

GIOVANNI ALBERIGHI

architetto

Tresigallo (Fe) - Piazza della Repubblica n.27/3 - tel. 348.5653221

(c.f. LBR GNN 58P29 L390X - P.I. 01275720389)

Progetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMPLIAMENTO AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
(VARIANTE)

Località

GUALDO DI VOGHIERA

Via Provinciale

Committente

PEGASO IMMOBILIARE S.R.L.

FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA F.LLI NAVARRA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Campo di applicazione

1. Le seguenti norme disciplinano gli interventi all'interno dell'area classificata dal vigente P.R.G. come zona "D3" di espansione per insediamento attività produttive, in adiacenza alla esistente area produttiva posta a nord ovest dei due abitati di Gualdo e di Ducentola e compresa fra la strada provinciale Ferrara - Portomaggiore e lo snodo, in sovrappasso, del raccordo autostradale Ferrara - Porto Garibaldi.

2. Per quanto non previsto dalle presenti norme valgono le prescrizioni di cui al R.E. ed alle N.T.A. del vigente P.R.G.comunale e quanto prescritto da normative regionali e nazionali vigenti alla data di rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi all'interno dei singoli lotti.

Art. 2 - Indici urbanistici

1. Gli indici urbanistici da applicare per i singoli lotti sono i seguenti:

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq.0,60/ mq. di Sf
Superficie coperta (Sc)	= mq. 0,50/ mq. di Sf
Parcheggi privati (attività produttive)	= mq.10,00/ mq. di SuL
Parcheggi privati (attività commerciali)	= mq.1,5/mq. Sup.di vendita

2. Per l'attività di servizio tecnologico di cui all'art.10 non è prevista una dotazione minima di parcheggi privati, i quali dovranno essere commisurati all'effettiva esigenza.

3. E' ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda insediata purchè non occupi più del 25% della superficie lorda dell'unità produttiva e comunque non superi i 150 mq. di SuL.

4. Per ogni attività insediata è possibile incrementare le superfici di cui al comma precedente per uffici e/o abitazione di mq.150,00 aumentabili a mq.300,00 per comprovate necessità

legate all'esercizio dell'attività stessa e previa autorizzazione del Consiglio Comunale.

5. Per le residenze ammesse di cui ai commi precedenti la dotazione di standard privati è quella prevista dal vigente PRG.

Art. 3 - Potenzialità edificatoria

Tramite convenzione, registrata e trascritta, sarà possibile trasferire la potenzialità edificatoria non utilizzata da un lotto all'altro della stessa proprietà o di proprietà diverse, fatti salvi i limiti massimi consentiti per costruzioni destinate a residenza, di cui al precedente art. 2, i quali non possono essere oggetto dei trasferimenti sopraindicati.

Art. 4 - Distanze dei fabbricati

1. I fabbricati dovranno rispettare la distanza di mt.10,00 dalle strade.
2. Per il solo lotto n° 7, adiacente l'area verde, sarà consentita l'edificazione a mt. 5,00 dal confine dell'area pubblica.
3. I fabbricati tra di loro dovranno rispettare il distacco minimo di mt. 20,00 ad esclusione di quelli all'interno dello stesso lotto per i quali è previsto il distacco minimo di mt.10,00.
4. I fabbricati dovranno rispettare la distanza minima di mt.10,00 dai confini di proprietà.
5. In ogni caso sarà possibile, tramite convenzione tra proprietari, edificare a confine di proprietà, ed in tale caso dovrà sempre essere rispettato il distacco minimo di mt.10,00 tra fabbricati riducibile a zero in caso di edificazione in aderenza.

Art. 5 - Altezza dei fabbricati

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare mt.10,00 ad esclusione di silos, camini e apparecchiature tecnologiche speciali, per i quali non è prescritta alcuna altezza.

Art. 6 - Tipologia costruttiva

1. I fabbricati dovranno essere costruiti in struttura prefabbricata; sono altresì ammesse strutture realizzate completamente o parzialmente in opera o in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata.
2. E' ammesso l'uso del rivestimento tipo faccia a vista ma limitato a porzioni dell'intero fabbricato.

Art. 7 - Recinzioni

1. I singoli lotti potranno essere delimitati tra loro da semplici reti metalliche legate a paletti infissi su muretti. L'altezza massima non potrà superare i mt.1,80, riferita alla quota stradale.
2. La recinzione su fronte strada, uniforme per tutti i lotti, dovrà essere realizzata su apposita fondazione in cls. con muretto e soprastante inferriata metallica. L'altezza complessiva della recinzione non potrà superare i mt.1,80, riferita alla quota stradale.
3. Per quelle attività che prevedono deposito di materiale a cielo aperto le recinzioni dovranno essere realizzate in parte come indicato al primo comma, mentre a partire dalla distanza di mt.10 dal confine stradale dovrà essere previsto un muretto, intonacato e tinteggiato o in blocchi di cls rifinito a vista, di altezza non inferiore a quella della recinzione di cui ai commi precedenti e non superiore a mt.3,00.

Art. 8 - Fognatura e reti tecnologiche

1. Tutti i servizi relativi alle reti tecnologiche devono essere allacciati in prossimità del confine di proprietà ed in corrispondenza delle strade.
2. All'interno di ogni lotto dovranno essere previsti due sistemi di raccolta, uno per le acque meteoriche ed uno per acque nere. Nel pozzetto finale di confluenza delle acque meteoriche

dovrà prevedersi una deviazione che consenta alle acque di prima pioggia, provenienti dai piazzali, di confluire nella rete di fognatura delle acque nere collegata al depuratore comunale.

3. Per le attività che dovessero necessitare di apposita cabina di trasformazione dell'energia elettrica per media tensione, la localizzazione della stessa è consentita solo sul confine di proprietà, in adiacenza alla strada.

Art.9 - Superficie minima di intervento

1. La superficie minima di intervento corrisponde ai lotti definiti negli elaborati progettuali.
2. E' comunque data la possibilità dell'intervento contemporaneo di più proprietà su di un unico lotto, a condizione che venga presentato un progetto unitario riferito alla superficie complessiva minima di cui al primo comma.

Art.10 - Usi consentiti

1. Le attività che si possono insediare corrispondono ai seguenti usi:

a) *Attività di servizio pubbliche e private*

Sono compresi in tale uso i ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, centri di ristoro in generale, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

b) *Centri commerciali integrati*

Sono compresi in tale uso i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extraalimentari secondo le articolazioni previste dalla vigente legislazione regionale per quanto riguarda gli spazi di vendita, di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico.

c) *Commercio all'ingrosso*

Sono compresi in tale uso i magazzini ed i depositi con relativi spazi di esposizione, di mostra e di vendita. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.

d) *Direzionale e finanziario*

Sono compresi in tale uso le attività direzionali e finanziarie e le sedi di rappresentanza di interesse generale, con relativi uffici, compresi studi professionali.

e) *Artigianato di servizio*

Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale di servizio alla residenza ed alle attività urbane nonché le attività ricreative e sportive, con relativi uffici, magazzini, mostre e spazi di servizio e di supporto.

f) *Artigianato produttivo*

Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre e spazi di servizio e di supporto.

g) *Attività di servizio tecnologico*

Sono compresi impianti per l'essiccazione e/o commercializzazione di cereali e semi, con relativi silos, uffici, magazzini, spazi di servizio e di supporto.

h) *Alloggi aziendali*

E' ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda insediata, per i titolari delle aziende e per il personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza, nel rispetto dei parametri indicati all'art.2.

Gli alloggi devono essere vincolati a tempo indeterminato all'attività medesima attraverso una idonea convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) registrata e trascritta che il richiedente deve sottoscrivere impegnandosi a non cedere l'alloggio separatamente all'immobile

destinato all'attività produttiva e viceversa. Tale impegno dovrà essere formalizzato prima del rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione.

2. Fatto salvi gli usi di cui al precedente comma, nell'area possono essere insediati laboratori di ricerca, uffici e mostre connesse con l'attività di produzione, magazzini, depositi, rimesse, impianti per la lavorazione dei prodotti tipici locali.

il tecnico