

Comune:	FERRARA
Oggetto:	VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 23/ 48934 IN DATA 22/ 09/ 2003
	Tav. n°: NTA
Zona dell'intervento:	VIA DARSENA, 47 - 44122 - FERRARA
Proprietà:	Società La Darsena S.r.l. VIA G. MARCONI, 40 - 35040 - MERLANA (PD) TEL. 035-221000 Fax 035-19967581
Progettisti:	STUDIO A4+ - Arch. ENRICO PUGGIOLI VIA DARSENA, 67 - 44122 - FERRARA TEL. 0532-760836 Fax 0532-711297 EMAIL enricopuggioli@yahoo.it
Stato:	PROGETTO
Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Scala:	---
Data:	03.06.2015
Aggiornamento:	02
Data aggiornamento:	28.07.2015
Livello Progettazione:	DEFINITIVO
Variante N.:	01

LA DARSENA s.r.l.
 Via Marconi 40 - 35040 Merlana PD
 P.Iva 03834280285



04 AGO. 2015
COMUNE DI FERRARA
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Ufficio Piani Urbanistici Attuativi



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Area in Ferrara via Darsena, 47

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CON PG. 525119/2968/07

ART. 1

Le presenti norme sono in variante al piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica PG 525119/2968/07 e sostituiscono in tutte le loro parti le precedenti norme.

Esse disciplinano l'edificazione all'interno dell'area classificata dal P.R.G. del Comune di Ferrara come sottozona A4 11, compresa tra via Darsena a nord, il bacino della darsena a ovest, il Po di Volano a sud e proprietà privata confinante a est.

L'area oggetto del Piano Particolareggiato si trova alle porte del centro storico della città di Ferrara ed è allibrata al NCT, Comune di Ferrara (Provincia di Ferrara), Foglio 160 mappale 2192.

Per l'edificazione, salvo quanto previsto nei seguenti articoli, sono valide le prescrizioni del R.U.E. vigente del Comune di Ferrara e del Regolamento di Igiene del Comune di Ferrara, nonché delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C. vigente.

Attualmente il PSC, approvato con delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009, classifica questa area come:

- Tav. 4.1 – “Sistema insediativo dell’abitare art. 12 – subsistema aree centrali, art. 12.3”, “Sub-sistema: infrastrutture fluviali, art. 11.4”;
- Tav. 4.2 – “gli ambiti”: “Centro Storico, art. 14.1” – subambito “Darsena – ACS 01”;
- Tav. 5.1 – “Trasformazioni”: “Lavorare sulla città esistente – Nuovi tessuti residenziali e per attività compatibili”, art. 17.1;
- È soggetta ai seguenti vincoli e tutele: art. 25.1 – Tutela del sito Unisco”; art. 26.1 – Vincoli idraulici e idrogeologici – Paleoalvei.

Art. 2

I parametri urbanistici e volumetrie previste rimangono quelle previste dal precedente piano:

St	- superficie territoriale	mq	5'801
Sf max	- superficie fondiaria massima: 75% St	mq	4'350
Sf	- superficie fondiaria di progetto	mq	3'681

Per quello che riguarda gli usi consentiti vengono confermati i precedenti usi:

- U1 residenza – 4 in base al R.U.E.
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – 5 in base al R.U.E.
- U3.2 Pubblici esercizi – 6d in base al R.U.E.
- U3.3 Usi vari di tipo diffuso – 6f in base al R.U.E.
- U3.6 Direzionale – 6f in base al R.U.E.

Vengono inoltre inseriti i seguenti usi:

- 1d Strutture sanitarie private (ammesse purché compatibili con la tutela del paleo alveo ai sensi dell'art. 118.5 delle NTA del RUE vigente e s.m.i.;
- 1f Autorimesse private;
- Tutti i raggruppamenti 6 Usi ricettivi e terziari ad eccezione dell'uso 6c Distribuzione di carburanti e più nello specifico:
- 6a Ricettivo;
- 6b Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medio e grandi, limitato alle medio – piccole strutture di vendita alimentari e non;
- 6d Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- 6f Direzionale;

~~In nessun caso la superficie delle funzioni residenziali potrà superare il 50% dell'intera superficie utile dell'intervento.~~

Modificata come da Delibera di Attuazione PG 124506 DEL 17.10.2017 nel "considerato" in quanto norma superata.

Art. 3

La modifica minima della posizione o delle forme dei parcheggi pubblici indicati nelle tavole di progetto, ferme restando le quantificazioni degli standard, non comporta variazioni al Piano.

La modifica minima della posizione e della morfologia delle aree destinate a verde pubblico dei percorsi ciclopedonali e degli arredi delle zone attrezzate, indicate nelle tavole di progetto, ferme restando le quantificazioni degli standard, non comporta variante al Piano.

Art. 4

Le distanze minime delle costruzioni dalle strade, dai confini di proprietà e le distanze tra edifici, tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio, vengono definite dal perimetro di massima edificabilità di cui alla tavola n. 01 e tav. n. 03 del presente Piano Particolareggiato.

Art. 5

Le altezze massime dei fronti delle costruzioni sono definite dalle sezioni schematiche di cui alla tavola n. 03 del presente Piano, con possibilità di aumento fino a + 100 cm per maggiore spessore di solai e controsoffitti per impianti, ad essi collegati o per consentire particolari scelte formali dei prospetti.

Art. 6

Nelle aree verdi private attrezzate a prato, le essenze arboree e arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone. Sono possibili l'utilizzo di coperture verdi o tetti a giardino.

Art. 7

Per soddisfare la dotazione di parcheggi privati è consentita la costruzione di un piano interrato o seminterrato, il cui volume non incide sulla volumetria complessiva dell'intervento in base al Piano Particolareggiato Approvato con Delibera del C.C. N.23 /48934 in data 22/09/2003.

La costruzioni di parcheggi fuori terra è consentita anche su più piano ma dovrà essere ricompresa nella superficie utile e accessoria prevista dell'intervento.

Art. 8

Le opere di urbanizzazione nelle aree a destinazione pubblica saranno realizzate in conformità agli specifici elaborati di progetto allegati alla convenzione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, del 18/10/2010 a rogito del notaio dott. Francesco Cristofori, repertorio n. 70919 racc. n. 18299, trascritto in data 28/10/2010 n. 11880 e in base al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione con P.G. 52519/07 e P.R. 2967/07.