC
Controdeduzione	---	---	---	---
Approvazione	09.05.2018	GR - CB	09.05.2018	LC

INDICE

PREMESSA.....	1
1. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PREVIGENTE.....	2
1.1 – <i>La normativa comunale previgente.....</i>	2
1.2 – <i>Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata previgente</i>	3
2. IL RINNOVO CON VARIANTE DI INIZIATIVA PUBBLICA	6
2.1 – <i>Le motivazioni del piano stralcio di iniziativa pubblica</i>	6
2.2 – <i>La normativa comunale vigente</i>	8
2.3 – <i>Nuovo quadro urbanistico del comparto “IL PERSICO”</i>	9
2.4 – <i>Criteri per l’attuazione del piano stralcio in variante</i>	10
3. CRITERI GENERALI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA	11
3.1 – <i>Area di intervento.....</i>	11
3.2 – <i>Vincoli progettuali dettati dalla fascia di rispetto della Statale 16</i>	14
3.3 – <i>Schema distributivo e dimensionamento del piano stralcio in variante</i>	14
3.4 – <i>Infrastrutture per la mobilità – Viabilità, parcheggi e percorsi pedonali</i>	17
3.5 – <i>Sistemazione verde pubblico</i>	17
4. CARATTERISTICHE TECNICHE DEL PROGETTO – SOTTOSERVIZI, RETI E UTENZE.....	18
4.1 – <i>Rete fognaria – Acque nere</i>	18
4.2 – <i>Rete fognaria – Acque meteoriche</i>	18
4.3 – <i>Rete idrica.....</i>	18
4.4 – <i>Rete distribuzione energia elettrica</i>	18
4.5 – <i>Rete telefonica.....</i>	18
4.6 – <i>Rete distribuzione gas metano</i>	19
4.7 – <i>Smaltimento rifiuti solidi urbani</i>	19
4.8 – <i>Illuminazione pubblica.....</i>	19
5. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	20
5.1 – <i>Piani o programmi sovraordinati di riferimento</i>	20
5.2 – <i>Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni</i>	20
5.3 – <i>Fonti e problematiche</i>	21
5.4 – <i>Verifica di rispondenza alle prescrizioni della scheda di VALSAT del 2° POC (Scheda Progetto n.3)</i>	23

PREMESSA

Il presente piano attuativo si inquadra quale rinnovo con variante del Piano Particolareggiato di Iniziativa privata (PPIP) per insediamenti produttivi denominato "Il Persico".

Il rinnovo in argomento assume valenza di iniziativa pubblica, in quanto l'area interessata, a seguito di avvenimenti meglio descritti nel proseguo della relazione, risulta ad oggi proprietà di soggetti pubblici (Comune di Portomaggiore e società S.I.PRO.).

A seguito delle modifiche apportate dalla LR 20/2000, le modifiche ai vecchi Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata (PPIP) di cui alla L.R. 47/78, sono da approvarsi secondo il combinato disposto delle procedure dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e dell'art.5 della L. 106 del 12.07.2011 di conversione del cosiddetto Decreto Sviluppo.

Di fatto l'art.5 comma 13 lettera b) della L.106/2011 prevede che l'approvazione dei piani attuativi possa avvenire da parte della Giunta Comunale se conformi allo strumento urbanistico (nel qual caso POC), anziché del Consiglio Comunale (come indicato dalla LR 20/2000), sempre previo recepimento di tutti i pareri degli enti competenti.

Il presente rinnovo con variante al PPIP sarà quindi approvato con delibera di Giunta dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, data la sua conformità alla *Scheda Progetto n.3* del 2° POC di Portomaggiore.

Si sottolinea altresì che il 2° POC non assume valenza di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) per il comparto IL PERSICO, e quindi nel percorso di approvazione è ricompreso il recepimento del parere sulla valutazione ambientale da parte del Servizio ARPAE preposto.

1. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PREVIGENTE

1.1 – La normativa comunale previgente

La richiesta di approvazione del PPIP per insediamenti produttivi inoltrata nell'anno 2002, si innestava in un contesto molto favorevole per l'economia del territorio portuense.

Uscito dalla fase di “stagnazione economica” caratterizzante gli anni '80, Portomaggiore stava vivendo un periodo di sviluppo economico/produttivo grazie alla forte spinta dell'imprenditoria locale, che per controparte reclamava risposte adeguate e sollecite da parte dell'Amministrazione Comunale. La rinnovata vivacità dell'apparato produttivo e l'esaurimento dei lotti ad indirizzo artigianale induce quindi l'Amministrazione ad individuare nuove aree a l'uopo destinate, dando nella scelta della collocazione grande peso sia al posizionamento in relazione alla viabilità esistente e/o di progetto che alla quantificazione delle infrastrutture presenti e/o di progetto.

Punto nevralgico si rivela la frazione di Ripapersico, in virtù della favorevole posizione rispetto ai due principali assi direttori della mobilità locale (S.S.16 e S.P.68), già interessati da forti investimenti a livello urbano ed extraurbano, fra cui il collegamento della S.S.16 con la ex S.S.495, ora S.P.68, con previsione di ultimazione lavori stimata al primo semestre 2006. A questo si sommava ulteriormente il progetto per il secondo lotto della variante alla S.S.16, che ricongiungendosi al ponte della Bastia sul Reno in territorio del Comune di Argenta, avrebbe agevolato notevolmente i collegamenti sull'asse Ferrara-Ravenna.

In fase di predisposizione della variante al PRG per l'implementazione appunto delle aree produttive, risultava già in attuazione parte della sottozona classificata D2.a a Ripapersico (circa mq.33.000), il cui piano particolareggiato di iniziativa privata denominato “Il Persico” era stato approvato con delibera di C.C. n° 19 del 12.02.2003. I lotti individuati risultavano già venduti a ditte portuensi con propositi di ampliare l'attività, e considerato che la favorevole posizione rispetto alla SS.16 aveva contribuito alla richiesta di lotti anche da ditte di paesi limitrofi, era già in itinere la variante al PPIP che estendeva il piano a tutti i 55.000 mq. della sottozona D2.a.

Valutata quindi la somma di una serie di fattori fortemente appetibili per le attività produttive, quali la visibilità subitanea data dall'effetto vetrina sulla statale, la possibilità di estendere la superficie lavorativa e l'immediata accessibilità alla grande rete viaria territoriale, il comparto “Il Persico” fu ricompreso fra le aree individuate per l'espansione degli insediamenti produttivi.

La variante al PRG per il comparto in argomento si articolava in tre diverse operazioni:

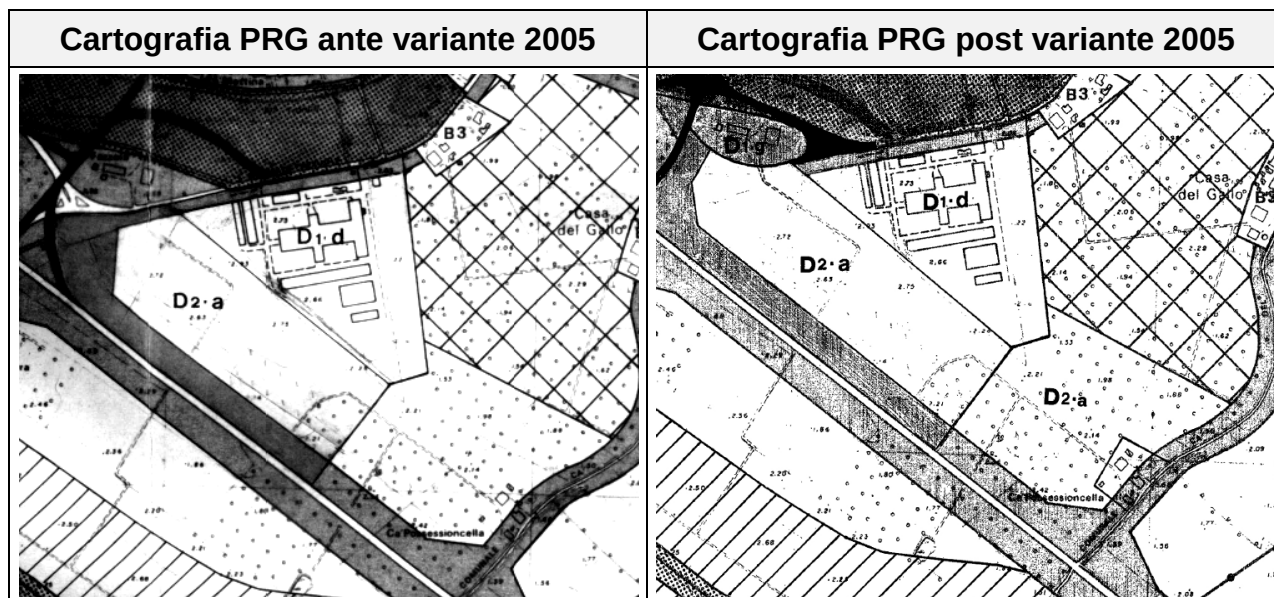


- la prima concernente l'ampliamento vero e proprio della zona D2.a a proseguo dell'esistente lungo la SS 16
- la seconda riguardante l'area D2.a in PRG, che a seguito della sovrapposizione con il progetto esecutivo della circonvallazione (collegamento SS 16 - ex SS 495), subiva modifiche dimensionali dovute alla contrazione delle fasce di rispetto stradale per l'innesto della nuova rotonda e conseguente smantellamento dello svincolo in essere
- la terza era l'individuazione di una nuova zona D1.g al servizio dell'area artigianale.

Le fasi di approvazione della variante 2015 al PRG e le modifiche da essa derivanti per il comparto "Il Persico" vengono di seguito riportate.

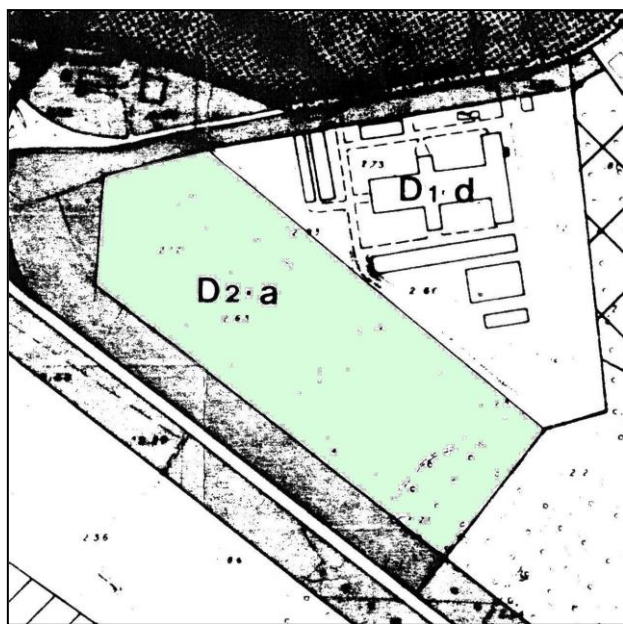
Anno 2005 - Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per ampliamento zona D2a inerente al Comparto IL PERSICO

- Adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 20.07.2004
- Approvazione Provincia di Ferrara con delibera di Giunta Provinciale n° 166 del 03.05.2005
- Presa d'atto approvazione provinciale con delibera di Consiglio Comunale n° 50 del 30.05.2005.



1.2 – Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata previgente

Il piano urbanistico "Il Persico" ed i correlati titoli abilitativi, riguardavano esclusivamente l'attuazione del comparto come perimetrato ante variante al PRG del 2005, per una Superficie Territoriale (St) pari a 55.000 mq.



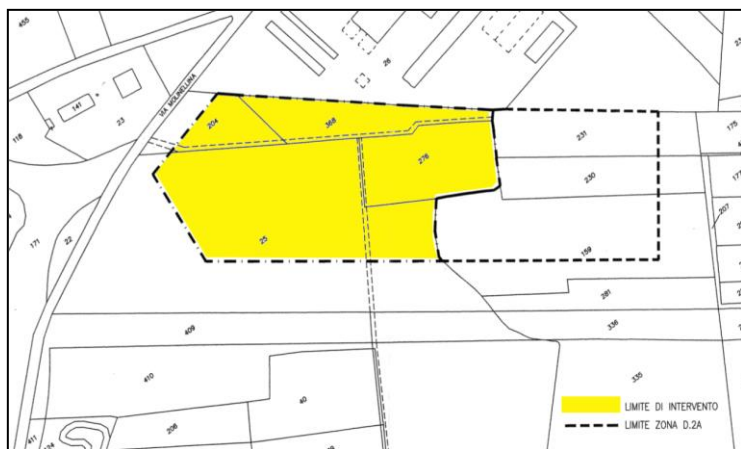
L'iter autorizzativo si è sviluppato in due fasi successive, il PPIP di origine del 2003 e la sua variante 2005, che andava ad incrementare la superficie territoriale estendendola a tutta la zona D2.a del PRG vigente.

La variante al PPIP del 2005 nasce in risposta ai numerosi interessanti per acquisto lotti, provenienti non solo dall'imprenditoria locale, attratta dalla possibilità di delocalizzazione dal centro urbano di Portomaggiore, così da liberarsi dei vincoli derivanti da un contesto urbano, ma anche da imprenditori di altre realtà territoriali, attirati dalla correlazione fra comparto ed SS 16, la quale avendo progressivamente assunto un ruolo di vero e proprio asse direttorio della mobilità di livello sovracomunale, rendeva sempre più

appetibile attestarsi con attività economiche, di servizio alla viabilità, commerciali, di ristoro e ricettive, ma soprattutto produttive a tutti gli effetti.

Il percorso urbanistico/edilizio del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti produttivi denominato "Il Persico", si è così snodato:

Anni 2003/2005 - Piano Particolareggiato "IL PERSICO"



- Autorizzazione alla presentazione Piano Particolareggiato "IL PERSICO" con delibera di G.C. n° 127 del 01.08.2002
- Presentazione Piano Particolareggiato "IL PERSICO" il 23.10.2002
- Approvazione Piano Particolareggiato "IL PERSICO" con delibera di C.C. n° 19 del 12.02.2003 (ST pari a circa 33.600 mq)
- Convenzione stipulata il 28.03.2003 rep.31079/16163 - registrata a Ferrara il 15.04.03 al n°1721 giusto atto notaio Magnani Dott. Alberto
- Permesso di costruire per realizzazione opere di urbanizzazione n° 03170 del 17.06.2003

- Comunicazione inizio lavori 26.09.2003
- Collaudi parziali opere infrastrutturali del primo stralcio inoltrati in data 03.10.2005, al fine del rilascio delle conformità edilizie (art.7 della convenzione)
- Comunicazione del Dirigente al SUE ed al SUAP in data 10.10.2005 prot.17598, sulla possibilità di rilascio delle conformità edilizie relative agli immobili edificati nel contesto del primo stralcio.

Anni 2005/2015 - Variante Piano Particolareggiato "IL PERSICO"

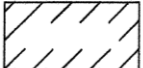
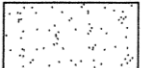
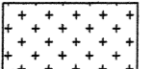
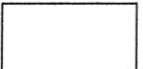
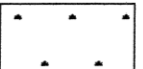


- Presentazione variante Piano Particolareggiato "IL PERSICO" il 19.03.2004
- Approvazione variante Piano Particolareggiato "IL PERSICO" con delibera di C.C. n° 10 del 07.02.2005 (ST pari a circa 55.000 mq)
- Convenzione stipulata il 25.07.2005 rep.34925/18617 - registrata a Ferrara il 03.08.2005 al n° 5520 giusto atto notaio Magnani Dott. Alberto
- Permesso di costruire in variante per realizzazione opere di urbanizzazione n. 05447 del 23.01.2006
- Comunicazione inizio lavori 23.01.2006

- Richiesta di proroga in data 16.01.2009 prot. 885, per ultimazione lavori relativi al permesso di costruire n. 05447/2006 per realizzazione opere di urbanizzazione
- Proroga termine ultimazione lavori n. 09013 del 07.05.2009, pari a mesi dodici – Nuovo termine fine lavori 23.01.2010
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per ultimazione opere di urbanizzazione inoltrata in data 17.11.2010 al prot. 20679 – Inizio lavori in data 18.11.2010 con termine fine lavori il 18.11.2013.
- Richiesta di proroga termine ultimazione lavori prot. 2412 del 28.12.2013 - Ai sensi dell'art. 55 comma 3 della LR 15/2013, il termine di ultimazione lavori si intendeva prorogato di anni due e di conseguenza il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori era il 18.11.2015.

Allo stato attuale il PPIP risulta scaduto dal 26.07.2015, essendo decorsi i 10 anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica afferente alla variante PPIP 2005, così come risultano decaduti dal 19.11.2015 i relativi titoli abilitativi, giusta proroga ai sensi dell'art. 55 comma 3 della LR 15/2013.

Di seguito si riportano i **parametri urbanistici ed edilizi** approvati con la variante al PPIP "IL PERSICO" del 2005.

<u>LEGENDA SUPERFICI CON DATI DI PROGETTO</u>		
SUPERFICIE TERRITORIALE.....		55.000 mq
SUPERFICIE FONDIARIA.....		42.438 mq
STANDARD URBANISTICI (15% S.F.).....		6.366 mq
- VERDE PUBBLICO (10% S.F.).....		4.244 mq
- PARCHEGGI PUBBLICI (5% S.F.).....		2.122 mq
 SUPERFICIE FONDIARIA.....		42.438 mq
 VERDE PUBBLICO DI PROGETTO.....		4.653 mq
 PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO.....		2.156 mq
 STRADE E MARCIAPIEDI.....		5.723 mq
 CABINA ENEL.....		30 mq
TOTALE.....		55.000 mq
 VERDE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE CON SISTEMAZIONE A PRATO		
 STRADA DI PROGETTO ESTERNA		

<u>SUPERFICI COMMERCIALI E UTILIZZABILITA'</u>			
LOTTI	Sup. Fondiaria	Sup. Coperta max. ⁽¹⁾ (Sfx0,6)	Sup. Complessiva max. ⁽²⁾ (Sfx0,7)
1	5.071	3.043	3.550
2	3.962	2.377	2.773
3	1.859	1.115	1.301
4	1.777	1.066	1.244
5	2.654	1.592	1.858
6	3.745	2.247	2.622
7	5.920	3.552	4.144
8	2.246	1.348	1.572
9	2.246	1.348	1.572
10	2.246	1.348	1.572
11	2.246	1.348	1.572
12	3.483	2.090	2.438
13	4.983	2.990	3.488
TOTALI	42.438	25.463	29.707

(1) Q = Rapporto di copertura max = 60%

(2) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,70

2. IL RINNOVO CON VARIANTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

2.1 – Le motivazioni del piano stralcio di iniziativa pubblica

Il PPIP di iniziativa privata “Il Persico” del 2003 e la sua variante del 2005, sono stati presentati a nome della “Società Innovazione e Sviluppo – SIS SpA” in qualità di proprietaria.

Successivamente, tutte le aree interessate dal PPIP e le proprietà limitrofe inserite nel comparto perimetrato dalla variante 2005 al PRG, sono state trasferite alla società ESTENORD Srl, giusto atto notaio Alberto Magnani del 29.12.2007- Rep 38679/21170 - ad oggetto fusione di società per incorporazione.

A seguito della crisi che ha investito il mercato economico negli ultimi anni, colpendo soprattutto il settore produttivo, si è registrato un forte calo delle compravendite legate ad immobili vocati per l'appunto ad attività produttive.

La ditta ESTENORD Srl si è quindi trovata ad affrontare un periodo di forti difficoltà finanziarie, essendo detentrica di innumerevoli fabbricati ed aree artigianali dislocati fra Ferrara e provincia, sino ad incorrere nella sentenza di fallimento del Tribunale di Ferrara (atto giudiziario n. 2621/2014 del 17.07.2014), con conseguente messa all'asta degli immobili di appartenenza.

Allo stato attuale, la lottizzazione in argomento versa pertanto in uno stato di temporaneo abbandono, risultando incompleta e con le opere di urbanizzazione non ancora definitivamente collaudate, situazione che si ripercuote negativamente anche sulle poche attività che nel tempo si sono insediate nelle aree attigue.

Considerato che il Comune di Portomaggiore ritiene di prioritario interesse pubblico adoperarsi per la valorizzazione del comparto produttivo “Il Persico”, ha convenuto quindi partecipare congiuntamente alla società S.I.PRO. Agenzia Provinciale per lo Sviluppo S.p.A., nel rispetto dei rispettivi ruoli istituzionali, all'asta bandita dal Tribunale di Ferrara per la liquidazione del compendio fallimentare.

Al secondo esperimento d'asta è stato così aggiudicato il lotto n.3 “*terreno sottoposto a PPIP per la realizzazione di insediamento produttivo ubicato a Ripapersico*”, come identificato nella perizia di stima redatta in data 25.03.2015 dall'ing. Marco Rubin, quale CTU del Tribunale.

Da decreto del Tribunale di Ferrara del 12.09.2016, trascrizione in atti del 02.11.2016 Repertorio n.400114, la proprietà del lotto sopracitato è adesso così ripartita:

- COMUNE DI PORTOMAGGIORE - Proprietà per 666/1000
- S.P.A. S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO - Proprietà per 334/1000.

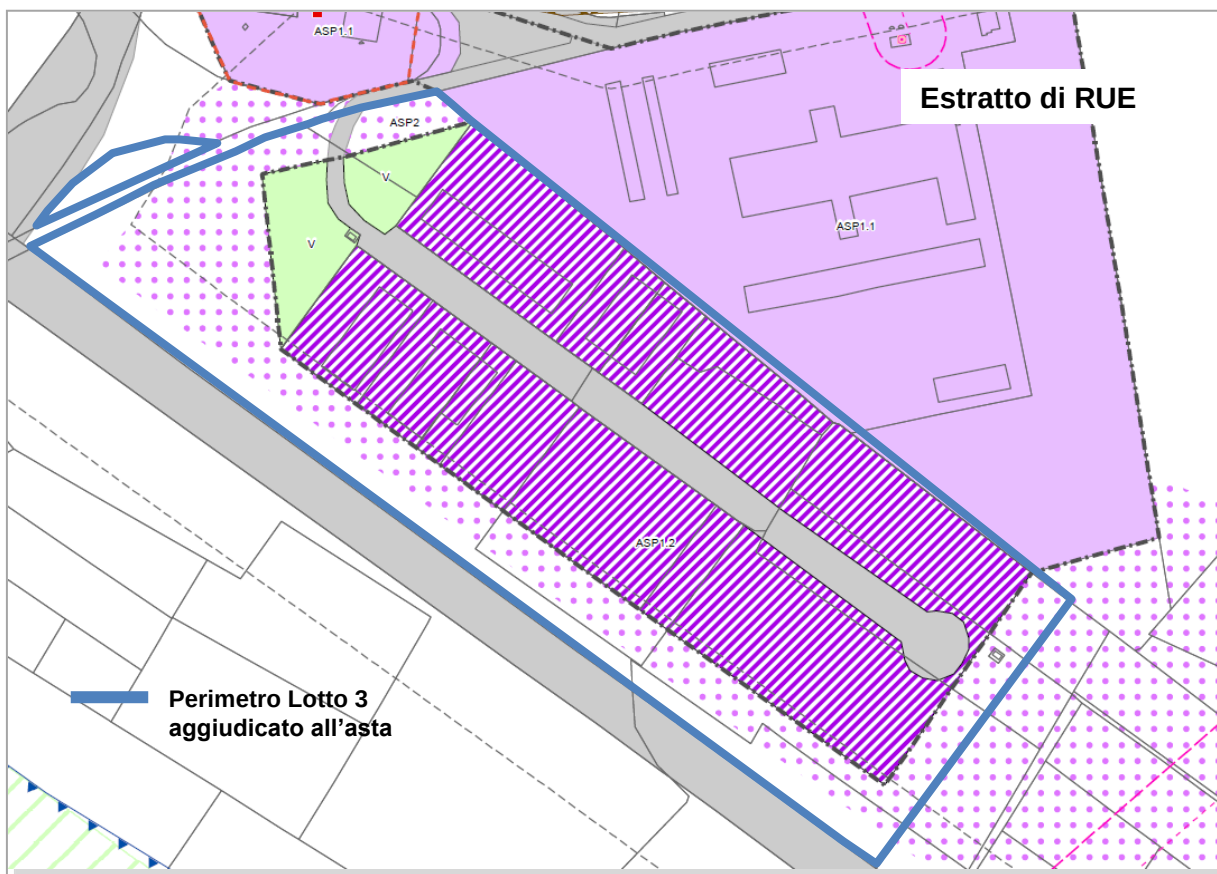
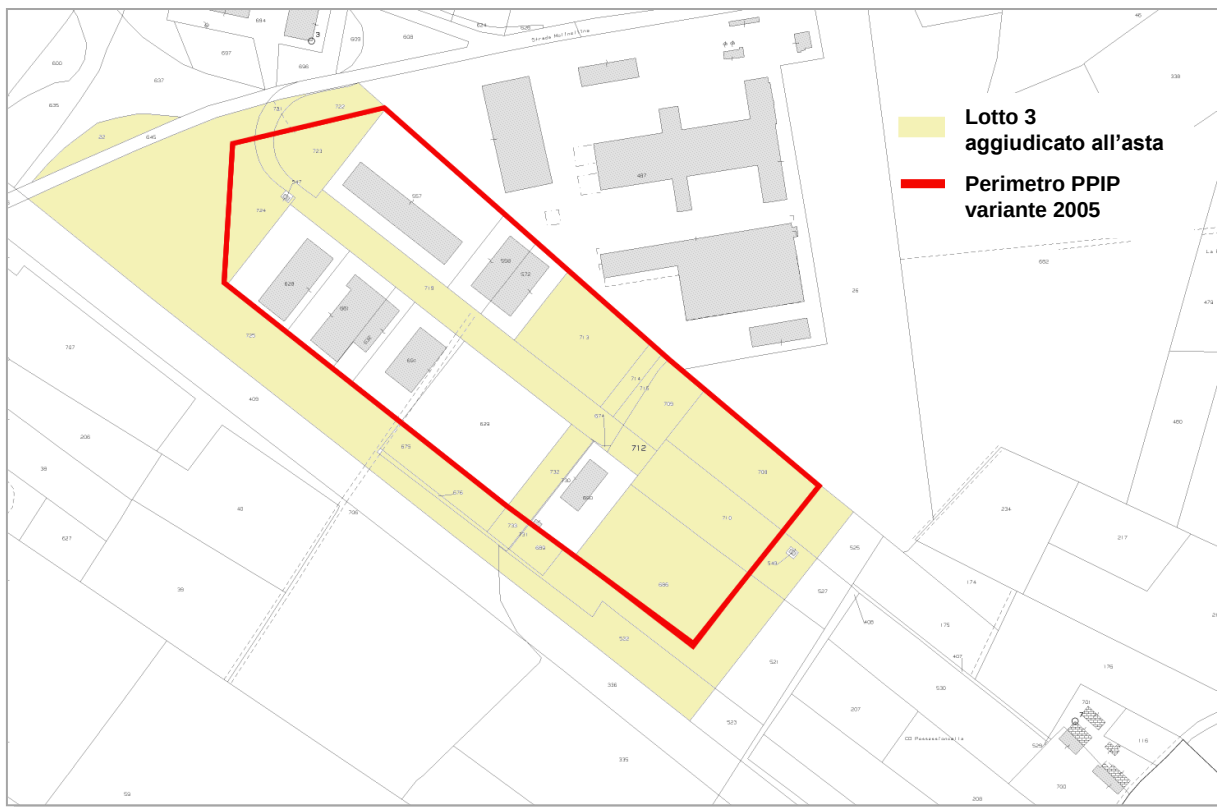
Il lotto n.3 risulta censito al Catasto terreni del Comune di Portomaggiore al Fg.130 mappali 674, 675, 686, 708, 709, 710, 712, 713, 714, 715, 719, 723, 724, 730, 732, 721, 722, 725, 676, 733, 731, 689, 522 e 22, per una superficie catastale di circa 57.706 mq.

Onde razionalizzare e rendere maggiormente appetibile l'immobile, nel lotto in questione è stata ricompresa una porzione di terreno limitrofa al perimetro urbanistico della lottizzazione approvata, al fine di un possibile allargamento funzionale della stessa mediante presentazione di un nuovo piano attuativo che non modifichi sostanzialmente gli schemi direttori del POC, non configurando quindi una variante al POC stesso, ma solo una variante del PPIP approvato.

Le superfici accorpate, costituite da relitti di aree derivanti dalla modifica della viabilità legata alla circonvallazione di Portomaggiore e da una parte della fascia di m. 20.00 ricadente in rispetto stradale della SS16, la cui naturale attuazione è quindi di fatto razionalmente legata al PPIP in argomento, risultano essere le seguenti ed urbanisticamente così classificate:

- parte dei mappali 686-710-708, ricadenti in Ambito ASP2(3) per una superficie di mq. 4.462 (calcolata graficamente), in quanto il perimetro del PPIP non è coincidente con la suddivisione catastale, essendo transitati da un PRG su base CTR ad un RUE- POC su base catastale;
- gli interi mappali 522-689-731-733-676-675-725-722 ricadenti parte in ambito ASP2(3) e parte in ambito rurale AVP, di superficie catastale complessiva mq. 23.347;

- il mappale 22 di mq.1.020, parzialmente ricadente in ambito ASP2(3), che essendo fisicamente intercluso da un altro appezzamento di terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Portomaggiore (mappali 637 - 645), è quindi urbanizzabile solo se ricompreso nella variante al PPIP sopracitata, nell'ottica di ricalibrare e ridistribuire gli spazi, rendendo disponibile all'edificazione un ulteriore lotto di terreno in prossimità del raccordo stradale di ingresso alla strada di lottizzazione, attualmente previsto a verde pubblico.



Dalle analisi di mercato svolte congiuntamente dal Comune di Portomaggiore e dalla società S.I.PRO., è emerso che la valorizzazione dell'area artigianale sita in Ripapersico assume un ruolo centrale nel piano di sviluppo produttivo della provincia di Ferrara, anche in virtù del suo **effetto vetrina** su viabilità ad ampia scala.

Il comparto si prefigura quale fattore essenziale per rafforzare l'intera offerta di aree produttive come articolata oggi nelle diverse aree del territorio provinciale, perseguendo l'incremento della dotazione di aree pubbliche **senza consumo di suolo**, a favore di politiche di attrattività e marketing territoriale finalizzate alla nascita di nuove imprese e occupazione a vantaggio di un'area territoriale vasta.

In questo contesto si inserisce il presente rinnovo del PPIP il Persico, operazione di iniziativa pubblica che coniuga da una parte l'interesse collettivo perseguito dal comune di Portomaggiore in relazione alla riqualificazione di un comparto in stato di abbandono, comparto che può altresì sopperire alla carenza di aree produttive sul territorio, e dall'altra collima con il mandato istituzionale di marketing territoriale che S.I.PRO. svolge a livello provinciale per la promozione di aree di interesse nei vari settori economici.

2.2 – La normativa comunale vigente

La LR 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha completamente riformato la disciplina della pianificazione territoriale ed urbanistica, introducendo numerosi elementi di innovazione rispetto al tradizionale e consolidato sistema di pianificazione della LR 47/1978, costituito dal Piano Regolatore Generale (PRG).

Essa infatti dispone che la pianificazione comunale si articoli nei seguenti strumenti urbanistici, a cui attribuisce specifiche competenze:

- *PSC (Piano Strutturale Comunale) - riporta le strategie e condizioni per lo sviluppo del territorio nel lungo periodo, delineando le scelte strategiche e strutturali, unitamente a quelle di tutela dell'integrità fisica ed ambientale e dell'identità culturale. In esso sono individuati gli ambiti di espansione, gli ambiti consolidati e gli ambiti di riqualificazione del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;*
- *RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) - contiene gli aspetti regolamentari e normativi relativi all'attività edilizia e quindi disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i tipi di intervento e i titoli abilitativi in conformità alla normativa regionale vigente;*
- *POC (Piano Operativo Comunale) - individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in conformità con le previsioni strategiche indicate dal PSC;*
- *PUA (Piani Urbanistici Attuativi) - è lo strumento urbanistico di dettaglio per dare attuazione agli interventi disposti dal POC, sulla base degli orientamenti e delle prescrizioni definiti dal POC stesso.*

In ottemperanza alla norma sopracitata, i comuni costituenti l'Unione Valli e Delizie, avvalendosi dell'Ufficio di Piano associato (comuni di Argenta, Migliarino, Portomaggiore, Ostellato e Voghiera), hanno provveduto a dotarsi della nuova strumentazione urbanistica, e nello specifico il comune di Portomaggiore:

- **PSC** Approvato con delibera di CC n. 8 del 15.02.2010
- **RUE** Approvato con delibera di CC n. 9 del 15.02.2010 e successivamente adeguato alla LR 15/2013 con delibera di CU n.51 del 29.12.2014
- **1° POC** Approvato con delibera di CC n. 55 del 05.08.2010.

Il completamento del sistema di pianificazione del comune di Portomaggiore come previsto dalla LR 20/2000, determinato dall'entrata in vigore di tutti i nuovi strumenti urbanistici PSC-RUE-POC il 18.08.2010 (data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione del POC), ai sensi dell'art. 41 della medesima legge **ha comportato la perdita di efficacia delle previsioni del Piano Regolatore generale (PRG)**, in quanto superate dalla nuova disciplina urbanistica, nonché di tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune in contrasto con i dettami del PSC-RUE-POC.

Avendo per norma il Piano Operativo validità 5 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT del suo avviso di approvazione, il 1° POC del comune di Portomaggiore è decaduto il 19.08.2015 per quanto attiene i soli diritti edificatori assegnati.

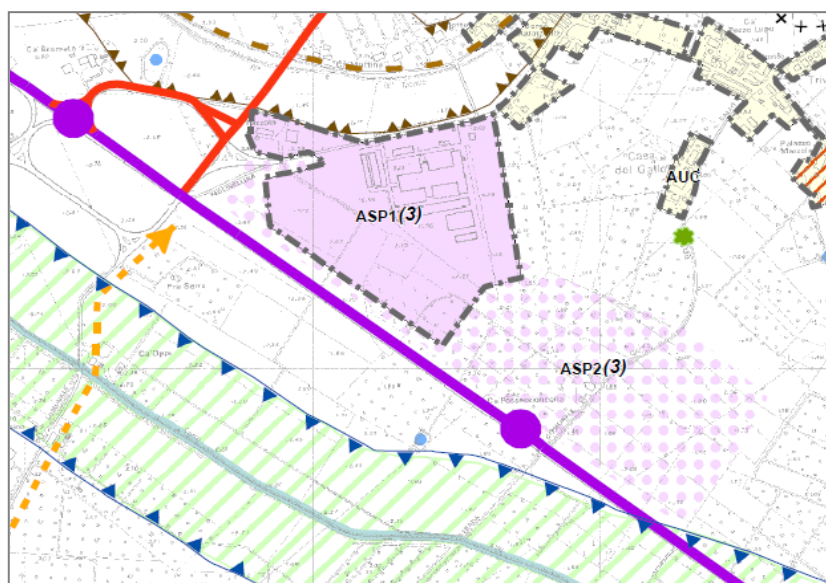
Il 2° POC è stato adottato con delibera di Consiglio Unione n. 27 del 03.11.2016 e la sua approvazione è avvenuta con delibera di Consiglio Unione n. 2 del 16.03.2017.

Il nuovo strumento urbanistico è efficace dal 19.04.2017, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della regione Emilia Romagna.

2.3 – Nuovo quadro urbanistico del comparto “IL PERSICO”

Il PSC del comune di Portomaggiore, classifica il Comparto “Il Persico” quale *Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale*, in quanto non appare ravvisabile un ruolo sovracomunale APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), ma piuttosto si prevede la sua riconferma come zona produttiva per il consolidamento dell'economia locale, e in particolare per lo sviluppo ed eventuale trasferimento e riallocazione delle attività già in essere insediate a Portomaggiore in aree a ridosso di zone urbane residenziali, o per eventuali altre attività artigianali.

Dando atto del recente insediamento del comparto, il PSC ne ribadisce le ottime potenzialità di sviluppo, sia dovute alla favorevole collocazione rispetto al sistema delle infrastrutture (in fregio alla SS 16), che alla mancanza di controindicazioni ambientali all'espansione o di evidenti compromissioni delle risorse naturali/ecologiche.



In questa logica, nel PSC non solo viene mantenuto il perimetro del comparto artigianale oggetto della variante al PRG 2005, ma viene addirittura ampliato l'ambito, suddividendolo parte in **ASP1(3)**, ossia area produttiva già urbanizzata (coincidente con il perimetro del PPIP approvato), e **ASP2(3)**, ossia area vocata all'espansione produttiva, che risulta quasi raddoppiata rispetto al PRG 2005.

In fase di approvazione del 1° POC, la proprietaria ditta ESTENORD non ha partecipato all'avviso di selezione per l'inserimento delle proposte di intervento nel piano stesso.

Con avallo della Giunta Comunale, è stata quindi inserita d'ufficio la specifica **Scheda Progetto n. 12**, comprensiva della scheda di Valsat, che disciplinava l'intero comparto artigianale “Il Persico”, onde agevolarne una possibile attuazione nell'arco dei 5 anni di validità del POC.

Data la rilevante estensione dell'ambito, la scheda progetto riportava uno schema direttore generale a cui attenersi in fase progettuale, puramente indicativo e di indirizzo, e la cui modifica non sostanziale non comportava variante al POC, sempreché venissero rispettati i principi, le prescrizioni e le condizioni della scheda VALSAT, oltre alla salvaguardia dei diritti di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito.

Sempre in virtù dell'estensione, veniva ammessa la realizzazione per stralci, alle condizioni elencate nella scheda VALSAT e nelle norme POC, e nel rispetto delle quote minime di dotazioni territoriali in correlazione alla superficie dello stralcio.

Nel periodo di validità del 1° POC (2010-2015), non viene presentato nessun PUA per l'attuazione dell'ambito, nonostante i numerosi contatti con la ditta proprietaria, e di conseguenza la Scheda Progetto del comparto “Il Persico” è stata nuovamente riconfermata d'ufficio nel 2° POC (**Scheda Progetto n.3**), mantenendo immutate tutte le prescrizioni, condizioni, direttive e parametri urbanistici/edilizi già presenti nel primo piano operativo.

2.4 – Criteri per l'attuazione del piano stralcio in variante

Con l'approvazione sia del 1° che del 2° POC, lo scenario delineatosi per l'attuazione del comparto passava da due possibili percorsi progettuali ed istruttori, dato per assodato che si ricorresse inizialmente ad un piano stralcio a causa della notevole estensione dell'ambito:

- Rinnovo del PPIP approvato, che ricalcasse perimetro e superfici del PRG ante 2005 (Piano Regolatore Generale), ma sempre nel rispetto delle prescrizioni della scheda di VALSAT del POC, e quindi in conformità al POC stesso. Tale rinnovo doveva essere completo di tutta la documentazione ed i pareri necessari a norma di legge, oltre al rispetto della quota minima di dotazioni territoriali;
- Presentazione di un nuovo PUA stralcio suddiviso fra una progettazione di massima relativa all'intero comparto inserito nel POC, che riprendesse i dettami dello schema direttore del POC, più un PUA stralcio per la sola porzione in attuazione, completo di tutta la documentazione e i pareri necessari. E' d'uopo sottolineare che lo stralcio doveva presentare le quote minime di dotazioni e rispettare tutte le prescrizioni per l'attuazione fissate nella scheda di VALSAT del POC.

L'acquisizione all'asta del lotto n.3 da parte del comune di Portomaggiore e di S.I.PRO. (vedi paragrafo 2.1 della presente relazione), ha prospettato un'ulteriore possibilità di **attuazione urbanistica**, che tiene conto del nuovo quadro delle proprietà e della complessità dell'intervento se affrontato nel suo insieme.

Come già esplicitato, il lotto n.3 accorpa fra loro le superfici ricomprese nel PPIP "Il Persico" e dei relitti di aree ad esso limitrofe, parte derivanti dalla modifica della viabilità legata alla circonvallazione di Portomaggiore e parte costituite da una quota di m. 20.00 della fascia di rispetto stradale della SS16, tutte estensioni che per loro natura o perché intercluse, possono di fatto essere attuate solo attraverso un ampliamento funzionale del perimetro di lottizzazione.

Sottolineato che gli schemi direttori del 2° POC sono puramente indicativi e di indirizzo, tranne se relativi ad interventi convenzionati o ad ambiti rispetto ai quali il POC assume valore di PUA (art. 2.6 comma 8 delle *Norme generali di attuazione*), e che quindi una loro modifica non sostanziale non comporta variante al POC stesso, sempre che vengano rispettati i principi, le prescrizioni e le condizioni della scheda VALSAT, oltre alla salvaguardia dei diritti di tutti i proprietari delle aree ricomprese negli ambiti, la scelta progettuale adottata per il presente piano stralcio si conforma ai seguenti criteri:

- il percorso abilitativo viene trattato quale rinnovo con variante del PPIP "Il Persico" scaduto nell'anno 2015. Il piano così improntato può essere esentato dalla presentazione della progettazione di massima afferente a tutto l'ambito ASP2(3), in quando si limita all'ampliamento del perimetro del PPIP previgente (ASP1.2) per ricomprendere quelle superfici, inserite nel lotto n.3 acquisito all'asta, la cui naturale attuazione è imprescindibilmente legata allo stralcio in argomento. Ne consegue anche una parziale ridefinizione di spazi e dotazioni territoriali, in recepimento dello schema direttore del POC;
- lo stralcio così impostato interessa solo aree ex società ESTENORD, ora di proprietà comune di Portomaggiore/S.I.PRO, oltre ad un'area di proprietà comunale. In considerazione di ciò, recependo il rinnovo PPIP lo schema direttore del POC senza alcuna modifica sostanziale, non necessita l'apposizione della firma dei proprietari delle altre aree ricadenti nell'ambito ASP1.2, risultando già salvaguardati i diritti di terzi attraverso il rispetto dei disposti di uno strumento urbanistico tacitamente "accettato", dato atto dell'assenza di osservazioni da parte degli interessati in sede di adozione e deposito del 2° POC;
- il rinnovo con variante rispetta tutti i principi, le prescrizioni e le condizioni della scheda VALSAT, ad eccezione di quelli sopra elencati, e presenta le quote minime di dotazioni territoriali come da Scheda Progetto n. 3 del 2° POC (vedi paragrafo 3.2 della presente relazione);
- per quanto attiene l'invarianza idraulica, tale soluzione progettuale si riconduce all'autorizzazione rilasciata per il PPIP previgente dal Consorzio di Bonifica 2° Circondario Polesine di S. Giorgio (prot. 306 del 18.01.2005), che consentiva un'urbanizzazione pari a mq. 80.000 senza dover ricorrere all'ausilio di vasche di laminazione. Visto il parere

favorevole espresso dal Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (prot. 14752 del 12.10.2017), che richiama le precedenti delibere consorziali autorizzative, lo stralcio così impostato è esonerato dalla redazione dello studio idraulico riferito all'intero ASP2(3) e conseguentemente dalla realizzazione di vasche/canali di laminazione, demandando il tutto ad un futuro PUA che interessi un'estensione maggiore.

La nuova configurazione dell'area ampliata con il conferimento terminale delle acque meteoriche nel canale consorziale denominato "Fossa Sabbiosola Terre Alte", non andrà ad alterare le opere idrauliche già realizzate e collaudate, rientrando pertanto nei pareri autorizzativi già concessi a suo tempo da Consorzio di Bonifica, ente gestore.

In **materia edilizia**, la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente piano stralcio 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.

Infatti, la normativa regionale vigente, prevede solamente che la validazione del progetto contenga il puntuale accertamento di conformità alla disciplina dell'attività edilizia, costituita da:

- leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
- prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
- discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente;
- normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

L'**affidamento ed esecuzione dei lavori** di urbanizzazione seguirà 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.

3. CRITERI GENERALI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

3.1 – Area di intervento

L'area di intervento costituisce stralcio del comparto denominato "Il Persico" come identificato nella *Scheda Progetto n. 3* del 2° POC di Portomaggiore, e ricomprende tutto l'ambito ASP1.2 (coincidente con il perimetro del PPIP previgente) e quota parte dell'ambito potenziale per nuove attività produttive ASP2(3).

Il perimetro dello stralcio in argomento assembla aree già in proprietà del comune di Portomaggiore con parte del Lotto n. 3 aggiudicato all'asta dal comune di Portomaggiore unitamente alla società S.I.PRO (vedi paragrafo 2.1), accorpendo così alle superfici della lottizzazione approvata anche dei terreni limitrofi, costituiti da relitti derivanti dalla realizzazione della circonvallazione di Portomaggiore e da una parte della fascia di m. 20.00 ricadente in rispetto stradale della SS16, la cui naturale attuazione è di fatto razionalmente ed imprescindibilmente legata al PPIP previgente.

Infatti lo smantellamento dello svincolo esistente della SS 16 e la trasformazione di parte di Via Molinellina in strada a fondo chiuso, ha determinato la contrazione delle fasce di rispetto adiacenti il Comparto del Persico, consentendo di ridisegnare i limiti dello stesso, come riportato in cartografia PSC e POC, ma soprattutto come evidenziato nello schema direttore di cui alla Scheda Progetto n.3 del 2° POC.

L'area di intervento, di cui al Foglio catastale 130, è quindi così identificata:

- *comune di Portomaggiore / S.I.PRO* -- mappali 674 - 686 (parte) - 708 (parte) - 709 - 710 (parte) - 712 - 713 - 714 - 715 - 719 - 723 - 724 - 730 - 732, ricadenti in Ambito ASP1.2 e facenti parte del PPIP "Il Persico";

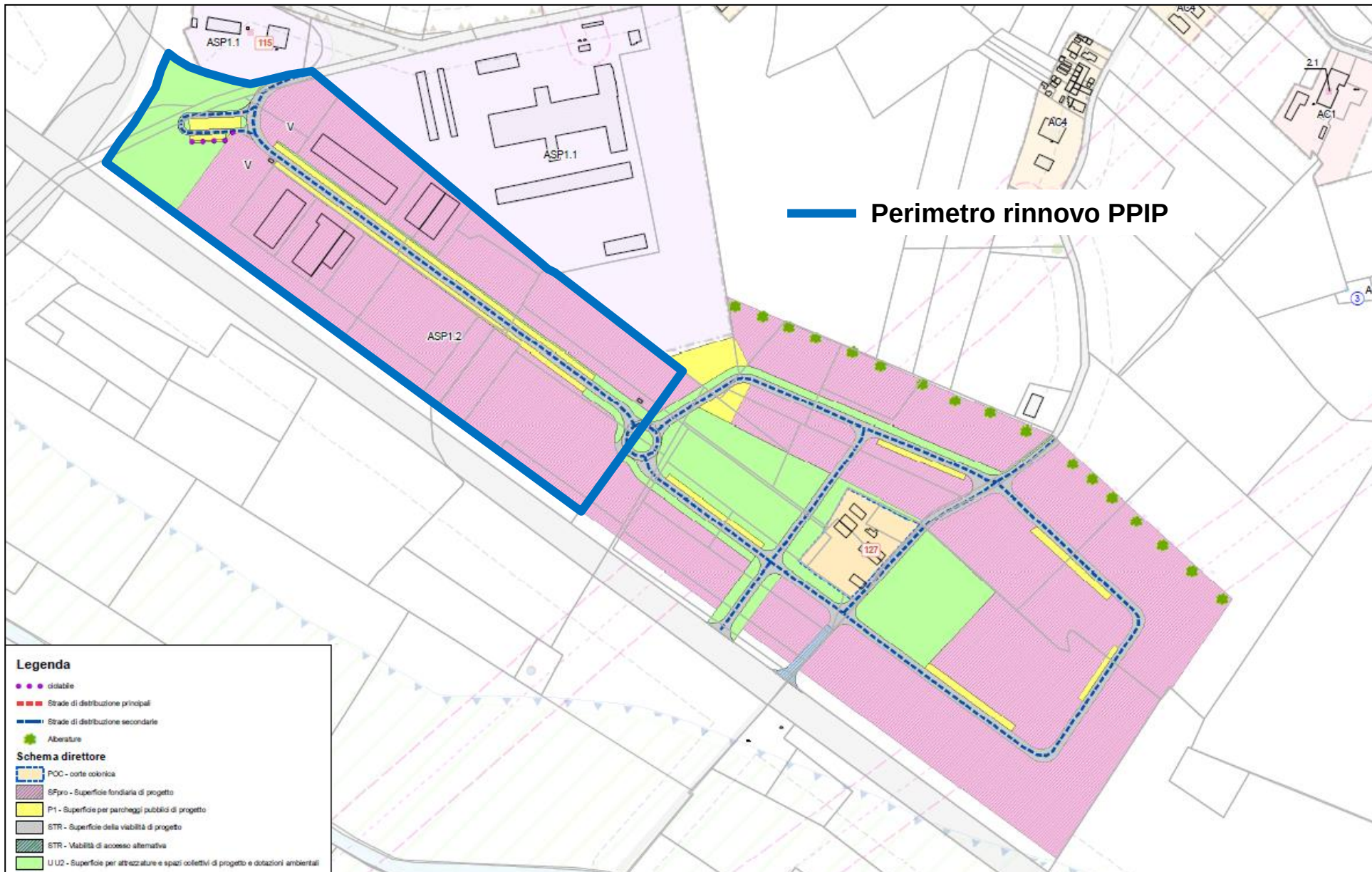
- *comune di Portomaggiore / S.I.PRO* -- parte dei mappali 686 - 710 - 708, ricadenti in Ambito ASP2(3), in quanto il perimetro del PPIP non è coincidente con la suddivisione catastale, essendo transitati da un PRG su base CTR ad un RUE- POC su base catastale;
- *comune di Portomaggiore / S.I.PRO* -- mappali 522 (parte) - 689 - 731 - 733 - 675 - 722 - 725 (parte) - 22 (parte), ricadenti in ambito ASP2(3);
- *comune di Portomaggiore* -- mappali 637 (parte) - 645 (parte) - 721, costituiti dalla dismessa viabilità e ricadenti in ambito ASP2(3) (svincolo smantellato e quota parte di via Molinellina).

Lo stralcio ricomprende anche lotti già attuati ed edificati nell'ambito del previgente PPIP, appartenenti a differenti soggetti. In considerazione del fatto che il rinnovo PPIP recepisce lo schema direttore del POC senza alcuna modifica sostanziale, non necessita l'apposizione della firma dei proprietari delle altre aree ricadenti nell'ambito ASP1.2, essendo già salvaguardati i diritti di terzi attraverso il rispetto dei disposti di uno strumento urbanistico tacitamente "accettato", come si evince dall'assenza di osservazioni/opposizioni da parte degli interessati in sede di adozione e deposito del 2° POC.

L'area di intervento così perimetrata presenta una superficie nominale graficamente misurata pari a mq. 76.220. Nel caso in cui i successivi frazionamenti determinino una superficie effettiva superiore, questa non produrrà una maggiorazione della SC_{TOT} assegnata con il piano attuativo in argomento.

Lo schema urbanistico riprende senza modifiche sostanziali, ossia tali da determinare variante al 2° POC, lo schema direttore della *Scheda Progetto n. 3*, di seguito riproposto con indicato il perimetro delle aree oggetto del rinnovo PPIP. Nei paragrafi seguenti verranno meglio dettagliate le scelte progettuali effettuate, graficamente evidenziate nella planimetria sempre di seguito riportata.

SOVRAPPOSIZIONE Schema direttore Scheda Progetto n.3 del 2° POC e Perimetro rinnovo PPIP



LEGENDA DOTAZIONI TERRITORIALI

- PERIMETRO RINNOVO CON VARIANTE P.P.I.P.
- PERIMETRO LIMITE P.P.I.P. APPROVATO
- LIMITE FASCIA DI RISPETTO STRADALE
- U - VERDE PUBBLICO
- U2 - SUPERFICIE VERDE DOTAZIONE AMBIENTALE
- AREA DI PROPRIETA' COMUNALE A PRATO
- AREE DA ADIBIRE A PIAZZALI CHE CONCORRONO AL DIMENSIONAMENTO P.P.I.P.
- AREE DA ADIBIRE A PIAZZALI CHE NON CONCORRONO AL DIMENSIONAMENTO P.P.I.P.
- P1 - SUPERFICIE PER PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI
- P1 - SUPERFICIE PER PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO
- PERCORSI PEDONALI PUBBLICI ESISTENTI
- PERCORSI PEDONALI PUBBLICI DI PROGETTO
- SUPERFICIE FONDIARIA

3.2 – Vincoli progettuali dettati dalla fascia di rispetto della Statale 16

Come più volte specificato, il comparto “Il Persico” si trova in fregio alla Statale 16 e conseguentemente interferisce con la sua fascia di rispetto.

Dato per acquisito che il PRIT prevede per la SS 16 l'ampliamento di ml. 10,00 della fascia di rispetto prevista dal Codice della Strada, la quale avrà quindi larghezza totale pari a ml 40.00 (classificazione ANAS strada secondaria di categoria C con un rispetto di ml. 30.00), in fase di redazione del PSC e del RUE si è operato sulla suddivisione stessa, inglobandone una parte all'interno dell'ambito ASP2(3).

Premesso che il perimetro della zona D2.a del PRG già strabordava di ml. 5,00 all'interno della fascia, così da combinare l'edificazione a ml 40.00 dal confine catastale della statale con la distanza di ml 5,00 dal confine di proprietà prescritta dal PPIP, con i nuovi strumenti urbanistici si è programmato di ampliare ulteriormente la porzione di insediamento ricadente in rispetto stradale, portandola a ml. 25.00 interni all'ambito e i rimanenti ml. 15.00 esterni allo stesso.

Riconfermando che l'edificazione deve in ogni caso avvenire a ml. 40.00 dal confine stradale, la fascia sopradescritta inglobata nell'ambito per nuovi insediamenti produttivi, ai fini del dimensionamento del presente piano, è così disciplinata:

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

La restante porzione della fascia di rispetto della SS 16 esterna all'ambito, pari a ml. 15,00, e le ulteriori aree interessate dal rispetto della circonvallazione (SP 68), anch'esse di proprietà comune di Portomaggiore / S.I.PRO, non sono oggetto del presente rinnovo e ricadono in territorio rurale AVP. Tali superfici verranno comunque destinate a verde pubblico e mantenute a prato, anche in considerazione del possibile vincolo indotto dall'*Analisi di compatibilità idraulica* redatta dal Consorzio di Bonifica quale allegato del PSC, che assoggetta l'attuazione dell'intero comparto “Il Persico” alla realizzazione di un canale di scolo delle acque bianche nell'area di sedime della fascia di rispetto della SS 16, da allacciarsi alla Fossa Sabbiosola attraverso una condotta interrata che attraversi la statale.

3.3 – Schema distributivo e dimensionamento del piano stralcio in variante

Nella progettazione del piano in argomento, si è fatto riferimento ai dettami della *Scheda Progetto n.3* per quanto attiene i parametri, mentre per l'assetto urbanistico, allo schema direttore in essa contenuto, che nel presente caso assume solo carattere indicativo e di indirizzo, trattandosi di un piano attuativo.

L'area d'intervento interessata dal rinnovo del PPIP è pari a mq. 76.220, graficamente misurati, il cui perimetro viene delineato in parte dall'interferenza con due arterie stradali di valenza sovramunicipale, e conseguentemente dalle relative fasce di rispetto, individuate ai sensi del Codice della Strada e della classificazione PRIT (art. II.9 del RUE):

- Strada Statale 16 – classificata dal PRIT “Grande rete” con fascia di rispetto di ml. 40 per lato, trattata per l'ambito APS2(3) come da paragrafo precedente;
- Strada Provinciale SP 68 (via Circonvallazione) – classificata dal PRIT “Rete di base regionale” con fascia di rispetto pari a ml. 35 per lato.

Per la porzione non interessata dalle fasce di rispetto stradale, l'area di intervento viene fatta coincidere con il limite del lotto n. 3 acquistato all'asta dal Comune di Portomaggiore / S.I.PRO.

Ai fini della quantificazione delle dotazioni territoriali dovute ai sensi al 2° POC, rapportate alla Superficie Territoriale (ST) oggetto di trasformazione, si è tenuto conto 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** al minimo di legge, così da raggiungere il 15% delle superfici territoriali produttive ipotizzandone il recupero nell'arco di validità dello stesso PSC.

Dall'art. 2.3.4 della *Relazione Generale* del 2° POC, si evince che la quota di dotazioni da recuperare posta in carico a tutto il comparto "Il Persico", è così stabilita:

Ambito	ST	Tipologia	Obiettivo minimo	Dotazione minima (mq.)	Obiettivo recupero	Obiettivo richiesto	Totale dotazioni da cedere (mq.)
ASP2(3)	157.626	P + U	15% x ST	23.644	3.26% x ST	18.26% x ST	28.783

Per quanto riguarda invece la definizione delle dotazioni territoriali ed ambientali, si è applicato il criterio di discrezionalità consentito dall'art. 8.3 comma 5 delle *Norme di Attuazione* del 2° POC, che rimanda alle disposizioni delle schede progetto in merito alle destinazioni delle aree ricadenti in fascia di rispetto.

Considerato quindi che lo schema direttore non fa esplicita distinzione fra U (dotazione territoriale a verde pubblico) ed U2 (dotazioni ambientali), demandando alla progettazione attuativa di dettaglio la distinzione dei due standard, si è optato per collocare parte di verde pubblico nella fascia di rispetto, così da non gravare ulteriormente sulle possibili aree da destinare a Superficie Fondiaria (SF), considerato che parte dell'ambito è di fatto inedificabile causa il vincolo stradale.

Si sottolinea comunque che già la perimetrazione dell'ASP2(3) individuato in PSC, rispetta i dettami dell'art. 11.17 comma 3 lettera a) del RUE (*Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale*), che prevede una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale da sistemarsi a verde al servizio ed arredo della sede stradale, mai annoverabile fra le aree per dotazioni territoriali.

In relazione alla ST interessata dalla trasformazione, i parametri urbanistici per il presente stralcio risultano essere i seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI	Minimi da 2° POC	PPIP
Dati scheda 2° POC n.3 riferiti a tutto il comparto ASP2(3)		
ST _{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	157.626	
SC _{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	78.024	
UT _{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,50	
DE _{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,50	
SC _{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto (mq.)	78.024	
Dati da rinnovo con variante PPIP		
ST - Superficie territoriale dell'area oggetto d'intervento (mq.)	76.220	76.220
ST _{VINC} - Superficie territoriale dell'area oggetto d'intervento ricadente in fascia di rispetto stradale SS 16 che non concorre al dimensionamento (mq.)	8.693	8.693
ST _{PRO} - Superficie territoriale dell'area oggetto d'intervento che concorre al dimensionamento (mq.)	67.527	67.527
UT _{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'area di intervento (mq./mq.)	0,50	0,50
SC _{MAX PRO} - Capacità insediativa massima rapportata all'area di intervento (mq.)	33.763	33.763
UF _{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,70	0,70
SF _{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	secondo PUA	48.117
SC _{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto (mq.)	secondo PUA	33.682
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto - 5% della ST (mq.)	3.811	3.891
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto - 10% della ST (mq.)	7.622	10.027
Maggiorazione delle dotazioni ai sensi dell'art.11.3 del POC - 3,26% della ST (mq.)	2.485	Suddivisa fra P1 e U
U _{TOT} - Totale dotazioni territoriali	13.918	13.918
STR - Superficie della viabilità di progetto (mq.)	secondo PUA	5.186
U2 - Ulteriori aree per dotazioni ambientali ricadenti nella fascia di rispetto SS16 (mq.)	aree residue	256

L'area di intervento ST come computata nella tabella sopra riportata, rappresenta la **superficie nominale graficamente misurata** dello stralcio. Nel caso in cui i successivi frazionamenti determinino una superficie effettiva superiore, questa non produrrà una maggiorazione della SC_{TOT} (Capacità insediativa totale di progetto) assegnata con il presente piano attuativo.

Il rinnovo in argomento non prevede la suddivisione della SF in singoli lotti, ma individua dei macro lotti, che potranno essere frazionati o accorpati senza che ciò costituisca variante al piano, a condizione che sia mantenuta inalterata la SC_{TOT}.

Non costituirà altresì variante al PPIP una diversa distribuzione delle dotazioni territoriali operata dall'Amministrazione Comunale per mutate esigenze di assetto urbanistico, sempre che vengano garantite le quantificazioni minime previste dal 2° POC.

La porzione di insediamento ricadente nella fascia di rispetto di 40 m della Statale 16 che concorre alla determinazione della SC_{TOT}, anche se computata quale SF_{PRO} (Superficie fondiaria di progetto) in analogia al PPIP previgente, dovrà essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione di piazzali e di spazi aperti in quanto inedificabile (vedi paragrafo 3.2 della presente relazione).

La parte di superficie territoriale interessata dal tombinamento del fosso per lo scarico delle acque meteoriche, allacciato alla Fossa Sabbiosola attraverso una condotta interrata che attraversa la statale, è destinato a verde pubblico U, tranne la porzione che interferisce con la fascia di rispetto della SS16, che è stato computato quale dotazione ambientale U2.

I parametri edilizi e le destinazioni d'uso ammesse a cui attenersi in sede di progettazione degli edifici sono i seguenti:

PARAMETRI EDILIZI	
H _{MAX} – Altezza massima	m. 10,00
SP _{MIN} - Superficie permeabile minima	15 % della ST _{PRO}
Q _{max} - Rapporto di copertura massimo	60% della SF
Distanza minima dalla SS16	m. 40,00
Distanza minima dalle strade di lottizzazione	m. 10,00
Distanza minima tra gli edifici	H _{MAX} con minimo 10,00 m.
Distanza minima dai confini	m. 5,00

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
Sono ammessi i seguenti usi: 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 inoltre compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo in quanto al servizio o complementari dell'attività produttiva: La residenza (a1) 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 inoltre 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).

3.4 – Infrastrutture per la mobilità – Viabilità, parcheggi e percorsi pedonali

Per quanto concerne i collegamenti viari e l'accessibilità, l'area interessata risulta in ottima posizione, trovandosi in corrispondenza di un nodo viario strategico di Portomaggiore, in adiacenza al nuovo innesto della bretella di congiungimento fra la SP 68 e la SS.16, che ha ridefinito completamente lo svincolo di Ripapersico.

Trova quindi accesso immediato sulla statale, il che agevola il raggiungimento di Ferrara e dello snodo autostradale per Bologna, ed il collegamento diretto sull'asse Ferrara-Ravenna, consentendo di immettere direttamente il traffico pesante sulla viabilità a grande scala, senza minimamente interessare i centri abitati.

La viabilità di penetrazione, con carreggiata pari a ml. 7.00, risulta già delineata dalle scelte progettuali effettuate nel piano particolareggiato "Il Persico". Come facilmente intuibile, vista la conformazione del comparto preesistente, si è mantenuto l'asse viario centrale su cui affacciano i vari lotti edificati, che sfocia in una zona a piazzale per le inversioni di direzione, soprattutto degli autoarticolati. Il PPIP previgente contemplava una rotatoria finale, ma in previsione di un futuro possibile ampliamento del comparto, si è optato per un allargamento della sede stradale (piazzale) che si presti più facilmente alle modifiche necessarie per l'adeguamento allo schema direttore della *Scheda Progetto n.3*.

È prevista adeguata segnaletica orizzontale e verticale in conformità a quanto disciplinato dal Codice della Strada e dal regolamento di attuazione.

Su uno dei due lati della strada è collocato, tra l'allineamento delle recinzioni e i parcheggi distribuiti a pettine, un percorso a raso a protezione del traffico pedonale, della larghezza costante di ml. 1,60, delimitato da sola segnaletica orizzontale.

I parcheggi sono collocati su entrambi i lati sia della carreggiata che dell'allargamento stradale, posizionati a pettine della dimensione di ml. 5,00 x 2,50. Sono stati ricavati, ad oggi, altresì n. 3 stalli per diversamente abili, n. 5 stalli per autotreni e n. 2 stalli destinati al carico e scarico merci.

Per quanto riguarda la composizione dei pacchetti stradali e la progettazione esecutiva, si rimanda alle tavole allegate al presente piano ed ai particolari costruttivi in esse restituiti.

3.5 – Sistemazione verde pubblico

Come indicato nello schema direttore della *Scheda Progetto n. 3* del 2° POC, le aree a verde pubblico sono state quasi del tutto accorpate in ingresso alla lottizzazione, ad eccezione della quota parte mantenuta lungo l'area interessata dal tombinamento del fosso per lo scarico delle acque meteoriche, come già programmato nel PPIP previgente.

Tali spazi saranno fruiti prevalentemente dai lavoratori impiegati nelle ditte ivi insediate, soprattutto nell'intervallo di tempo coincidente con la pausa pranzo. A tale scopo il progetto contempla aree destinate alla sosta, attrezzate con panchine e cestini, ubicate nelle zone d'ombra in corrispondenza delle piantumazioni arboree, e raggiungibili tramite un percorso pedonale finito con pavimentazione in misto cementato perimetrato da cordoli in cls.



Le alberature che si intende mettere a dimora sono n. 14 esemplari di tiglio argentato (TILIA TOMENTOSA), grande albero a foglia caduca che può raggiungere i 30 metri di altezza, con chioma larga, ramosa e tondeggiante, apparato radicale espanso e profondo, resistente alla siccità ed all'inquinamento, e con una vita lunga (arrivano fino a 250 anni o più).

Le piantumazioni delimiteranno il percorso pedonale nell'area a ridosso dell'ingresso della lottizzazione, mentre saranno a macchia nelle restanti aree.

Tutta l'area verde sarà mantenuta a prato, soggetta a sfalcio periodico secondo il piano comunale degli sfalci.

4. CARATTERISTICHE TECNICHE DEL PROGETTO – SOTTOSERVIZI, RETI E UTENZE

Il rilievo dell'area, unitamente ai pareri espressi sul presente rinnovo dagli Enti gestori delle reti infrastrutturali, hanno portato alle scelte progettuali di seguito descritte, che consistono in tutti i casi nel proseguo e/o completamento delle reti ed opere già eseguite in attuazione del PPIP "Il Persico".

4.1 – Rete fognaria – Acque nere

La rete fognaria acque nere risulta già realizzata in sede di PPIP 2005 e le opere in oggetto riguarderanno solo l'estensione fino al limite del nuovo perimetro.

La dorsale di distribuzione esistente è in pvc tipo SN 4 SDR 41 con diametro 315 mm ed è collegata alla rete pubblica di via Molinellina.

Il prolungamento della condotta di progetto dovrà essere in PVC del tipo SN8 posato sulla base delle prescrizioni ed indicazioni fornite dall'Ente preposto alla gestione e manutenzione (HERA S.p.A.) e secondo lo schema distributivo mostrato nell'elaborato grafico di progetto **Tav. 8** che sarà integrato con particolari di dettaglio in fase di progettazione esecutiva.

4.2 – Rete fognaria – Acque meteoriche

La rete fognaria acque bianche/meteoriche risulta già realizzata in sede di PPIP 2005 e le opere in oggetto riguarderanno solo l'estensione fino al limite del nuovo perimetro.

La dorsale di distribuzione esistente è in pead a doppia parete con diametro interno 630/800 mm tipo SN4 conforme al PR en 13476-1 tipo B ed è collegata alla rete pubblica di via Molinellina.

Il prolungamento della condotta di progetto dovrà essere in PVC del tipo SN8 posato sulla base delle prescrizioni ed indicazioni fornite dall'Ente preposto alla gestione e manutenzione (HERA S.p.A.) e secondo lo schema distributivo mostrato nell'elaborato grafico di progetto **Tav. 9** che sarà integrato con particolari di dettaglio in fase di progettazione esecutiva.

4.3 – Rete idrica

La rete idrica risulta già realizzata in sede di PPIP 2005 e le opere in oggetto riguarderanno solo l'estensione fino al limite del nuovo perimetro.

La dorsale di distribuzione già realizzata è in PVC per acqua potabile con diametro 110 mm PN 16 ed è collegata alla rete esistente di via Molinellina.

Il prolungamento della condotta dovrà essere in PVC DE 110 mm posato sulla scorta delle prescrizioni ed indicazioni fornite dall'Ente preposto alla gestione e manutenzione (HERA S.p.A.) e secondo lo schema distributivo richiamato nell'elaborato grafico di progetto **Tav. 10**, che sarà integrato con particolari di dettaglio in fase di progettazione esecutiva.

4.4 – Rete distribuzione energia elettrica

Le opere previste in progetto sono relative all'estensione a tutto il nuovo comparto PPIP delle infrastrutture a servizio della rete elettrica e saranno realizzate in base alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico di ENEL DISTRIBUZIONE di competenza.

Il progetto generale di elettrificazione dell'area in oggetto prevede l'estensione della linea elettrica a Bassa Tensione esistente fino al limite nuovo perimetro, interrata in cavidotto corrugato (n. 2 tubi BT del diametro interno di 160 mm), con posa in opera di armadi ENEL in VRT.

Per le specifiche tecniche si rimanda a quanto prescritto da Enel Distribuzione S.p.A. ed a quanto riportato nell'elaborato grafico di progetto **Tav. 11**, il quale sarà oggetto di integrazioni con particolari di dettaglio in fase di progettazione esecutiva.

4.5 – Rete telefonica

Le opere previste in progetto sono relative all'estensione a tutto il nuovo comparto PPIP delle infrastrutture a servizio della rete telefonica e saranno realizzate in base alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico di TELECOM ITALIA S.p.A. di competenza.

Il progetto di estensione della rete sarà redatto direttamente dall'Ente Gestore così come eventuali integrazioni delle specifiche tecniche riportate nell'elaborato grafico di progetto **Tav. 12** oggetto di revisione in fase di progettazione esecutiva.

4.6 – Rete distribuzione gas metano

La rete gas risulta già realizzata in sede di PPIP 2005 e le opere in oggetto riguarderanno solo l'estensione fino al limite del nuovo perimetro.

La dorsale di distribuzione già realizzata è in acciaio con doppio rivestimento bituminoso DN 80 4^a specie B.P. ed è collegata alla rete esistente di via Molinellina.

Il prolungamento della condotta sarà eseguito in base alle prescrizioni ed indicazioni fornite dall'Ente preposto alla gestione e manutenzione ATR (A TUTTA RETE) S.R.L. e per lo schema distributivo si rimanda all'elaborato grafico di progetto **Tav. 13**, che sarà integrato con particolari di dettaglio in fase di progettazione esecutiva.

4.7 – Smaltimento rifiuti solidi urbani

Le aree di raccolta "differenziata" dei rifiuti sono attualmente poste internamente ad ogni singolo lotto e non saranno previste realizzazioni di piazzole lungo il tratto di sede stradale ampliato; mentre per quanto concerne i "rifiuti speciali", sarà obbligo delle ditte insediate il rispetto dei criteri imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.

4.8 – Illuminazione pubblica

Trattasi del prolungamento della rete di illuminazione pubblica già esistente, sino a coprire l'intera estensione del nuovo comparto PPIP.

Per le specifiche tecniche si rimanda a quanto riportato nella relazione di calcolo illuminotecnico **Elaborato 7.1** ed all'elaborato grafico di progetto **Tav. 7**.

5. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

Il 2° POC del comune di Portomaggiore non assume valenza di Valutazione Ambientale di cui all'art. 5 della LR 20/2000 per l'intervento previsto nella Scheda Progetto n.3, in quanto si è ritenuto che le aree di espansione produttiva necessitassero di ulteriori approfondimenti ed indagini rispetto ai contenuti del piano operativo, da effettuarsi in fase di progettazione di dettaglio dei piani attuativi (*Vedi articolo 3.2.7 "Indicazioni per le valutazioni degli interventi in fase progettuale" della Relazione Generale e Valsati del 2° POC*).

Nei capitoli seguenti sono esposti in forma sintetica le relazioni tra gli obiettivi del presente piano attuativo e la pianificazione di livello superiore, con particolare riferimento alle prescrizioni/condizioni contenute nella scheda VALSAT (Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale), parte integrante della summenzionata *Scheda Progetto n.3*.

5.1 – Piani o programmi sovraordinati di riferimento

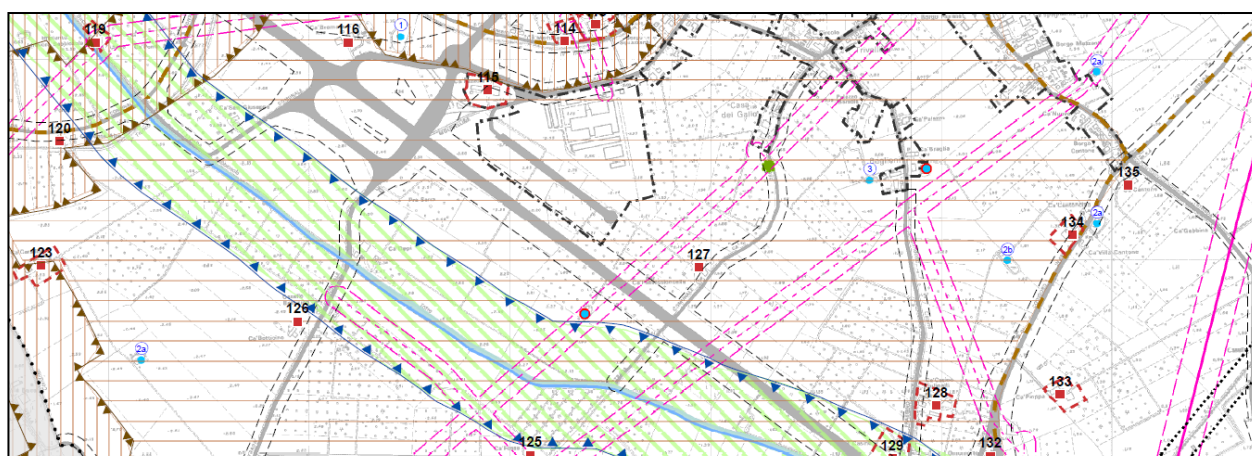
Ai fini della valutazione del presente piano attuativo, il riferimento principale risulta essere il 2° POC del comune di Portomaggiore, che già recepisce quanto disposto in sede superiore.

Gli altri piani sovraordinati diventano nuovo riferimento nel caso in cui l'adozione e/o l'approvazione sia avvenuta successivamente all'approvazione del POC.

Allo stato attuale, in ordine temporale, il 2° POC risulta essere l'ultimo piano sovraordinato approvato.

5.2 – Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni

L'ambito specializzato per attività produttive costituito da parte dell'ambito ASP1 e parte dell'ambito ASP2(3) interferisce con:



- *Fasce di rispetto stradale*. Gli interventi rispettano le distanze di rispetto previste dal Codice della Strada secondo quanto indicato dalle norme del 2° POC.
- *Area tampone del Sito UNESCO*. A riguardo si vedano le argomentazioni relative riportate al successivo paragrafo 5.4 "Verifica di rispondenza alle prescrizioni della scheda di Valsat" (Sito UNESCO e integrazione con il contesto).
- *Fascia di rispetto degli elettrodotti*. Il comparto stralcio in argomento non è interessato dall'elettrodotto a media tensione presente.
- *Edifici e complessi di valore storico-testimoniale esterni ai centri storici*. Il comparto stralcio in argomento non interferisce con il complesso rurale di valore storico-testimoniale di cui alla scheda 127 dell'allegato E del RUE.
- Per quanto riguarda la compatibilità dell'intervento con quanto previsto dall'art.25 del PTRQA si precisa che la destinazione d'uso dell'intervento è tra quelle escluse dalla norma.

5.3 – Fonti e problematiche

La valutazione del presente piano attuativo differisce da quella del 2° POC per il livello di definizione delle conoscenze e delle condizioni richieste, frutto di contatti con gli enti gestori delle reti volti a valutare la reale capacità del sistema esistente di supportare le trasformazioni in progetto e, nel caso di criticità, le opere da realizzare e le soluzioni più idonee da adottare per adeguare il sistema.

In particolare sono stati contattati:

- HERA per le reti di smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui, per la depurazione e per le reti di approvvigionamento idrico;
- Il CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA per le problematiche dell'invarianza idraulica;
- ATUTTARETE (ATR) per le reti di approvvigionamento del gas;
- ENEL DISTRIBUZIONE per l'estensione e modifica della linea elettrica;
- TELECOM ITALIA per l'estensione della rete telefonica;
- Pubblica illuminazione CITELUM GROUPE EDF.

Di seguito si sintetizzano alcuni dei principali aspetti emersi in sede di progettazione, che hanno condizionato e orientato le scelte per il comparto-stralcio.

Per il **mantenimento dell'invarianza idraulica**, il Consorzio di Bonifica, già in fase di PSC, aveva sviluppato un'indagine approfondita relativa all'*Analisi di compatibilità idraulica* delle trasformazioni prefigurate dal PSC, ed era stata impostata un'analisi di dettaglio su alcune aree per le quali si prevedeva una possibile programmazione nel 1° POC.

Considerato che il 2° POC, così come il 1° POC, pone in attuazione porzioni di ambito molto limitate, per la maggior parte degli interventi programmati si è ritenuto di optare per soluzioni alternative agli interventi strutturali proposti dal Consorzio di Bonifica nell'analisi di cui sopra. Per quanto attiene invece le aree di espansione produttive programmate in POC, considerate le criticità rilevate, viene chiesto di effettuare un approfondimento specifico, tipico di una progettazione idraulica avanzata, elaborando un progetto unitario esteso a tutto l'ambito in relazione alle dotazioni ecologico-ambientali e alle reti di smaltimento delle acque bianche, onde evitare l'adozione di soluzioni temporanee e limitate al singolo stralcio in attuazione.

Relativamente al presente comparto-stralcio, considerato che la superficie interessata ricalca in linea di massima l'area del PPIP 2005, la soluzione progettuale si riconduce all'autorizzazione rilasciata per il piano previgente dal Consorzio di Bonifica 2° Circondario Polesine di S. Giorgio (prot. 306 del 18.01.2005 di cui alle delibere consorziali n. 1466/2002 e n.6168/2004), che consentiva un'urbanizzazione pari a mq. 80.000 senza dover ricorrere all'ausilio di vasche di laminazione.

Visto il parere favorevole espresso dal Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (prot. 14752 del 12.10.2017), che richiama le precedenti delibere consorziali autorizzative, dove non erano prescritte opere di invarianza idraulica, lo stralcio così impostato è esonerato dalla redazione dello studio idraulico riferito all'intero ASP2(3) e conseguentemente dalla realizzazione di vasche/canali di laminazione, demandando il tutto ad un futuro PUA che interessi un'estensione maggiore, con la definizione dei volumi di accumulo sulla base dell'effettivo calcolo di invarianza.

La nuova configurazione dell'area a seguito del presente ampliamento ed il relativo conferimento terminale delle acque meteoriche nel canale consorziale denominato "Fossa Sabbiosola Terre Alte", non andrà ad alterare le opere idrauliche già realizzate, rientrando pertanto nei pareri autorizzativi concessi a suo tempo dal Consorzio di Bonifica, ente gestore.

Al fine di agevolare ulteriormente l'invarianza idraulica, le norme di piano fanno obbligo di limitare al massimo le superfici impermeabilizzate, privilegiando ove possibile pavimentazioni con sistemi autobloccanti o comunque parzialmente drenanti.

Ai fini della valutazione del **rischio sismico**, a seguito degli incontri intercorsi con la Provincia dopo il sisma di maggio 2012 e successivamente con il Servizio Regionale di *Protezione Civile sicurezza del territorio e attività estrattive*, già in sede di 2° POC sono state prodotte le analisi di III livello afferenti agli interventi inseriti nel piano operativo. Gli esiti di tali indagini sono valutati complessivamente nella Relazione Geologica allegata al piano operativo, dalla quale non emergono fattori escludenti l'edificazione per il comparto-stralcio in argomento, ed a cui si rimanda per una lettura di dettaglio (vedi Allegato D "*Estratto 2° POC - Relazione geologica ed analisi sismica di III livello*").

Per quanto attiene la **gestione delle terre e rocce da scavo**, visto il DPR 120 del 13.06.2017 recante il regolamento con le disposizioni di riordino e di semplificazione della disciplina in materia di terre e rocce da scavo qualificate come sottoprodotti, relativamente al presente comparto-stralcio si specifica quanto segue:

- il cantiere è da considerarsi di "*piccole dimensioni*", come da art. 2 lettera t) del summenzionato DPR, in quanto verranno prodotte terre e rocce da scavo pari a circa 2.000 mc, quantità inferiore alla soglia di 6.000 mc ivi indicata;
- le terre e rocce da scavo vengono generate durante la realizzazione di un'opera di cui costituiscono parte integrante e il cui scopo primario non è la produzione di tale materiale (gli scavi afferiscono alla realizzazione dei sottoservizi e della viabilità di lottizzazione);
- il loro riutilizzo si effettua nel corso dell'esecuzione della stessa opera dalla quale sono state generate (reinterro degli scavi per i sottoservizi e livellamento delle quote di campagna);
- sono idonee ad essere utilizzate direttamente, ossia senza alcun ulteriore trattamento diverso dalla normale pratica industriale;
- il deposito intermedio, ossia il deposito temporaneo in attesa del loro utilizzo finale, sarà effettuato direttamente nel sito di produzione.

La *dichiarazione di utilizzo* di cui all'art. 21 ed Allegato 6 del DPR n. 120/2017, redatta sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, verrà prodotta ad accantieramento delle opere almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori di scavo ed assolverà anche la funzione di piano di utilizzo in quanto cantiere di piccole dimensioni.

5.4 – Verifica di rispondenza alle prescrizioni della scheda di VALSAT del 2° POC (Scheda progetto n.3)

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE
DESCRIZIONE
Descrizione
L'ambito è contiguo all'area produttiva attualmente esistente a nord della Statale 16 e a sud di Ripapersico. La definizione del suo assetto coinvolge anche una porzione di ASP1.1 attualmente in corso di attuazione. Vengono così ridefinite quantità e localizzazione delle dotazioni.
Criticità principali
Approvvigionamento idrico, scolo delle acque meteoriche, attraversamento di elettrodotto a media tensione. Interferenza con sito UNESCO.
Accessibilità
L'ambito ha un accesso diretto dalla strada Molinellina, come indicato nella Valsat del PSC.
Perequazione
Non è prevista
Valutazioni alle quali assoggettare gli interventi nella fasi progettuali
In sede di PUA occorre produrre VALUTAZIONE AMBIENTALE e idonea documentazione relativa alla GESTIONE DELLE TERRE DA SCAVO
Adempimenti nel PPIP: I contenuti sono stati approfonditi al paragrafo 5 della presente Relazione e Valsat.
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'
Relazioni
Integrazione con il contesto
<i>Stato di fatto:</i> L'ambito è localizzato a nord della statale 16 e a sud del centro di Ripapersico.
<i>Condizioni:</i> L'assetto insediativo e l'organizzazione dell'edificato dovrà favorire ampi margini di intervisibilità tra la statale 16 e gli spazi aperti e/o il verde pubblico da realizzare all'interno dell'insediamento produttivo. Gli spazi aperti privati, in particolare nei lotti affacciati sulla Statale 16, dovranno favorire una maggiore densità di alberature finalizzata a ridurre l'effetto di barriera continua determinato dalle volumetrie del produttivo.
Adempimenti nel PPIP: La progettazione del comparto-stralcio rispetta le direttive e gli indirizzi dello schema direttore parte integrante della Scheda Progetto n.3, risultando quindi recepite le presenti condizioni.
Compatibilità funzionale con il contesto
<i>Stato di fatto:</i> L'area non presenta particolari conflittualità funzionali: le attività contigue al nuovo ambito sono infatti produttive. Si segnala la vicinanza al centro abitato di Ripapersico.
L'ambito confina, inoltre, a nord-ovest con un complesso rurale schedato negli allegati del RUE (scheda 115)
<i>Condizioni:</i> La vicinanza con il centro abitato richiede una particolare attenzione dal punto di vista delle relazioni paesaggistiche con il contesto. Di conseguenza, in coerenza con quanto indicato nella Valsat del PSC, dovranno essere realizzate, al fine di mitigare gli impatti, fasce alberate di adeguata profondità tra gli insediamenti e la campagna, soprattutto sul lato settentrionale verso il centro abitato.
Adempimenti nel PPIP: L'area del comparto-stralcio è limitrofa ad una zona artigianale esistente e non interferisce direttamente con il centro abitato di Ripapersico. Le condizioni di cui sopra saranno oggetto della progettazione afferente alla restante quota parte dell'ambito di espansione produttiva.
Criticità ambientali
Inquinamento elettromagnetico
<i>Stato di fatto:</i> L'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione.
<i>Condizioni:</i>
<u>Prescrizioni:</u> La linea dovrà essere interrata.
<u>Direttive:</u> In sede di PUA dovrà essere presentata idonea documentazione progettuale atta a risolvere l'interferenza dell'elettrodotto con l'ambito in questione
Adempimenti nel PPIP: L'area del comparto-stralcio non è interessata dall'elettrodotto in questione. Le direttive di cui sopra saranno oggetto della progettazione afferente alla restante quota parte dell'ambito di espansione produttiva.
Inquinamento acustico
<i>Stato di fatto:</i> L'area ricade prevalentemente nella Classe acustica III; le fasce di compensazione a contatto con l'insediamento produttivo esistente e quelle contigue alla Statale 16 sono in Classe acustica IV.
La porzione dell'ambito attestata sulla Statale 16 ricade nella fascia A e B di pertinenza della strada
<i>Condizioni:</i> La destinazione prevalentemente produttiva dell'ambito rende ininfluente, dal punto di vista dell'inquinamento acustico, la contiguità con altri insediamenti produttivi. La Classe acustica di progetto è infatti V.

Adempimenti nel PPIP: Si rimanda alla relazione di impatto acustico Allegato C del PPIP, da cui non emergono criticità che richiedano opere di mitigazione acustica.
Inquinamento atmosferico
<i>Stato di fatto:</i> Non si registrano criticità sulle funzioni che si andranno ad insediare.
<i>Condizioni:</i> Nessuna
Adempimenti nel PPIP: Nessun adempimento dovuto.
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'
Dotazioni territoriali ed ecologiche
Attrezzature per servizi e spazi collettivi
<i>Dotazioni aggiuntive rispetto ai minimi di legge:</i> P1 + U = 5.139 mq. pari al 3,26%
Occorre favorire una maggiore dotazione di spazi a verde da concentrare al centro dell'insediamento dove è attualmente presente una corte rurale.
La distribuzione delle attrezzature e degli spazi collettivi, in coerenza con quanto disposto dalla Valsat del PSC, dovrà avvenire in continuità con quanto realizzato nelle porzioni di ambito produttivo già attuate.
Adempimenti nel PPIP: La progettazione del PPIP rispetta le direttive e gli indirizzi dello schema direttore parte integrante della Scheda Progetto n.3, risultando quindi recepite le presenti condizioni. Il comparto stralcio garantisce le dotazioni territoriali aggiuntive richieste, come dimostrato al paragrafo 3.3 della presente Relazione e Valsat.
Infrastrutture per la mobilità
<i>Stato di fatto:</i> L'ambito è accessibile dalla strada Molinellina, infrastruttura direttamente collegata alla nuova circonvallazione ovest di Portomaggiore che mette in collegamento la Statale 16 con Codigoro e Adria.
<i>Condizioni:</i> <u>Direttive</u> Il reticolo stradale dell'ambito dovrà essere organizzato su un reticolo interno di strade di distribuzione secondaria. L'assetto insediativo si sviluppa, coerentemente con quanto indicato nella Valsat del PSC, a partire dai tracciati stradali già realizzati nel comparto ASP1.1 dove la viabilità si struttura sulla presenza di un asse stradale centrale parallelo alla Statale 16. Il nuovo disegno prevede che da questo asse si sviluppi verso est un reticolo più complesso che prevede: - la realizzazione di un'intersezione a rotatoria; - una viabilità che si chiude ad anello; - alcuni elementi trasversali costituiti da via Ca' del Gallo o in alternativa, nel caso di un'attuazione per stralci, da altre soluzioni di connessione sud-ovest nord-est. Tali assi trasversali dovranno consentire la possibilità di realizzare un accesso diretto dalla Statale 16 in coerenza con quanto disposto dalla Valsat del PSC. <u>Indirizzi</u> Nella definizione delle tipologie edilizie ammesse sui singoli lotti, si dovrà perseguire l'obiettivo di garantire l'omogeneità interna del comparto. I parcheggi pubblici dovranno essere omogeneamente distribuiti nell'area produttiva.
Adempimenti nel PPIP: La progettazione del PPIP rispetta le direttive e gli indirizzi dello schema direttore parte integrante della Scheda Progetto n.3, risultando quindi recepite le presenti condizioni. In luogo dell'intersezione a rotatoria, si è optato per un allargamento della sede stradale (piazzale) che si presti più facilmente, in fase attuativa della restante quota parte di ambito, alle modifiche necessarie per il rispetto dello schema direttore di cui sopra.
Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico
<i>Stato di fatto:</i> L'attuale rete risulta inadeguata a future espansioni.
<i>Condizioni:</i> In coerenza con quanto indicato nella Valsat del PSC, nel PUA dovranno essere studiate le soluzioni tecniche più adeguate per il potenziamento della linea di zona e di conseguenza realizzate le opere necessarie. Dovranno, inoltre, essere effettuati studi specifici volti a valutare l'idroesigenza delle attività produttive e la compatibilità delle stesse con le risorse disponibili. La realizzazione di pozzi di captazione per il prelievo di acque profonde è da valutare con attenzione in relazione alla vulnerabilità del territorio in termini di subsidenza e di ingressione del cuneo salino.
Adempimenti nel PPIP: Dato l'esiguo ampliamento rispetto al PPIP 2005, non risultano necessarie opere di potenziamento, come da parere HERA del 16.10.2017 prot. 99199.
Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche
<i>Stato di fatto:</i> L'area in questione ha come recapito finale delle acque meteoriche unicamente la Fossa Sabbiosola Terre Alte. Per soddisfare le richieste di derivazione, la quota di detto canale nel periodo irriguo viene mantenuta alla quota di circa 10,40-10,45 s.l.m. m., più alta di quella invernale, regimando le acque alle Chiuse Sabbioni. Detta area ha sempre avuto difficoltà di scolo anche quando era votata unicamente ad attività agricola, anche in conseguenza del cattivo stato di manutenzione in cui spesso si trovano le linee private che recapitano nella Fossa Sabbiosola T.A.. <u>Altimetria e posizione</u> Le quote dell'area non consentono lo scolo per gravità nel sistema della Fossa Sabbiosola TA, a sud dell'ambito. La Fossa Sabbiosola TA e il Co. Casino sono i canali della rete di bonifica in posizione più favorevole <u>Capacità di smaltimento</u> Il sistema di scolo non può assorbire nuovi apporti idrici durante gli eventi di piena. Le

condizioni attuali fanno registrare valori già al limite dei livelli massimi. È fatto obbligo di predisporre e realizzare un progetto unitario per l'intero ambito.

Condizioni:

Prescrizioni Al fine di ridurre al massimo i volumi di laminazione dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabilizzate, privilegiando ove possibile pavimentazioni con sistemi autobloccanti o comunque parzialmente drenanti.

Direttive È fatto obbligo di predisporre e realizzare un progetto unitario per l'intero ambito. Secondo quanto disposto dalla Valsat del PSC, la situazione necessita di un approfondimento specifico tipico di una progettazione idraulica avanzata, che preveda un efficace sistema idraulico che interessi l'intero ambito ed adotti, in sede di progettazione definitiva, quote minime in grado di assicurare il corretto grado di sicurezza idraulica alle nuove strutture. Occorrerà prevedere all'interno dell'ambito delle aree che possono funzionare da bacini di accumulo per eventi ordinari e per piogge di lunga durata. La progettazione dello scolo delle acque meteoriche e delle vasche di accumulo dovrà essere fortemente integrata alla progettazione degli spazi aperti del comparto e della loro sistemazione paesaggistica.

Si fa presente che per la parte di area ubicata a nord-ovest della via Cà del Gallo il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara ha già rilasciato, nel tempo, diverse autorizzazioni allo scarico delle acque meteoriche nella Fossa Sabbiosola Terre Alte. Per la parte rimanente ubicata a sud-est della sopraccitata via, al fine di consentire al Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara di effettuare le necessarie valutazioni in merito alla compatibilità dello scarico nella rete idraulica consorziale e in materia di invarianza idraulica, ai sensi della Delibera consorziale 61/2009, si richiede, in fase autorizzativa, la trasmissione di tavole opportunamente quotate riportanti i dettagli delle opere di progetto predisposte per la laminazione e l'invaso temporaneo delle acque meteoriche in eccesso derivanti dalla nuova urbanizzazione, corredate da una relazione idraulica che riporti il conteggio delle superfici di nuova impermeabilizzazione, la portata prevista in uscita dall'area e i mc di acqua meteorica da trattenere temporaneamente.

Indirizzi Le aree libere in corrispondenza dell'accesso ovest potrebbero essere dedicate permanentemente a vasca di accumulo, mentre quelle centrali potrebbero essere predisposte quali bacini di accumulo solo temporanei

Adempimenti nel PPIP: Dato l'esiguo ampliamento rispetto al PPIP 2005, non risulta necessario adempiere alle condizioni ed indirizzi di cui sopra, come da parere del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara del 12.10.2017 prot. 14752. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5.3 della presente Relazione e Valsat.

Al fine di agevolare l'invarianza idraulica, le norme di piano fanno comunque obbligo di limitare al massimo le superfici impermeabilizzate, privilegiando ove possibile pavimentazioni con sistemi autobloccanti o comunque parzialmente drenanti.

Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione

Stato di fatto: La fognatura esistente è adeguata a ricevere le acque nere

Condizioni:

Direttive In coerenza con quanto disposto dalla Valsat del PSC, occorrerà realizzare il tratto di fognatura che si collega al collettore esistente. È fatto obbligo di predisporre e realizzare un progetto unitario per l'intero ambito.

Indirizzi Nessuno

Adempimenti nel PPIP: Dato l'esiguo ampliamento rispetto al PPIP 2005, si rimanda il progetto unitario all'attuazione della restante quota parte di ambito, come da parere HERA del 16.10.2017 prot. 99199.

Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica

Stato di fatto: Non si segnalano criticità per l'approvvigionamento.

Condizioni: Nessuna

Adempimenti nel PPIP: Nessun adempimento dovuto. Si rimanda al parere ENEL registrato al Prot. Gen. del comune di Portomaggiore n. 10941 del 10.10.2017.

Infrastrutture per la distribuzione del gas

Stato di fatto: Non si segnalano criticità per l'approvvigionamento.

Condizioni: Nessuna

Adempimenti nel PPIP: Nessun adempimento dovuto. Si rimanda al parere ATR registrato al Prot. Gen. del comune di Portomaggiore n. 12005 del 08.11.2017.

Infrastrutture per le telecomunicazioni

Stato di fatto: Non si segnalano criticità per l'infrastrutturazione dell'area.

Condizioni: Nessuna

Adempimenti nel PPIP: Nessun adempimento dovuto. Si rimanda al parere TELECOM registrato al Prot. Gen. del comune di Portomaggiore n. 12263 del 14.11.2017.

Infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti

Condizioni: È obbligatoria la realizzazione di piazzole per la raccolta dei rifiuti da localizzare sulle strade più accessibili. Per quanto riguarda nello specifico i rifiuti speciali occorrerà rispettare i criteri imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.

Adempimenti nel PPIP: Le aree di raccolta "differenziata" dei rifiuti sono attualmente poste internamente ad ogni singolo lotto e non sono previste realizzazioni di piazzole lungo il tratto di sede stradale ampliato; mentre per quanto concerne i "rifiuti speciali", sarà obbligo delle ditte insediate il rispetto dei criteri imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.

Dotazioni ecologiche e ambientali
<i>Stato di fatto:</i> Si rileva la contiguità dell'ambito con strade extraurbane, l'interferenza con un elettrodotto di media tensione e si registra la necessità di realizzare bacini di accumulo per le acque meteoriche.
<i>Condizioni:</i> Le aree destinate a vasche di accumulo per le acque meteoriche dovranno essere riconosciute come dotazioni ecologiche e ambientali. È fatto obbligo di predisporre e realizzare un progetto unitario per le dotazioni ecologiche e ambientali.
La porzione di insediamento ricadente nella fascia di rispetto di 40 m della Statale 16 dovrà essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione di piazzali e di spazi aperti in quanto inedificabile.
Adempimenti nel PPIP: Dato l'esiguo ampliamento rispetto al PPIP 2005, si rimanda il progetto unitario per le dotazioni ecologiche e ambientali all'attuazione della restante quota parte di ambito, in ottemperanza ai pareri degli enti gestori. Il presente comparto stralcio non interferisce altresì con l'elettrodotto di media tensione.
IMPATTI ESERCITATI
Popolazione
Inquinamento acustico
<i>Effetti attesi:</i> Le funzioni di progetto modificano la Classe acustica da III a V
<i>Mitigazioni:</i> Occorrerà effettuare una puntuale valutazione previsionale di impatto acustico, approvata da Arpae in sede di PUA, al fine di definire con maggiore precisione le caratteristiche delle <i>opere di mitigazione o delle fasce di ambientazione</i> necessarie per ridurre l'impatto acustico generato verso l'esterno dalle attività insediabili nell'ambito. In alternativa, in funzione dell'effettiva attività insediabile, potrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva relativa al rispetto dei limiti acustici di legge ai sensi delle norme in materia di semplificazione (D.P.R. 227/2011)
Adempimenti nel PPIP: Si rimanda alla relazione di impatto acustico Allegato C del PPIP, da cui non emergono criticità che richiedano opere di mitigazione acustica.
Inquinamento atmosferico
<i>Effetti attesi:</i> Le attività produttive insediabili nell'ambito sono potenziale fonte di inquinamento atmosferico in generale nei confronti dell'abitato di Ripapersico, ma in particolare rispetto alla corte rurale interna all'insediamento di cui alla scheda 127 dell'allegato al RUE.
<i>Mitigazioni:</i> In coerenza con quanto disposto dalla Valsat del PSC, si dovrà provvedere ad inserire fasce alberate di adeguata profondità a protezione dell'abitato di Ripapersico sul margine settentrionale del nuovo insediamento produttivo. Tale fascia alberata può essere intesa, ai sensi dell'art. 28 del PTRQA, una piantumazione compensativa, ed in quanto tale, da non computare nelle dotazioni per Attrezzature e spazi collettivi.
È fatto obbligo, in sede di autorizzazione all'insediamento di attività con impatto sulla qualità dell'aria e assoggettate a VIA o AIA, di produrre apposita valutazione del punto di massima ricaduta degli inquinanti da autorizzare ed autorizzati, in relazione alla popolazione esposta.
Occorrerà, inoltre, rispettare i limiti fissati dal D.Lgs. n. 152/2006 per le emissioni in atmosfera.
Adempimenti nel PPIP: L'area del comparto-stralcio è limitrofa ad una zona artigianale esistente e non interferisce direttamente con il centro abitato di Ripapersico. Il rispetto della previsione di una fascia alberata sarà oggetto della progettazione afferente alla restante quota parte dell'ambito di espansione produttiva. Per quanto attiene le attività da insediarsi e gli impatti esercitati, le opportune verifiche saranno effettuate da parte del SUAP all'atto della presentazione delle Autorizzazioni Uniche di cui al DPR 160/2010.
Sistema delle risorse paesaggistico-culturali
Patrimonio storico-architettonico
<i>Effetti attesi:</i> Non sono presenti nell'immediato contesto.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Adempimenti nel PPIP: Nessuna mitigazione dovuta.
Sito Unesco
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento ricade nel perimetro del Sito Unesco (zona tampone).
<i>Mitigazioni:</i> Attraverso la configurazione dei lotti, si dovrà favorire il più possibile una percezione di discontinuità dalla statale 16. L'insediamento dovrà prevedere numerose soluzioni di continuità finalizzate a ridurre l'effetto barriera prodotto dagli insediamenti produttivi allineati su strada. Occorrerà, inoltre, rispettare quanto disposto dall'art. 3.4 delle NTA e della Valsat del PSC.
Adempimenti nel PPIP: Le azioni e le opere previste e programmate Piano di gestione del Sito UNESCO "Ferrara città del rinascimento e il suo Delta del Po" sono state recepite in sede di elaborazione ed approvazione del 2°POC del Comune di Portomaggiore, a cui la presente variante si attiene.
Patrimonio storico-testimoniale
<i>Effetti attesi:</i> L'ambito confina a nord-ovest con un complesso rurale di valore storico-testimoniale di cui alle schede 115 degli allegati del RUE e presenta al proprio interno una corte rurale schedata nel RUE (scheda 127).
<i>Mitigazioni:</i> Il complesso rurale a nord dell'insediamento produttivo (scheda 115) dovrà essere considerato parte integrante della configurazione d'insieme prevedendo al suo interno funzioni terziarie di servizio. Ampi spazi liberi (dotazioni ecologiche e ambientali o verde pubblico) dovranno garantire un'adeguata distanza tra i volumi produttivi e la corte rurale. Parallelamente per la corte rurale interna all'insediamento dovranno essere mantenute adeguate distanze attraverso spazi aperti liberi connotanti l'area centrale.

Nel caso di trasformazione dell'edificato occorrerà rispettare le tutele indicate nella scheda 127 dell'allegato del RUE
Adempimenti nel PPIP: Dato l'esiguo ampliamento rispetto al PPIP 2005, si rimanda all'attuazione della restante quota parte di ambito per la configurazione d'insieme con l'immobile identificato con la Scheda di tutela n.115 dell'Allegato E del RUE.
Il comparto stralcio non interferisce con l'immobile tutelato di cui alla Scheda n.127 dell'Allegato E del RUE.
Sistema delle risorse naturalistico-ambientali
Rete ecologica
Effetti attesi: L'intervento non determina impatto sugli elementi della rete ecologica.
Mitigazioni: Nessuna
Adempimenti nel PPIP: Nessuna mitigazione dovuta
Acqua, suolo
Effetti attesi: Le attività produttive potranno esercitare effetti negativi sui suoli.
Mitigazioni: Occorrerà rispettare i limiti di legge per la gestione delle sostanze pericolose.
Adempimenti nel PPIP: Per quanto attiene le attività da insediarsi e gli impatti esercitati, le opportune verifiche saranno effettuate da parte del SUAP all'atto della presentazione delle Autorizzazioni Uniche di cui al DPR 160/2010.
Sic e zps
Effetti attesi: L'intervento non ricade né in un SIC né in una ZPS.
Mitigazioni: Nessuna
Adempimenti nel PPIP: Nessuna mitigazione dovuta
Interferenze con i vincoli sovraordinati
Dossi
Effetti attesi: L'ambito non ricade in un'area di dosso.
Mitigazioni: Nessuna
Adempimenti nel PPIP: Nessuna mitigazione dovuta
Viabilità storica e panoramica
Effetti attesi: L'ambito non interferisce con la viabilità storica e panoramica.
Mitigazioni: Nessuna
Adempimenti nel PPIP: Nessuna mitigazione dovuta
Aree archeologiche
Effetti attesi: L'intervento non ricade in un'area archeologica.
Mitigazioni: Nessuna
Adempimenti nel PPIP: Nessuna mitigazione dovuta
Vincolo paesaggistico
Effetti attesi: L'ambito non ricade in un'area di vincolo paesaggistico.
Mitigazioni: Nessuna
Adempimenti nel PPIP: Nessuna mitigazione dovuta