

Norme Tecniche di Attuazione

Proponente Fratelli Benazzi S.r.l., Via Centro 6, Caprile di Codigoro.

Codigoro, Gennaio 2020

Arch. Pietro Pigozzi

SOMMARIO

Art.1 - Oggetto e scopo.	3
Art.2 - Documenti costitutivi il PUA.	3
Art.3 - Beni oggetto del PUA.....	4
Art.4 – Destinazione urbanistica delle aree.	4
Art.5 – Modalità attuative.	5
Art.6 – Permeabilità delle aree, dei parcheggi e del verde.	5
Art.7 – Impianto urbanistico e caratteristiche costruttive degli edifici.....	5
Art.8 – Opere di urbanizzazione.	5
Art.9 – Contributo di costruzione.	6
Art.10 – Varianti.	6
ALLEGATO	7

Art.1 - Oggetto e scopo.

Il Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi “PUA”) è redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale, regionale, al PSC, RUE e POC vigenti e si applica nell'ambito della attuazione degli “Ambiti Specializzati per Attività Produttive”.

Il PUA ha validità ed efficacia per la durata di dieci anni, nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) vengono approvate come elemento costitutivo del PUA ai sensi del RUE che stabiliscono le modalità di “buona esecuzione” del PUA, chiarendo quali elementi del piano siano vincolanti per i successivi interventi edilizi, quali elementi possono essere variati, nonché l'entità ammissibile di tali variazioni; contengono le prescrizioni di utilizzo delle aree e di progettazione degli interventi previsti.

Per quanto non specificato nelle presenti NTA, valgono le norme di attuazione del RUE nonché le disposizioni di legge vigenti.

Art.2 - Documenti costitutivi il PUA.

- 1) Procura dei soggetti terzi proprietari degli immobili interessati in favore del proponente.
- 2) Allegato 1 – Relazione Generale
- 3) Allegato 2 – Relazione Geologica
- 4) Allegato 3 – Computo metrico standard
- 5) Allegato 4 – Schema di Convenzione
- 6) Allegato 5 – Valutazione impatto acustico
- 7) Allegato 6 – Documento di VALSAT comprensivo della prevalutazione d'incidenza e della sintesi della valutazione di impatto acustico.
- 8) Tavola 3 – Inquadramento territoriale
- 9) Tavola 4 – Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa
- 10) Tavola 5 – Rilievo plani altimetrico dell'area
- 11) Tavola 6 – Planimetria Generale di Progetto con inquadramento delle aree destinate agli standard
- 12) Tavola 7a – Viabilità esterne ed interne all'azienda, con indicazione della segnaletica (STATO ATTUALE)
- 13) Tavola 7b – Viabilità esterne ed interne all'azienda, con indicazione della segnaletica (PROSPETTIVA FUTURA E DI SVILUPPO)

- 14) Tavola 8 – Verde pubblico, parcheggi pubblici ed illuminazione pubblica
- 15) Tavola 9a – Schema scarichi (SITUAZIONE ATTUALE)
- 16) Tavola 9b – Schema scarichi (PROGETTO)
- 17) Allegato 7 – Relazione Invarianza idraulica
- 18) Tavola 10 – Linea di adduzione idraulica esistente e di progetto (per allaccio del nuovo impianto antincendio).

Art.3 - Beni oggetto del PUA.

Si elencano di seguito i beni compresi nel PUA con l'indicazione degli identificativi catastali, ditte interessate ed estensione che sono:

Comune di Codigoro, Foglio n° 58, Mappali n°230, 256, 257, 258, 259, 32, 188

Comune di Codigoro, Foglio n° 59, Mappali 61, 297, 275, 299, 193, 335, 336, 294, 290, 287, 62 e 63.

Art.4 – Destinazione urbanistica delle aree.

Il PUA ricomprende l'area sulla quale ha sede l'insediamento produttivo principale che è classificata come di seguito riportato dal PSC approvato con delibera del CC n°49 del 29/03/2011:

- Ambito impianti produttivi in territorio rurale

L'area agricola è classificata come:

- Ambito specializzato per attività produttive da attuarsi tramite POC e PUA

L'area di proprietà Comunale, confinante a Nord-Ovest con l'area oggetto di intervento, è destinata a servizi. L'area “Pomposa-Pontequagliotto” è stata individuata come ambito di rilievo sovracomunale da qualificare come Area Ecologicamente Attrezzata nel Documento di Indirizzo per l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Ferrara, approvato con la Delibera della Giunta Provinciale 25/11/2008, n° 374; ed è stata individuata ed inserita come Area Ecologicamente Attrezzata nel Piano Strutturale Comunale Art. 5.7, c. 3 delle NTA in forma associata approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 29/03/2011.

Per la normativa di riferimento si veda l'ALLEGATO alle presenti NTA contenente “Stralcio della NTA del RUE approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 26/06/2014. Il RUE approvato è stato pubblicato sul BUR-ER parte II n°239 del 30/07/2014.

Art.5 – Modalità attuative.

L'impianto urbanistico previsto alla Tavola n°6 deve intendersi vincolante relativamente a:

- 1) Lotto edificabile del nuovo magazzino;
- 2) Previsione e sistemazione dell'area verde e previsione di pista ciclabile;
- 3) Parcheggi pubblici e viabilità di accesso.

Art.6 – Permeabilità delle aree, dei parcheggi e del verde.

Le indicazioni prescrittive del PSC obbligano a contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendone gli indici di permeabilità minimi. A tale scopo i parcheggi previsti saranno realizzati con materiali idonei. Nella relazione idraulica sono riportati i calcoli di dimensionamento della vasca di laminazione, riferiti ad una superficie impermeabile di progetto data dalla somma delle superfici impermeabili a terra (strade ecc.) e della copertura dell'edificio, da intendersi come massimale d'ambito, a parità di sistema di smaltimento delle acque meteoriche progettato.

È ammessa la modifica delle superfici permeabili all'interno del lotto purchè nel rispetto dei minimi di normativa di cui alla tabella riepilogativa del PUA e riportato nonché, in ogni caso, garantendo, a parità di smaltimento delle acque meteoriche progettato, il rispetto del massimale di superficie impermeabile complessiva d'ambito come indicato. Le modifiche descritte non costituiscono variante al PUA, ma le verifiche delle superfici permeabili/impermeabili dovranno sempre essere estese a tutto l'ambito, con particolare riguardo al massimale indicato.

Il PUA prevede inoltre il numero minimo di alberature e la superficie minima (espressa in mq.) da impiantare.

Art.7 – Impianto urbanistico e caratteristiche costruttive degli edifici.

Oltre che rispetto dei caposaldi di confine, l'impianto urbanistico planimetrico generale di cui alla Tavola n°6 del PUA è vincolante riguardo la collocazione del fabbricato in pianta e a quello del lotto. In particolare, all'interno della superficie fondiaria, sono ammessi accorpamenti degli edifici. Le recinzioni del lotto dovranno essere realizzate con rete metallica su muretto.

Art.8 – Opere di urbanizzazione.

Gli interventi progettati nel presente PUA comportano la realizzazione di nuove infrastrutture funzionali all'insediamento del magazzino e per gli standard previsti per le dotazioni territoriali.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura del soggetto attuatore all'interno della superficie fondiaria e del verde pubblico rimarranno in carico allo stesso. Tutte le opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'area comunale saranno dopo la loro realizzazione a carico del Comune stesso.

Art.9 – Contributo di costruzione.

Al momento della presentazione del Permesso di Costruire dell'edificio, sarà determinato il contributo di cui al Titolo III della L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali, regionali e comunali in vigore all'atto della presentazione dei titoli edilizi.

Per quanto riguarda il contributo per oneri di urbanizzazione, il verde ed i parcheggi saranno realizzati a scomputo degli stessi.

Per quanto riguarda il contributo relativo al costo di costruzione ed agli ulteriori oneri di urbanizzazione secondaria, si provvederà al versamento delle relative quote secondo quanto previsto dal relativo Regolamento Comunale, con possibilità di rateizzazione da parte del soggetto attuatore nei tempi e nei modi stabiliti dalle regolamentazioni vigenti.

Art.10 – Varianti.

Per quanto riguarda le modifiche tipologiche degli edifici non costituiscono variante al PUA le modifiche che investono l'assetto distributivo interno ed esterno (modifiche prospettiche) degli edifici o che derivino dalla specificazione dei contenuti piani volumetrici, purchè da esse non discendano modifiche ed interventi eccedenti la massima superficie utile ed accessoria complessive consentite dalla normativa de PUA.



***“Variante specifica al POC del Comune di Codigoro
con valore di PUA per ampliamento area di Impianti
Produttivi”.***

Norme Tecniche per l'Attuazione del PUA

Fratelli Benazzi S.r.l.

Via Centro 6, Caprile di Codigoro (FE)

ALLEGATO

Stralcio della NTA del RUE approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 26/06/2014. Il RUE approvato è stato pubblicato sul BUR-ER parte II n°239 del 30/07/2014.



***“Variante specifica al POC del Comune di Codigoro
con valore di PUA per ampliamento area di Impianti
Produttivi”.***

Norme Tecniche per l'Attuazione del PUA

Fratelli Benazzi S.r.l.

Via Centro 6, Caprile di Codigoro (FE)

TITOLO 3.6 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**ART. 3.6.1 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione.
2. La tavola del RUE: Tavola T3 – Caprile, Italba, Pontelagorino, Torbiera, scala 1: 5000 individua come ambiti per attività produttive anche le aree destinate alle attività estrattive situate in località Caprile. Tali aree sono disciplinate dagli strumenti di settore limitatamente alla durata dell'attività estrattiva: PIAE della Provincia di Ferrara e PAE del Comune di Codigoro.
3. Le tavole del RUE individuano con apposita grafia gli ambiti specializzati per attività produttive.
4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale
5. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale per gli interventi ordinari.
6. Previa programmazione nel POC è altresì ammessa la conversione di tale aree ad usi compatibili col contesto con finalità turistico-ricettive e sportivo-ricreative, compatibili col contesto.

ART. 3.6.2 - DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - d1. Attività manifatturiere industriali o artigianali
 - d2. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
 - d3. Attività estrattive, nei limiti previsti dal PAE vigente;
 - d6. Attività di tipo industriale di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
 - b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5)
 - b8. Attività di parcheggio
 - c6. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto
 - c8. Attività sanitarie ed assistenziali (in presenza delle dotazioni minime necessarie)
 - g6. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.
2. Sono inoltre consentiti i seguenti tipi d'uso:
 - b1. Esercizi commerciali di vicinato

ANNO	PROGR.PROG	SETTORE	LIVELLO PROG.	VARIANTE	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	005	PUA	D	0	RTC	00

b2. Pubblici esercizi

b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere

b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli

c1. Medio-piccole strutture di vendita (c1.a = alimentari, c1.n = non alimentari)

c2. Medio-grandi strutture di vendita (c2.a = alimentari, c2.n = non alimentari)

f3. Parcheggi pubblici in sede propria

f4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

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).

3. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

c3. Grandi strutture di vendita nei limiti previsti dal POC vigente

c4. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

c5. Attività espositive, fieristiche, congressuali

c7. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto

c8. Attività sanitarie ed assistenziali (in assenza delle dotazioni minime necessarie)

c9. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

4. È inoltre possibile collocare in tali ambiti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione sovraordinata vigente in materia (DM 387/2003, DM 28/2012) .

5. È inoltre ammesso l'uso a1 (residenza) limitatamente alla realizzazione di un unico alloggio per il custode, o proprietario dell'immobile e/o titolare dell'attività, con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero Unità edilizia): Sc non superiore al 40 % della Sc edificata e comunque non superiore a 150 mq.

L'uso a1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

La relativa superficie fondiaria ed edificata non potrà più, a prescindere da successivi passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo delle possibilità di intervento per nuove quote di residenza.

6. All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive in contesti a destinazione prevalentemente residenziale di cui all'art. 3.6.1 comma 3 , sono esclusi i seguenti usi:

d1. Attività manifatturiere industriali o artigianali

d3. Attività estrattive

d6. Attività di tipo industriale di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

d7. Impianti di produzione e commercializzazione di energia

g4. Impianti per l'ambiente

ANNO	PROGR.PROG	SETTORE	LIVELLO PROG.	VARIANTE	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	005	PUA	D	0	RTC	00

ART. 3.6.3 - NORME GENERALI E CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive, nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione, Demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'uso con riferimento agli usi ammessi.

2. Gli interventi sono attuati attraverso intervento edilizio diretto.

3. I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

UF max = 0,60 mq/mq, o preesistente se superiore

Qmax = 60% della SF o preesistente se superiore

H max (limitatamente all'uso e1. Attività ricettive alberghiere) = 15 m

All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive in contesti a destinazione prevalentemente residenziale di cui all'art. 3.6.1 comma 3:

H max = 11,5 m

4. In merito al mantenimento di superficie permeabile all'interno del lotto si rimanda all'art. 7.7.

5. Qualora sussistano indici e parametri già convenzionati all'interno di tali aree, tali convenzioni sono da ritenersi prevalenti sulle presenti norme.

ANNO	PROGR.PROG	SETTORE	LIVELLO PROG.	VARIANTE	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	005	PUA	D	0	RTC	00



**“Variante specifica al POC del Comune di Codigoro
con valore di PUA per ampliamento area di Impianti
Produttivi”.**

Norme Tecniche per l'Attuazione del PUA

Fratelli Benazzi S.r.l.

Via Centro 6, Caprile di Codigoro (FE)

Distanze
Distanza minima da: confini-ambiti-strade ml. 5,00
Distanza minima di progetto: confini 0,00 (previa scrittura privata registrata tra le parti) - da ambiti 5,00 – da strade > ml. 5,00
Distanza da fabbricati: ml. 10,00
Distanza di progetto da fabbricati: ml.10,00