

Girolamo **Segato** architetto  
Via San Giuseppe 24/E  
30015 Chioggia (VE)  
Tel. fax: 041.5500915  
e-mail: studioarch.segato@tin.it  
pec.: girolamo.segato@archiworldpec.it

---

PROVINCIA DI FERRARA - COMUNE DI FERRARA

**Committenti**

ASPIAG SERVICE S.r.l.  
Via Buozzi Bruno n. 30  
39100 Bolzano (BZ)  
C.F. /p.i. (IT) 00882800212 – tel. 049.9009311

**Progetto**

**P.U.A. in variante a P.O.C. n. 5ANS-04**  
**“riqualificazione struttura commerciale v. Duran”**  
**ai sensi dell’art. 35 della L.R. 20/2000**

APPROVATO CON D.C.C. n. 4692 DEL 09.02.2015  
IN CONFORMITA' ALL'ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000,  
APPROVATO CON D.G.C. n. 26367 DEL 25.03.2014

---

**Elaborato**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA**

---

Data: Agosto 2015 REV. Dicembre 2015

Note:

---

Rev.	Data.	Oggetto	Dis.
1			
2			
3			

---

All. **E**

REVISIONE A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI  
SVOLTASI IN DATA 03/07/2015

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA IN VARIANTE POC

## AMBITO 5ANS-04

Ai sensi PIANO OPERATIVO COMUNALE elaborato 9 art.30 lettera n) ed art.34

### ART. 1

Il presente PUA ha ad oggetto l'attuazione del comparto "riqualificazione struttura commerciale via Duran", come da scheda di POC n. 5ANS\_04 la quale definisce il relativo schema urbanistico e relativi parametri.

### ART.2

L'intervento all'interno dell'ambito 5ANS\_04, verrà attuato sulla base delle presenti norme e sulle indicazioni delle tavole grafiche che compongono il presente PUA esteso all'intero Comparto urbanistico, come descritto all'art. 4 delle presenti NTA.

### ART.3

E' fatto obbligo, entro mesi 6 dalla approvazione del PUA e comunque prima dell'inizio dei lavori, la stipula di apposita convenzione che dovrà definire e specificare, la tempistica e le modalità di attuazione delle opere previste nel presente PUA, specificando gli eventuali stralci funzionali;

### ART.4

L'intervento previsto nell'ambito PUA oltre al perimetro dell'ambito POC n. 5ANS\_04 "RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA COMMERCIALE VIA DURAN", comprende anche ambito RUE "AREA RESCA-FERRARO, e ambito ROTATORIA INCROCIO TRA VIA POMPOSA E VIA PONTEGRADELLA, come da planimetria allegata nella tav. n. 3

### ART.5

L'Ambito POC n. 5ANS\_04 costituisce un unico comparto edificatorio, ai sensi della L.R. n. 20/2000 artt. 22, 35, e NTA POC artt. 34, 35, 36, così come si rileva dalla Tav. 5 allegata.

Per l'avvio dei lavori previsti dal PUA è obbligatorio il rilascio di specifico titolo concessorio;

### ART.6

L'approvazione del PUA produce variante al POC, ai sensi degli artt. 22, 35 della L.R. 20/2000.

### ART.7

L'intera superficie territoriale su base catastale, la volumetria edificabile totale derivante dalla scheda allegata all'Accordo a norma dell'art. 18 approvato con Delibera di G.C. PG 26367 del 25.03.2014, le superfici catastali del Comparto urbanistico, le superfici fondiarie di ciascuno stralcio funzionale di intervento, le superfici con destinazione a standards pubblici, le superfici con destinazione a viabilità pubblica e parcheggi, le volumetrie edificabili massime di ciascuno stralcio funzionale di intervento, le altezze massime, il numero dei piani, le sagome limite di ingombro delle superfici copribili dall'edificazione, le superfici permeabili, le tipologie costruttive e ogni altro dato necessario all'edificazione, sono riportate nella allegata tabella dei dati progettuali del Comparto (di cui al successivo articolo 8 ), che è parte integrante delle presenti norme.

### ART. 8

La quantità edificabile, e la destinazione urbanistica, è prevista dall'accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000, relativo al comparto "RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA COMMERCIALE VIA DURAN"

La scheda prevede i seguenti parametri urbanistici:

ST	mq	28.087 di cui mq 6.000 di attrezzature collettive in Viale Volano
SF	mq	16.462
SU	mq	6.082
SV	mq	2.500
H max	n	2 piani fuori terra
Usl	3a	Artigianato di servizio
	3b	Artigianato produttivo
	6b.d	Commercio al dettaglio in sede fissa – Medio grandi strutture di vendita alimentari
	6d	Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	6f	Direzionale
Parcheggi di uso pubblico	mq	2.672
Attrezzature e spazi collettivi	mq	7.263

PARAMETRI URBANISTICI SU AMBITO POC PROPOSTO

Ambito POC proposto 29.262 mq di cui 6.004,00 mq di attrezzature collettive in via Volano

**Superficie Territoriale PUA proposto**

POC mq 29.262  
Opere pubbliche di interesse generale mq 8.418

---

TOTALE mq 37.680

Superficie Fondiaria mq 17.475

Superficie Utile mq 6.082

Superficie Vendita mq 2.500

H max n 2 piani fuori terra

Us1 3a Artigianato di servizio

3b Artigianato produttivo

6b.d Commercio al dettaglio in sede fissa – Medio grandi strutture di vendita alimentari

6d Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande

6f Direzionale

Parcheggi di uso pubblico mq 2.831

Attrezzature e spazi collettivi mq 7.517

**RIEPILOGO STANDARD EFFETTIVI**

DATI PROGETTUALI APPROVATI CON VARIANTE AL POC		DATI PROGETTUALI PUA	
delibera CC n. PG 4692 del 09/02/2015			
ST	28.087,00	ST	29.262,00
SF	16.462,00	SF	17.475,00
SU	6.082,00	SU	6.082,00
SV	2.500,00	SV	2.500,00

**STANDARD MINIMI**

PARCHEGGI USO PUBBLICO 2.831,00  
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI 7.517,00

TABELLA COMPARATIVA STANDARD			
		quantità min./max.	da progetto
SU		max. 6.082 mq	6.082 mq
SV		max. 2.500 mq	2.500 mq
PARCHEGGI USO PUBBLICO		min.2.672 mq	2.831 mq
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI		min.7.263 mq	7.517 mq
PARCHEGGIO USO PRIVATO		min. 1/8 mq SV (2.500/8)= 313	364

#### ART.9

Le opere di urbanizzazione pubblica, compresa la rotatoria, nell'incrocio tra via Pontegradella e via Pomposa, dovranno essere realizzate sulla base di apposita autorizzazione edilizia con allegato computo metrico estimativo e conseguente dettagliata previsione di spesa.

Il costo di tali opere sarà a carico del soggetto attuatore, dell'intervento.

#### ART. 10

Le certificazioni di agibilità verranno rilasciate dal Comune al soggetto attuatore, al termine delle opere previste dal PUA e al collaudo delle opere di urbanizzazione, anche per stralci funzionali.

#### ART.11

Le destinazioni d'uso ammesse nei costruendi edifici all'interno dell'area d'intervento sono quelle previste dall'accordo a norma dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 ambito 5ANS\_04.

#### ART. 12

La definizione delle opere di urbanizzazione è demandata al progetto esecutivo delle stesse, da presentare successivamente all'approvazione del PUA.

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.

#### ART. 13

I progetti edilizi dovranno essere redatti in conformità alle presenti norme, a quelle vigenti per l'attuazione del PUA 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 PUA

#### ART. 14

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

#### ART. 15

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

#### ART. 16

Nel caso fosse necessario apportare modifiche alla viabilità di progetto, ciò non comporta l'obbligo di effettuare variante al PUA approvato. Tali modifiche saranno approvate con variante al progetto esecutivo.