

# COMUNE DI FERRARA

PROGRAMMA SPECIALE D'AREA

L.R. n. 30 Agosto 1996

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

"OFFICINE METALLURGICHE LUX"

Viale Volano n. 69- FERRARA

NUOVE RESIDENZE

PROPRIETA'

**IMMOBILIARE ADELE s.r.l.**

69,Viale Volano  
44121 FERRARA

PROGETTAZIONE URBANISTICA  
E PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

**GAE AULENTI ARCHITETTI ASSOCIATI**

ARCH. GAE AULENTI  
ARCH. MARCO BUFFONI  
ARCH. FRANCESCA FENAROLI  
ARCH. VITTORIA MASSA  
4, PIAZZA SAN MARCO  
20121 MILANO

PROGETTAZIONE URBANISTICA  
E PROJECT MANAGEMENT

**ING. FRANCESCO MASCELLANI**

6, P.TTA COMBATTENTI  
44121 FERRARA

RICERCA STORICA E CONSULENZA

**ARCH. BARBARA PAZI**

75, Via Palestro  
44121 FERRARA

INDAGINI GEOLOGICHE ED AMBIENTALI

**DOTT. GEOL. THOMAS VERONESE**

10,Via Roma  
44021 CODIGORO (FE)

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

LA PROPRIETA'

OGGETTO

**PROGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

scala :

-

cod. file :

PP-L01

data emissione :

18.10.2012

aggiornamento :

18.10.2012

				rif.	progetto	eseguito da:
						MASCELLANI
				disegno:	<b>L01/1</b>	agg.
⬇	18 ottobre 2012					-

- **Premessa**

Le presenti Norme disciplinano l'edificazione all'interno dell'area denominata "OFFICINE METALLURGICHE LUX" in Viale Volano n. 69 a Ferrara.

Per l'edificazione, salvo quanto previsto nei seguenti articoli, rimangono valide le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Ferrara.

- **art. 1 Elementi costitutivi del piano particolareggiato**

Viene riportato di seguito l'elenco elaborati a norma dell' art. 37 del Regolamento Edilizio del Comune di Ferrara, che costituiscono parte integrante del Piano:

- 1) **Tav. A.01/1** STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E RILIEVO TOPOGRAFICO (scala 1:500)
- 2) **Tav. A.02/1** STATO DI FATTO: RILIEVO URBANISTICO DEI FABBRICATI, ESSENZE ARBOREE, INDICAZIONE DEI VINCOLI E DELLE FASCE DI RISPETTO (scala 1:500)
- 3) **Tav. A.03/1** STATO DI FATTO: RILIEVO IMPIANTI TECNOLOGICI E DI DISTRIBUZIONE A RETE (scala 1:500)
- 4) **Tav. B01/1** STATO DI FATTO: STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E DELLA RELATIVA NORMATIVA - VERIFICA DEI DATI TECNICI
- 5) **Tav. C01** STATO DI FATTO: ESTRATTO CATASTALE
- 6) **Tav. D01** STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7) **Tav. P01** STATO DI FATTO: RELAZIONE STORICA
- 8) **Tav. E01/1** PROGETTO: PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO (scala 1:1000, 1:500)
- 9) **Tav. E02/1** PROGETTO: PIANTE INTERRATO, PT, 1P, 2P, 3P E CALCOLO SUPERFICI E VOLUME EDIFICIO (scala 1:200)
- 10) **Tav. F01-G01-O01/1** PROGETTO: PROSPETTI, SEZIONI, VISTE ASSONOMETRICHE E RENDERING (scala 1:200)
- 11) **Tav. H01/1** PROGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE PUBBLICHE DA CEDERE O ASSERVIRE (scala 1:500, 1:25)
- 12) **Tav. I.01/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA (scala 1:200)
- 13) **Tav. I.02/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE IDRICA (scala 1:200)
- 14) **Tav. I.03/2** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE TELECOM (scala 1:200)
- 15) **Tav. I.04/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE ENERGIA ELETTRICA
- 16) **Tav. I.05/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE TELERISCALDAMENTO (scala 1:200)
- 17) **Tav. I.06/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE FOGNARIA (scala 1:200)
- 18) **Tav. I.07/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: SEGNALETICA STRADALE E RSU (scala 1:200)
- 19) **Tav. J01** PROGETTO:RELAZIONE DI MODELLAZIONE GEOLOGICA-SISMICA ED ANALISI GEOTECNICA DEL TERRENO
- 20) **Tav. J02** PROGETTO: RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE PER L'ASSOGGETABILITA' ALLA VAS
- 21) **Tav. J03** PROGETTO: RELAZIONE STORICA SULL'USO DEI SUOLI ED ASPETTI AMBIENTALI SOTTOSUOLO D.M. 152/2006
- 22) **Tav. J04** PROGETTO: VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- 23) **Tav. K01/1** PROGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA, VERIFICA DATI URBANISTICI E COMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 24) **Tav. L01/1** PROGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 25) **Tav. M01** PROGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE

- 26) Tav. **N01** PROGETTO: RELAZIONE DI VALUTAZIONE ENERGETICA
- 27) Tav. **N02** PROGETTO: RELAZIONE DI PREVISIONE DEI REQUISITI DI RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI
- 28) Tav. **Q01** PROGETTO: PROGRAMMA INTERVENTI
- 29) Tav. **J05** PROGETTO: RELAZIONE DI MODELLAZIONE GEOLOGICA-SISMICA ED IDROGEOLOGICA INTEGRATIVA e relativa allegata Tav. J05\_A "SEZIONE IDRAULICA E GEOLOGICA"
- 30) Tav. **J06** PROGETTO: VALUTAZIONI COMPATIBILITA' PREVISIONI DI PROTEZIONE CIVILE

- **art. 2 Dati dimensionali del piano Scheda progetto urbanistico Tav.3b/21 P.U. 34 - Viale Volano sottozona A4/18**

Sottozona A4/18, Indice Fondiario (If max 4mc/mq)

**S. Territoriale (St)**

- (a) lotto di intervento.....4.276 mq
- (b) verde pubblico da asservire.....642 mq
- (c) verde pubblico da cedere.....2.438 mq

Tot. ....**7.356 mq**

- (d) parcheggi pubblici (piano interrato, 21 p.a., nom. 25 mq/p.a.).....525 mq

**Volume max. residenziale.....14.076 mc**

- **art. 3 Attuazione del piano**

Il Piano particolareggiato sarà attuato in un unico stralcio funzionale, mediante permesso di costruire relativo a tutto il lotto edificabile, secondo le indicazioni contenute negli elaborati cogenti di progetto e previa stipula di apposita Convenzione.

- **Urbanizzazioni:** (Pista ciclabile - Parcheggi Pubblici - Verde Pubblico)

- **Abitazioni**

Nelle tavv. H01/1, E01/1, E02/1 e F01-G01-O01/1 di progetto vengono individuati il Lotto residenziale edificabile, la sagoma massima di edificazione in elevazione, il numero massimo di piani e le distanze dai confini e dalle strade.

Il tempo d'attuazione del piano, a partire dalla data di stipula della Convenzione, è fissato in anni 10 (dieci).

- **art. 4 Disciplina relativa agli usi**

Sottozona A4/18 - Ambiti esterni alla cinta muraria costituiti prevalentemente da insediamenti produttivi.

Nell'ambito d'attuazione degli interventi saranno consentite le destinazioni d'uso previste dall'Art. 28 delle NTA del Vigente PRG, con le modalità stabilite dallo stesso articolo (vedi anche successivo art. 9).

- **art. 5 Standards urbanistici**

La quantità di standards dovrà essere commisurata alle destinazioni d'uso insediate in relazione a quanto previsto dall'art. 24 delle NTA del Vigente PRG.

L'intervento dovrà prevedere le quote di standards da cedere o asservire all'uso pubblico.

L'asservimento all'uso pubblico si potrà attuare mediante apposita Convenzione che ne disciplini le modalità di utilizzo.

Standard minimi dovuti in base alla scheda P.U. 34:.....tot. mq 3.562

Standard minimi dovuti in base agli usi - U1 Abitazioni:.....tot. mq 3.548

Standard di progetto.....tot. mq 3.605

- **Parcheggi pubblici**

I parcheggi pubblici di progetto sono individuati nella Tavola H01/1 per una superficie complessiva di mq 708 per 21 posti auto, superiore alla dotazione minima inderogabile di standard come stabilito dall'Art.24 delle NTA del Vigente PRG.

- **Verde pubblico**

La Tav. H01/1 individua altresì la dotazione di verde e spazi di uso pubblico di progetto per una quantità complessiva di mq 3.080, superiore alla dotazione minima inderogabile di standard come stabilito dall'Art.24 delle NTA del Vigente PRG .

- **Parcheggi privati**

I parcheggi privati di progetto sono individuati nella Tavola H01/1 per una superficie complessiva di mq 1.940 per 58 posti auto, superiore alla dotazione minima inderogabile di standard come stabilito dall'Art.24 delle NTA del Vigente PRG.

- **art. 6 Gli spazi pubblici**

Tutti gli spazi pubblici e d'uso pubblico dovranno essere accessibili da parte di portatori di handicap ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

- **art.7 Disciplina delle varianti**

La soluzione progettuale del piano particolareggiato è individuata nelle seguenti tavole:

Tav. E01/1

Planimetria di inquadramento

Tav. E02/1                      Piante interrato, PT, 1P, 2P, 3P, 4P  
Tav. F01-G01-O01/1      Prospetti, sezioni, viste assonometriche e rendering

Premesso che devono intendersi come cogenti solo le descrizioni di cui al successivo art. 8 “Tipologie”, potranno essere effettuate nelle successive fasi di progettazione, senza che ciò costituisca variante al piano, e sempre che non superino il parametro urbanistico massimo indicato di volumetria, modificazioni, in particolare derivanti dalla redazione dei progetti esecutivi, architettonico, strutturale ed impiantistico, nonché dalla ricerca delle tecnologie più idonee ed innovative, dei seguenti elementi, da considerarsi come elenco esemplificativo non esaustivo:

- variazioni planimetriche degli edifici in elevazione all'interno della linea tratteggiata definita come “sagoma max. edificazione in elevazione” nella tav. H01/1;
- variazioni altimetriche degli edifici in elevazione, nel rispetto delle altezze massime previste e del numero dei piani;
- variazioni di elementi interni quali scale, pareti, partizioni, e suddivisioni interne;
- facciate e relative tecnologie e materiali, forometrie, infissi, cupolini e simili;
- balconi, parapetti, aggetti e sporti, cornici;
- eventuali tetti verdi;
- elementi tecnologici e locali tecnici;
- sistemazioni esterne, recinzioni e relativi elementi accessori;
- variazioni dei vari elementi strutturali, quali maglia strutturale, spessore dei solai e degli interpiani, spessore delle pareti e dimensionamento dei pilastri e delle travi.

#### • **art.8 Tipologie**

Complesso unico costituito da un piano interrato, destinato ad autorimessa e vani accessori, e da due serie di edifici contrapposti e speculari, allineati perpendicolarmente alle Mura con la creazione di tre coni visivi di collegamento del Po di Volano con il Monumento. Ognuna delle due serie di edifici è costituita da quattro edifici, il primo - di quattro piani fuori terra - verso Viale Volano, il secondo ed il terzo - di tre piani fuori terra – al centro, ed il quarto – di due piani fuori terra – verso le Mura.

#### • **art.9 Usi previsti**

L'unico uso previsto nell'intervento è l'uso **U1** ‘residenziale’ di cui all'art. 24.1 delle NTA di PRG.

Potrà essere previsto anche l'uso U3.3 ‘usi vari di tipo diffusivo’ nei limiti degli standard in eccesso disponibili ed indicati all'art. 5.