

COMUNE DI FERRARA



PROVINCIA DI FERRARA

Piano Particolareggiato

*Progetto di Lottizzazione denominata
" PARCO DEGLI OLIVETANI "
posta nel centro urbano di Baura, frazione di Ferrara,
tra via Dell'Unione e via Raffanello in sottozona C/2*

VARIANTE AL P.P.I.PR. P.G. 78959/2005 P.R. 4864/2005

Proprietà :

C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo s.c.
P.IVA. 00134350354
Via Rochdale, 5 - 42122 Reggio Emilia

Tavola :

A

Elaborato :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Visti e Pareri :

Data : 17/04/2013

Progettazione :



Via Zappaterra n. 18
Centro La Piramide
44100 Ferrara
tel. 0532/903326
fax 0532/900353

SERVIZI FINANZIARI ED IMMOBILIARI
www.sefim-coop.com e-mail: info@sefim-coop.com

Progetto architettonico:

Arch. Paolo Grazzi

Collaboratori:

**Arch. Luciano Vallieri
Geom. Simone Piva**

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN
ZONA “C2”- SCHEDE PROGETTO “BAURA - TAV. 2b/33”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
VARIANTE AL P.P.I.PR. P.G. 78959/2005 P.R. 4864/2005
APRILE 2013

La presente richiesta di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata si è resa necessaria in conseguenza della mutata situazione del mercato immobiliare nel Comune di Ferrara, nel suo forese, e in particolare nella località di Baura.

L'unica finalità della richiesta è quella di ampliare, anche a scapito delle cubature insediabili e autorizzate nei lotti, le tipologie insediabili nella direzione di una maggiore “rarefazione” del costruito.

L'intenzione parte dalla presa di coscienza che le richieste che pervengono alla proprietà nell'iniziativa denominata “Borgo degli olivetani” vanno nella direzione di abitazioni indipendenti e con scoperti più ampi, con maggiore indipendenza e privacy rispetto ai vicini.

Riteniamo quindi che sia fondamentale, per il successo dell'iniziativa immobiliare, ampliare la gamma di possibilità abitative in una parte dei lotti, andando così a coprire tutte le tipologie insediabili compatibili con la scheda progetto comunale “Baura – Tav. 2b/33” da cui origina il Piano Particolareggiato vigente.

Si è ritenuto quindi di andare ad introdurre la possibilità, unicamente nei lotti in cui era insediabile esclusivamente la tipologia a “schiera”, di edificare case unifamiliari e

case bifamiliari, peraltro escludendo esplicitamente la possibilità di attuare un mix tipologico sul medesimo lotto tra la “schiera” e la “monofamiliare” e tra la “schiera” e la “bifamiliare” (autorizzando invece il mix tipologico tra la “monofamiliare” e la “bifamiliare”).

E’ intendimento della proprietà proporre questa possibilità anche a scapito delle volumetrie insediabili, come di sopra si accennava, poiché è facilmente deducibile che in caso di attuazione dei lotti indicati mediante mono e/o bifamiliari, in funzione del rispetto delle distanze tra fabbricati, delle distanze tra vedute fronti stanti e dei rapporti di copertura, e rimanendo inalterata l’impossibilità di trasferire cubature tra lotti diversi, difficilmente si potranno sfruttare pienamente le volumetrie consentite oggi dal Piano su quei lotti.

Riportiamo di seguito la tabella dei dati quantitativi insediabili in funzione della variante richiesta, dove in blu sono evidenziate le modifiche introdotte, a titolo di sintesi di quanto sopra relazionato:

DATI QUANTITATIVI RELATIVI AI LOTTI DI PROGETTO

Lotti	Sup. Fond.	Volume	tipologia	Destinazione	If	Q max	H.max
n°	mq.	mc.			mc./mq	%	m.
1	1.305	3.417	Schiera unifamiliare bifamiliare	U.1	2.62	60 25 35	7.50 7.00 9.00
2	1.284	2.950	Schiera unifamiliare bifamiliare	U.1	2.30	60 25 35	7.50 7.00 9.00
3	1.479	3.435	Schiera unifamiliare bifamiliare	U.1	2.30	60 25 35	7.50 7.00 9.00
4	1.275	2.440	plurifam.	U.1	1.92	35	7.50
5	1.043	2.440	plurifam.	U.1	2.34	35	7.50
6	1.043	2.440	plurifam.	U.1	2.34	35	7.50
7	1.042	2.440	plurifam.	U.1	2.34	35	7.50
8	1.108	2.500	Schiera unifamiliare bifamiliare	U.1	2.26	60 25 35	7.50 7.00 9.00
9	1.035	2.500	Schiera unifamiliare bifamiliare	U.1	2.42	60 25 35	7.50 7.00 9.00
10	927	2.000	Schiera	U.1	2.16	60	7.50

			unifamiliare bifamiliare			25 35	7.00 9.00
11	854	2.000	Schiera unifamiliare bifamiliare	U.1	2.34	60 25 35	7.50 7.00 9.00
12	1.860	5.900	linea	U.1	3.71	50	10.00
		1.000		U.3 1-2-3			
13	1.860	5.900	linea	U.1	3.71	50	10.00
		1.000		U.3 1-2-3			
14	1.169	2.950	Schiera unifamiliare bifamiliare	U.1	2.52	60 25 35	7.50 7.00 9.00
15	1.168	2.950	Schiera unifamiliare bifamiliare	U.1	2.52	60 25 35	7.50 7.00 9.00
16	670	LOTTO NON EDIFICABILE					

TOT.	19.122	48.262
------	--------	--------

Elaborati allegati al progetto di variante:

- Copia fotostatica di ricevuta di pagamento bollettino di €. 600,00 per diritti di segreteria dovuti alla presentazione di Piano Particolareggiato
- TAV. A - Relazione illustrativa in variante
- TAV. B - Norme Tecniche d'Attuazione in variante
- TAV. 2 - Progetto Urbanistico in variante
- Elenco elaborati

Di seguito gli elaborati già presentati ed allegati al Piano Particolareggiato PG 78959/05 PR 4864/05 approvato il 26 giugno 2007, che non vengono ripresentati poiché nella variante al piano non viene aumentato il carico urbanistico, ne vengono variati gli usi:

- COPIA FOTOSTATICA DELLA SCHEDA PROGETTO TAV. 2b/33 DEL P.R.G.
- COPIA FOTOSTATICA DELLA RICEVUTE DI DEPOSITO AGLI ENTI GESTORI
- RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA

- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO CLIMA - ACUSTICO
- TAV. A - Relazione tecnico-descrittiva
- TAV. B - Norme Tecniche d'Attuazione
- TAV. C - Tabella Superfici Utili
- TAV. D - Bozza di convenzione
- TAV. E - Estratto di mappa catastale, Estratto P.R.G. vigente,
Quadro dimostrativo delle proprietà
- TAV. 1 - Rilievo plano-altimetrico e sezioni
- TAV. 2 - Progetto Urbanistico
- TAV. 3 - Standards Urbanistici
- TAV. 4 - Vista assonometrica
- TAV. 5 - Profili e sezioni di progetto
- TAV. 6 - Planimetria Generale - Sezioni Stradali TIPO
- TAV. 7 - Rete idrica
- TAV. 8 - Rifiuti Solidi Urbani
- TAV. 9 - Verde Pubblico (con allegata relazione illustrativa)
- TAV. 10 - Rete GAS METANO
- TAV. 11 - Rete TELECOM ITALIA
- TAV. 12.1 - Rete ENEL (schema planimetrico)
- TAV. 12.2 - Rete ENEL (particolari costruttivi)
- TAV. 13 - Impianto di Illuminazione Pubblica
(fascicoli e schede tecniche complementari)
- TAV. 14 - Rappresentazione Fotografica
- TAV. F.1 - Rete di fognatura acque meteoriche
(pianta generale e particolari bacino di invaso)
- TAV. F.2 - Rete di fognatura acque meteoriche
(profili di progetto e particolari costruttivi)
- TAV. F.3 - Rete di fognatura acque nere
(pianta generale)
- TAV. F.4 - Rete di fognatura acque nere
(profili di progetto e particolari costruttivi)

- TAV. F.5 - Particolari pozzetto di collegamento rete acque bianche al canale Naviglio e al bacino di invaso
- TAV. F.6 - Relazione di calcolo delle fognature