

COMUNE DI FERRARA



PROVINCIA DI FERRARA

COMUNE DI FERRARA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PROGETTAZIONE
E GESTIONE
O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE

Il Tecnico

14 MAR. 2014

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA PADOVA ZONA B4.5

Proprietà :

Petrolifera Estense Spa

Via Padova, 43 - 44122 Ferrara

PETROLIFERA ESTENSE SPA

Via Padova, 43

FERRARA

Cod. Fisc.: 00391360385

Tavola :

Elaborato :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Visti e Pareri :

Data :

Aprile 2007

Aggiornamento :

MAGGIO 2013

Progettisti:

Studio Tecnico

geom. Massimo Scanavini

Via Comacchio, 13 - 44124 Ferrara

Tel. 0532/311125 - Fax. 0532/746147

E-mail: massimo@scanavini.net



Arch. Roberto Ballerini

Via Spadari, 31 - 44121 Ferrara

01 LUG. 2013
COMUNE DI FERRARA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN
VIA PADOVA – ZONA B4.5
Proprietà: Petrolifera Estense s.p.a.
Via Padova, 43 Ferrara**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ART. 1 - Destinazione d'uso delle aree interessate al P.P.

Dal rilievo effettuato, la superficie territoriale del terreno con destinazione B4.5, corrisponde a quella catastale ed è pari a 13.277 mq.

Il volume massimo edificabile, previsto dalle NTA, è pari a 5 mc / mq.
con Sf. massima pari al 70% della St.

Il progetto prevede mc. 18.000 con destinazione U1, mc. 12.500 con destinazione U3.4.1, e mc. 8300 con destinazione U3.6 (fabbricato esistente), come evidenziato nelle tabelle riportate nelle tavole di progetto, in particolare dalla TAV. 2 “PROGETTO URBANISTICO”.

ART. 3 - Tipi edilizi ed usi

DATI QUANTITATIVI RELATIVI AI LOTTI DI PROGETTO

Lotti	Sup. Fond.	Volume	tipologia	Destinazione	Sn - Sv presunte	H.max
n°	mq.	mc.			mq	m.
1	2173	18000	A corte	U.1	Sn 2750	16.0
2	1873	6500		U3.4.1	Sv 540	9.00
3	1144	8300		U3.6	Sn 1400	9.00
4	2266	6000		U3.4.1	Sv 595	9.00
TOT.	7456	38800				

Le tipologie residenziali previste e ammesse sono quelle a corte.

I lotti individuati dal progetto potranno, mantenendo inalterata la tipologia in fase di Permesso di Costruire, essere frazionati per rispondere alle esigenze della domanda di alloggi senza costituire variante al P.P.

I volumi massimi, previsti in ogni singolo lotto, sono vincolanti per cui non sono possibili eventuali trasferimenti di volume fra i diversi lotti che possano aumentare quanto previsto nella tabella sopra riportata.

Il massimo ingombro dei fabbricati, è quello indicato nella tav. 3°.

ART. 4 - Distanze e altezze

Le distanze dai confini di ogni singolo lotto sono definite secondo le tipologie edilizie identificate nel progetto.

EDIFICI RESIDENZIALI

- distanze minime dai confini: - 5.00 m.
- l'edificazione a confine laterale, o a distanze inferiori, è consentita in caso di previsione di spazi pubblici, e fermo restando, tra gli edifici, il distacco minimo tra pareti finestrate e non di m. 10.00.
- altezza massima - 16.00 m.

EDIFICI COMMERCIALI

- distanze minime dai confini: - 5.00 m.
- l'edificazione a confine laterale, o a distanze inferiori, è consentita in caso di previsione di spazi pubblici, e fermo restando, tra gli edifici, il distacco minimo tra pareti finestrate e non di m. 10.00.
- altezza massima - 9.00 m.

EDIFICIO TERZIARIO

Edificio esistente.

- altezza massima - 9.00 m.

Le modalità di calcolo dei volumi e delle superfici saranno quelle rispondenti alle norme vigenti, contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nel Regolamento Edilizio.

ART. 5 - Sistemazione delle aree private

Le aree private di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate secondo le specifiche indicazioni proprie del tipo edilizio di appartenenza secondo quanto previsto dalle norme di P.R.G. e delle leggi regionali e nazionali. In particolare dovranno essere individuati i parcheggi privati in misura non inferiore a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

In particolare:

Lotto	uso	Park Privati	Progetto
1	U1	10mq/100mc = 16000*10/100 = mq. 1600	mq. 1600
2	U3.4.1	25mq/18mq Sv = 25*540/18 = mq. 750 (30 posti)	mq. 750
3	U3.6	30mq/100mq Su = 1400*30/100 = mq. 420	mq. 443
4	U3.4.1	25mq/18mq Sv = 25*595/18 = mq. 825 (33 posti) mq.3595	mq. 850 mq. 3643

I posti auto del lotto 3, saranno ricavati al piano terra dell'edificio esistente.

ART. 6 - Recinzioni

Le recinzioni stradali dovranno avere un aspetto stilisticamente unitario, dovranno essere dello stesso tipo per tutto l'intervento e dovranno richiamare i materiali ed i colori usati per i prospetti dei fabbricati e potranno consistere:

- in una semplice differenziazione di pavimento rispetto al marciapiede;
- in un muretto di mattoni a vista o in cemento gettato in casseri ben levigati con copertina/gocciolatoio, di altezza non superiore a mt. 1,00, con eventuale sovrastante inferriata per una altezza massima di mt. 1.60;
- cancelli carrai e pedonali di semplice disegno in metallo verniciato;

Per la definizione dei confini di proprietà, è ammessa, nei casi di cui sopra, la continuità con la recinzione del fronte o paletti metallici con rete plastificata che comunque non superi in altezza la recinzione su strada.

ART. 7 - Aspetto degli edifici - Arredo urbano

L'aspetto degli edifici all'interno del P.P. dovrà essere stilisticamente il quanto più possibile unitario, almeno per quanto riguarda le finiture dei fabbricati

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

La definizione delle opere di urbanizzazione è demandata al progetto esecutivo delle stesse ed al permesso di costruire per la loro esecuzione.

Piccole variazioni allo strumento urbanistico attuativo, determinate da comprovate esigenze tecniche derivanti da indicazioni degli enti preposti alla gestione delle reti o dagli stessi uffici comunali, non costituiranno varianti allo strumento stesso né alla convenzione stipulata.

Standard previsti nel progetto e viabilità

Parcheggio da cedere	mq.	460	
Parcheggio da asservire	mq.	1116	
Totale Parcheggio			mq. 1576
Verde e Attrezzature da cedere	mq.	594	
Verde e Attrezzature da asservire	mq.	1242	
Totale Verde e Attrezzature			mq. 1836
Strade, marciapiedi, verde di corredo, area Enel			
Da cedere	mq.	1685	
Da asservire	mq.	724	
Totale			mq. 2409
Totale aree da cedere			mq. 2739
Totale aree da asservire			mq. 3082

ART. 9 - Prescrizioni generali

I progetti edilizi dovranno essere redatti in conformità alle presenti norme, a quelle vigenti per l'attuazione del P.R.G., al Regolamento Edilizio, a quello di Igiene Comunale ed ad ogni altra normativa o legge vigente.

Per tutto quanto non precisato dalle presenti norme si fa riferimento alle normative vigenti all'atto dell'approvazione del presente P.P.

ART. 10 - Manutenzione

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate e degli impianti e' a carico dei soggetti attuatori del P.P. fino a che le opere non vengano assunte dal Comune nei modi e nelle forme contenute nella convenzione firmata dalle parti.

ART. 11 - Inadempienze

Nel caso di inadempienze alle presenti norme di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata da parte di Enti o privati, l'Amministrazione comunale, in virtu' della convenzione stipulata con i proprietari delle aree, si avvarra' nei confronti degli inadempienti nei modi e nelle forme indicate dalla convenzione medesima.