

DR ING MARCO ROSSI

Via G. B. Aleotti n° 4/2 – 44011 Argenta (FE)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Oggetto: Allegato alla richiesta di deposito e approvazione di Piano Urbanistico Attuativo relativo alla riconversione a destinazione artigianale produttiva (uso d1).

Accordo di pianificazione nell'ambito POC per l'intervento IPR-d1 (1)

Richiedente: Mikulskaia Tatiana.

Ubicazione: Frazione San Nicolò via Medelana n° 2 – Comune di Argenta.

L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo è stata oggetto di accordo di pianificazione stipulato, presso la residenza municipale dalla Signora Mikulskaia Tatiana con il Comune di Argenta, in data 17/06/2010 repertorio n.10094 . Essa è ubicata nella frazione di San Nicolò in via Medelana, ed è individuata al Catasto Terreni del Comune, al foglio 2 mapp.81, 131, 241, 321 .

L'area di intervento è interamente di proprietà della signora Mikulskaia Tatiana, in base a decreto di trasferimento del Tribunale di Bologna del 28.10.2003, n. cron. 6390, n. rep. 807/E .

Il presente PUA ricade in ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) e, nell'ambito POC, riguarda un intervento di riconversione dell'area in oggetto per adibirla ad un uso artigianale produttivo, con destinazione urbanistica *"Impianti Produttivi in territorio Rurale (IPR) per attività artigianali (uso d1)"* , da attuarsi secondo lo schema direttore incluso nella scheda di intervento "IPR-d1 (1).

Questo piano urbanistico ha valenza di Permesso di Costruire (P.d.C.) e sono previsti dal presente PUA interventi edilizi.

Allegato alla delibera di Giunta Unione Valli e Delizie n. 10 del 31.01.2019 "APPROVAZIONE PUA scheda intervento IPR-d1(1)"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

I parcheggi pubblici previsti nel presente piano verranno interamente monetizzati.

Si allega il calcolo per la monetizzazione dei parcheggi pubblici P1.

L'area è allo stato attuale di tipo pianeggiante, inserita in territorio ad uso agricolo posto a nord-est dell'abitato di San Nicolò, occupata da fabbricati in muratura dei quali due dismessi per l'allevamento industriale ed uno ad uso abitativo unifamiliare. Come si evince dai titoli edilizi presenti nell'archivio comunale, tale uso è stato svolto sin dai primi anni sessanta fino presumibilmente agli anni ottanta/novanta del secolo scorso.

Titoli abilitativi:

- Permesso di Costruzione n° 7675 del 13 09 1962
- Permesso di Costruzione n° 10684 del 22 11 1962
- Licenza Edilizia n° 5278 del 09 07 1969
- Permesso di Costruire n° 22203 del 14 11 2008
- SCIA n° sue/789 del 20 10 2015
- SCIA n° sue/969 del 24 11 2016

E' intenzione della proprietà recuperare l'insediamento, con sistemazione mediante ristrutturazione dei fabbricati, ampliamento della Superficie Complessiva entro i limiti stabiliti e ridefinizione delle aree scoperte, per lo svolgimento di un'attività artigianale di falegnameria con lavorazione del legno per la realizzazione di strutture quali solai piani e tetti e per la produzione di componenti per imballaggi (pallets, casse, ecc.). Il legname per la lavorazione è vergine, naturale, non di recupero, nonché privo di trattamenti chimici e verrà stoccato all'esterno in una apposita area pavimentata con ghiaia.

L'insediamento della nuova attività consentirà la riqualificazione dell'intero comparto in oggetto, con superficie catastale di mq. 9705.

I fabbricati esistenti, per caratteristiche costruttive e per il particolare utilizzo per i quali sono stati costruiti, potranno essere ristrutturati, modifica ed ampliati con caratteristiche che tengano conto delle esigenze della nuova attività.

Con riferimento alle norme di attuazione del P.S.C., si tratta di attuare un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una funzione non connessa con l'agricoltura ma con caratteristiche tipologiche, architettoniche e di compatibilità con il contesto rurale. Una restrizione al cambio d'uso comporterebbe un sicuro e negativo abbandono del comparto.

Gli edifici avranno altezze contenute, con coperture a due falde. Si prevede di adottare caratteristiche costruttive non invasive rispetto al contesto rurale in cui si insedierà l'attività di falegnameria la quale sarà, proprio perchè prevede la lavorazione del legno, di basso impatto ambientale e compatibile con la zona agricola in cui è compresa. E' previsto inoltre l'inserimento di una quota di progetto a destinazione residenziale con edificazione di nuova costruzione plurifamiliare.

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in quanto l'area è già sufficientemente dotata dei necessari allacciamenti all'acquedotto, alla rete Enel ed è inoltre provvista, per la parte esistente, di impianto di sub-irrigazione per lo scarico delle acque reflue che non recapitano in pubblica fognatura, provenienti dall'abitazione, con Autorizzazione n. 29612 del 24/01/2005. Le modifiche agli scarichi saranno attuate previo ottenimento della relativa autorizzazione.

Sono stati inoltre richiesti ed ottenuti i seguenti pareri di competenza:

- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (prot. n.12301 del 17/08/2016).
- Enel Distribuzione S.p.A. (Enel-DIS-20/06/2016-0402049)
- Hera S.p.A. (prot.0075936 del 23/06/2016)

Non si ritiene necessario chiedere nuovi pareri ai suddetti enti in quanto non sono cambiate le caratteristiche di progetto già previste nella richiesta di PUA iniziale.

Il comparto è accessibile dalla via Medelana tramite due rampe di accesso, le aree scoperte saranno in parte pavimentate con massicciata in ghiaia naturale di idonea pezzatura per poi essere utilizzate per la viabilità interna e per il deposito dei legnami, ed in parte sistemate a verde con prato e piantumazione di essenze autoctone.

In particolare è prevista una cortina verde perimetrale all'area di intervento con alberature ad alto fusto, prescritta dalla scheda di VALSAT del POC nel rispetto del regolamento del verde allegato D del RUE. Si fa presente che sui lati rivolti verso il canale Medelana e lo scolo Masolino potrà essere rilasciata l'autorizzazione del Consorzio di Bonifica ad una distanza minima di ml.6,00 dal ciglio o dal piede dell'argine, a seconda che il canale sia arginato oppure no. In particolare sul lato sud verso lo scolo Masolino non potranno essere messi a dimora alberi nella porzione in cui si affaccia il fabbricato "C" in quanto quest'ultimo è ad una distanza inferiore di ml.6,00.

Per ragioni di sicurezza non potranno essere inoltre piantati alberi in corrispondenza dell'area di stoccaggio dei materiali in quanto risulterebbero ad una distanza tale da non garantire la sicurezza antincendio. In caso di incendio nell'area infatti il calore prodotto dalla combustione potrebbe propagarsi attraverso le piante fino alla linea elettrica di media tensione deformandone i cavi. Si precisa che è stata depositata presso i Vigili del Fuoco la relativa pratica antincendio.

Gli scarichi meteorici vengono assorbiti dal terreno del comparto per dispersione e non sono previsti scarichi idrici superficiali.

Sarà comunque prevista una zona di accumulo delle acque meteoriche avente un volume di 350 mc ricavata mediante uno scavo medio di circa 21 cm nella zona sud est dell'insediamento.

Il materiale di risulta verrà interamente ridistribuito all'interno dell'area di comparto.

Le aree destinate a nuove edificazioni saranno ubicate a opportune distanze da confini, fasce di rispetto, linee elettriche e quant'altro elemento ostativo.

Le aree di stoccaggio destinate al deposito dei materiali utilizzati per l'attività saranno ubicate in opportune zone a idonee distanze dai fabbricati produttivi a fine di rispettare i limiti previsti dalla legislazione vigente relativa alla prevenzione incendi.

I fabbricati esistenti: fabbricato B e tutto il fabbricato C saranno oggetto di cambio di uso da allevamento industriale ad artigianale produttivo.

I fabbricati esistenti: fabbricato B e parte del fabbricato C saranno oggetto di opere al fine di rispettare la normativa vigente in termini di prevenzione incendi.

I fabbricati esistenti: fabbricato B e parte del fabbricato C saranno oggetto di opere al fine di rispettare la normativa vigente in termini di prevenzione infortuni e malattie professionali nei luoghi di lavoro.

I fabbricati esistenti: parte del fabbricato C non oggetto di opere potranno essere interessati da futuri interventi di recupero edilizio per esigenze dettate dalla attività e comunque nel rispetto delle normative vigenti in termini di prevenzione incendi, di prevenzione infortuni e malattie professionali nei luoghi di lavoro.

Integrazione:

La precedente attività non ha lasciato nel sito in oggetto nessuna tipologia di rifiuto o similare che possa essere ostativo al corretto iter autorizzativo della presente.

Argenta (FE), 19 dicembre 2017.

Ing. Marco Rossi

(Documento firmato digitalmente)