

## **Comune di Ferrara**

Provincia di Ferrara

**Via Leati - Via Bulgarelli**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

*Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata  
approvato con Delibera G.C. P.G. 40945 del 20-06-2005  
di cui convenzione Notaio Carpanelli rep 59349/16404 del 02-09-2005  
Zona omogenea tipo C, sottozona C2 e parte zona B sottozona B3, ambito B3.2*

La proprietà

**BELTRAMI S.r.l.**  
Via Morandi, 2  
44020 - Bosco Mesola

## **RELAZIONE**

Dis.N.: File **TAV 01 LEATI\_VAR**

Il Tecnico

Tavola n°

Data: **GIUGNO 2012**

**Studio Tecnico**  
**Ing. Beltrami Stefano**

C.so Isonzo 107/e - 44100 FERRARA  
Telefax 0532-762992

Aggiornamenti:

<1>		<b>GIUGNO 2013</b>
<2>		

# **R**

# RELAZIONE

## 1. Premessa

La presente relazione riguarda La richiesta di variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione di G.C. P.G. 40945 del 20/06/2005 individuato nel Comune di Ferrara fra la via Leati e via Bulgarelli al Fg. 161 mapp.li 1535,1536,1539,1542, 1558;

Con rep. 59349/16404 in data 02/09/2005 il notaio Dott. Pietro Carpanelli ha attestato la registrazione e trascrizione della convenzione disciplinante il Piano Particolareggiato stipulata con il Comune di Ferrara, registrata a Comacchio il 14/09/2005 al n. 732 e trascritta a Ferrara il 27/09/2005 al part.11397;

con permesso di costruire P.G. 55081/05 P.R. 3399/05 del 29/06/2005 furono autorizzate le opere di urbanizzazione per il piano particolareggiati di iniziativa privata;

con istanza del 11/07/2012 PG 51959- PR 2934 veniva richiesta variante al Piano particolareggiato e in data 03/08/2012 veniva convocata Conferenza dei servizi preliminare in cui venivano date indicazioni sul progetto di variante presentato che imponevano modifiche allo stesso;

Il progetto tiene conto del RUE approvato avendo previsto nel capitolo 4 il calcolo delle dotazioni territoriali minime secondo quanto disposto dall'art 81 del RUE.

## 2. Stato di Fatto

Attualmente le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e collaudate come da permesso di costruire e convenzione in premessa.

All'art.5 della convenzione la società Beltrami srl si obbligava alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla cessione delle aree seguenti:

verde pubblico                      3732 mq

parcheggi pubblici	935 mq
strade	1.207 mq

Si evidenziava sempre all'art. 5 che “vengono cedute aree per verde pubblico e parcheggi pubblici in eccedenza ai minimi di legge per complessivi 1337 mq.”

Gli standard minimi (PRG) ammontano complessivamente a mq 3.330 di cui 444 mq a parcheggio.

E' emersa l'esigenza di rivedere le quantità di aree da cedere in funzione delle mutate esigenze abitative e di fruizione degli spazi urbani.

In conferenza dei servizi venivano date indicazioni rispetto al primo progetto 2012 presentato che imponevano le seguenti modifiche di seguito sintetizzate:

- Ufficio progettazione e gestione e Ufficio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara richiedeva di mantenere pubblica l'area a parcheggio a sud del lotto 2 e di mantenere passaggio, largo 3 mt, per futura ciclabile sul lato nord della zona a verde pubblico posta a nord del lotto 1;
- Ufficio Verde del Comune di Ferrara ravvisava necessità di rivedere i nuovi confini proposti per verde privato ad ovest del lotto 3 in quanto ricadenti a ridosso delle alberature esistenti;
- Hera Ufficio illuminazione pubblica individuava come scollegabili gli impianti esistenti sulle aree richieste in progetto in quanto code terminali e quindi fattibile l'intervento;
- Hera ufficio Fognature comunicava che sulle aree richieste esistono impianti per i quali graverà servitù a favore dell'ente gestore.

### **3. Stato di progetto**

In questa nuova proposta progettuale si rispettano le indicazioni emerse in Conferenza dei servizi modificando le proposte formulate nel primo progetto di variante del luglio 2012.

I nuovi punti progettuali consistano in:

1. rinunciare a rendere privato il parcheggio sud;
2. rinunciare alla richiesta a verde privato a ovest del lotto 3 evitando l'interferenza con le alberature esistenti così come indicazione dell'ufficio verde;
3. rendere privato parte del verde pubblico ad est annettendolo al verde privato del lotto 4 eliminando la pista ciclabile in quanto già realizzata per tutta la parte ovest del lotto (mq 395);
4. A nord si chiede di realizzare un bauletto verde privato nel parcheggio di larghezza pari ad 1 specificando che non esistono accessi pedonali o carrabili esistenti delle adiacenti abitazioni esterne alla lottizzazione in quanto Beltrami srl, proprietaria dell'area, ha escluso sino a questo momento tali opere e tantomeno ne ha avuto richiesta (mq. 31,50);
5. Rendere privato parte del verde a nord del lotto 1 mantenendo passaggio pubblico, largo 3 mt, per futura ciclabile su Foro Boario (mq 227).

Complessivamente si richiede di trasformare in verde privato mq. 653,5 riducendo le superfici da cedere a mq 3110 di verde pubblico e 903,5 di parcheggio pubblico per complessivi mq 4013,5. Si cedono sempre superfici a standard in eccedenza rispetto ai minimi previsti da normativa e da convenzione (683,5).

## 4. Quantificazione dotazioni territoriali art. 81 RUE

### Quantificazione dotazioni territoriali art. 81 RUE

<b>Usi</b>	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria U1)</b>	<b>Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2)</b>
4. residenza e assimilabili	15 mq/100 mq di Su	100 mq/100 di Su



**-Estratto RUE-**

Densità edilizia art. 102 RUE comma 1 sistema insediativo dell'abitare comma 1.1  
 insediamenti storici e tessuti pianificati

<b>Su (realizzato)</b>	<b>[mq]</b>
Lotto 1	677
Lotto 2	677
Lotto 3	833
Lotto 4	241
	<b>2428</b>

U1=15 x 2428/100= 365 mq minimo < di mq 903,5 realizzati  
 U2=100 x 2428/100= 2428 mq minimo < di mq 3110 realizzati

**CALCOLO SUPERFICIE UTILE LOTTO 1=LOTTO 2**

	A	B	C	D	E	F	G	H	
	destinazione d'uso	superficie vano	eventuali aumenti della superf. finestr. dovuti alla presenza di oggetti oltre il metro.	1/8 (1/8 x B)	finestrature di progetto	deduzioni per altezze inferiori a 0,60 dal pavimento	totale finestrature di progetto	superficie illuminante minima richiesta (C+D) mq	
APP.TO 01	pranzo/soggiorno	20,15	0,20	2,52	4,58	1,02	3,56	2,72	
	vano cottura	7,90		0,99	1,31		1,31	0,99	
	ingresso	2,00							
	bagno	5,85		0,73	1,00		1,00	0,73	
	ripostiglio	4,47							
	disimp	4,50							
	letto 1	10,83		1,35	1,66		1,66	1,35	
	letto 2	16,00		2,00	2,52		2,52	2,00	
	<b>TOTALE S.U.</b>	<b>67,23</b>							
APP.TO 02	pranzo/soggiorno	22,75	0,20	2,84	4,58	1,02	3,56	3,04	
	vano cottura	5,04		0,63	1,02		1,02	0,63	
	ingresso	2,00							
	bagno	5,85		0,73	1,26		1,26	0,73	
	ripostiglio	4,47							
	disimp	4,50							
	letto 1	10,83		1,35	1,53		1,53	1,35	
	letto 2	16,00		2,00	2,21		2,21	2,00	
	<b>TOTALE S.U.</b>	<b>66,97</b>							
APP.TO 03	pranzo/soggiorno	22,95		2,87	4,58	1,02	3,56	2,87	
	ang. cottura	8,85		1,11	1,38		1,38	1,11	
	ingresso	3,50							
	bagno	5,25		0,66	1,38		1,38	0,66	
	disimp	3,15							
	letto 1	9,08		1,14	1,66		1,66	1,14	
	letto 2	14,65		1,83	2,52		2,52	1,83	
	rip	2,35							
	<b>TOTALE S.U.</b>	<b>69,78</b>							
APP.TO 04	pranzo/soggiorno	16,70	0,20	2,09	4,58	1,02	3,56	2,29	
	ang. Cottura	5,55		0,69	1,31		1,31	0,69	
	ingresso	6,22							
	bagno	5,85		0,73	1,26		1,26	0,73	
	disimp	4,50							
	letto 1	10,83		1,35	1,66		1,66	1,35	
	letto 2	16,00		2,00	2,52		2,52	2,00	
	<b>TOTALE S.U.</b>	<b>65,65</b>							
	APP.TO 05	pranzo/soggiorno	16,80	0,20	2,10	4,58	1,02	3,56	2,30
ang. Cottura		5,04		0,63	1,31		1,31	0,63	
ingresso		6,25							
bagno		5,85		0,73	1,26		1,26	0,73	
disimp		4,50							
letto 1		10,83		1,35	1,53		1,53	1,35	
letto 2		16,00		2,00	2,21		2,21	2,00	
<b>TOTALE S.U.</b>		<b>65,27</b>							
APP.TO 06		pranzo/soggiorno	22,95		2,87	4,58	1,02	3,56	2,87
	vano. cottura	8,85		1,11	1,38		1,38	1,11	
	ingresso	3,50							
	bagno	5,82		0,73	1,38		1,38	0,73	
	disimp	3,15							
	letto 1	9,06		1,13	1,45		1,45	1,13	
	letto 2	14,65		1,83	2,23		2,23	1,83	
	rip	2,35							
	<b>TOTALE S.U.</b>	<b>70,33</b>							
APP.TO 07	pranzo/soggiorno	32,88		4,11	5,20	1,02	4,18	4,11	
	cucina	9,40		1,18	1,45		1,45	1,18	
	ingresso	2,86							
	bagno	5,82		0,73	1,45		1,45	0,73	
	disimp	1,50							
	disimp	3,87							
	letto 2	14,87		1,86	2,52		2,52	1,86	
	<b>TOTALE S.U.</b>	<b>71,20</b>							
	APP.TO 08	pranzo/soggiorno	25,90	0,20	3,24	5,61	1,02	4,59	3,44
vano cottura		8,18		1,02	1,31		1,31	1,02	
ingresso		3,50							
bagno		6,58		0,82	1,45		1,45	0,82	
disimp		3,61							
ripostiglio		2,30		0,29					
letto 2		16,68		2,09	2,21		2,21	2,09	
<b>TOTALE S.U.</b>		<b>66,75</b>							
APP.TO 09		pranzo/soggiorno	25,90	0,20	3,24	5,61	1,02	4,59	3,44
	vano cottura	6,80		0,85	1,31		1,31	0,85	
	ingresso	3,00							
	bagno	6,58		0,82	1,45		1,45	0,82	
	disimp	3,61							
	ripostiglio	2,30		0,29					
	letto 2	16,68		2,09	2,52		2,52	2,09	
	<b>TOTALE S.U.</b>	<b>64,87</b>							
	APP.TO 10	pranzo/soggiorno	30,09		3,76	5,20	1,02	4,18	3,76
cucina		9,67		1,21	1,45		1,45	1,21	
ingresso		2,72							
bagno		6,52		0,82	1,45		1,45	0,82	
disimp		1,50							
disimp		4,04							
ripostiglio		0,94							
letto 2		14,42		1,80	2,23		2,23	1,80	
<b>TOTALE S.U.</b>		<b>69,90</b>							
<b>SUPERFICIE UTILE (Su) MQ.</b>								<b>676,80</b>	

**CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORIA LOTTO1**

AUTORIMESSA 1	17,84
AUTORIMESSA 2	17,70
AUTORIMESSA 3	14,15
AUTORIMESSA 4	14,10
AUTORIMESSA 5	14,10
AUTORIMESSA 6	14,15
AUTORIMESSA 7	17,70
AUTORIMESSA 8	17,84
<b>TOTALE AUTORIMESSE</b>	<b>127,58 mq</b>

ingresso	17,00
vano scala 1°P	8,80
vano scala 2°P	10,00
<b>TOTALE ingressi vani scala</b>	<b>35,80 mq</b>

balcone app.04-05-08-09	14,40
balcone app.03-06-07-10	27,84
ct app.03-06-07-10	3,20
<b>TOTALE balconi</b>	<b>45,44 mq</b>

sottotetto non abitabile app.07-10	63,70
sottotetto non abitabile app.08	44,20
sottotetto non abitabile app.09	47,50
	<b>155,40 mq</b>

**Totale Superficie Accessoria (Sa)**

**364,22 mq**

\*\* i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998

**CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORIA LOTTO2**

AUTORIMESSA 1	17,55
AUTORIMESSA 2	17,70
AUTORIMESSA 3	14,10
AUTORIMESSA 4	13,30
AUTORIMESSA 5	13,20
AUTORIMESSA 6	14,00
AUTORIMESSA 7	17,45
AUTORIMESSA 8	17,80

<b>TOTALE AUTORIMESSE</b>	<b>125,10 mq</b>
---------------------------	------------------

ingresso	17,00
vano scala 1°P	8,80
vano scala 2°P	10,00

<b>TOTALE ingresso comune e vano scala</b>	<b>35,80 mq</b>
--	-----------------

Terrazzo app.08	9,45
Terrazzo app.09	8,90
Terrazzo app.07-10	23,00
balcone app.04-05-08-09	14,40
balcone app.03-06-07-10	27,40
ct app.03-06-07-10	4,00

<b>TOTALE balconi</b>	<b>68,80 mq</b>
-----------------------	-----------------

sottotetto non abitabile app.07-10	62,80
sottotetto non abitabile app.08	42,75
sottotetto non abitabile app.09	49,80

<b>TOTALE balconi</b>	<b>155,35 mq</b>
-----------------------	------------------

**Totale Superficie Accessoria (Sa)**

**385,05 mq**

\*\* i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998

### **CALCOLO SUPERFICIE UTILE LOTTO 3**

	destinazione d'uso	superficie vano	eventuali aumenti della superf. finestr. dovuti alla presenza di oggetti oltre il metro.	1/8 (1/8 x B)	finestrature e di progetto	deduzioni per altezze inferiori a 0,60 dal pavimento	totale finestrature di progetto	superficie illuminante e minima richiesta (C+D) mq	
Villetta da 1 a 10	pranzo/soggiorno	22,50		2,81	4,41	1,08	3,33	2,81	
	cucina	9,47		1,18	1,79		1,79	1,18	
	ingresso	2,05							
	bagno primo p.	5,30		0,66	1,36		1,36	0,66	
	disimp P1	2,30							
	letto 1	14,30		1,79	2,22		2,22	1,79	
	letto 2	10,72		1,34	1,47		1,47	1,34	
	studio	7,52		0,94	1,88		1,88	0,94	
	disimp P2	3,33							
	bagno secondo p	5,78		0,72	1,36	0,48	0,88	0,72	
	TOTALE S.U.	<b>83,27</b>							
	<b>TOTALE 1-10 (83,94X10)</b>	<b>832,70</b>							

### **CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORIA LOTTO3**

AUTORIMESSA da 1 a 10	24,55
centrale termica da 1 a 10	18,54
disimpegno da 1 a 10	2,30
<b>totale</b>	<b>45,39</b>
<b>TOTALE s.n.r (x10)</b>	<b>453,9</b>

**CALCOLO SUPERFICIE UTILE LOTTO 4**

	A	B	C	D	E	F	G	H
	destinazione d'uso	superficie vano	eventuali aumenti della superf. finestre. dovuti alla presenza di oggetti oltre il metro.	1/8 (1/8 x B)	finestrature di progetto	deduzioni per altezze inferiori a 0,60 dal pavimento	totale finestrature di progetto	superficie illuminante minima richiesta (C+D) mq
VILLA 01	pranzo/soggiorno	27,04		3,38	5,51	1,17	4,34	3,38
	cucina	9,83		1,23	2,52	0,63	1,89	1,23
	ingresso	4,05						
	disimpegno 01	2,32						
	bagno	5,95		0,74	0,86		0,86	0,74
	disimpegno 02	1,87						
	disimpegno 03	2,20						
	letto 1	10,48		1,31	1,79		1,79	1,31
	letto 2	17,23		2,15	2,70		2,70	2,15
<b>TOTALE S.U.</b>	<b>80,97</b>							
VILLA 02	pranzo/soggiorno	25,93		3,24	4,68	1,17	3,51	3,24
	cucina	12,19		1,52	2,52	0,63	1,89	1,52
	ingresso	1,11						
	bagno	5,71		0,71	1,36		1,36	0,71
	disimpegno 01	4,63						
	letto 1	10,55		1,32	1,79		1,79	1,32
	letto 2	18,85		2,36	2,70		2,70	2,36
	<b>TOTALE S.U.</b>	<b>78,97</b>						
	VILLA 03	pranzo/soggiorno	27,04		3,38	4,68	1,17	3,51
cucina		9,83		1,23	2,52	0,63	1,89	1,23
ingresso		3,15						
disimpegno 01		2,33						
bagno		6,40		0,80	0,83		0,83	0,80
disimpegno 02		1,87						
disimpegno 03		2,63						
letto 1		10,27		1,28	1,79		1,79	1,28
letto 2		17,23		2,15	2,70		2,70	2,15
<b>TOTALE S.U.</b>	<b>80,75</b>							
<b>SUPERFICIE UTILE (Su) MQ.</b>								<b>240,69</b>

**CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORIA LOTTO4**

AUTORIMESSA 01	27,55
AUTORIMESSA 02	17,65
AUTORIMESSA 03	18,52
<b>TOTALE AUTORIMESSE</b>	<b>63,72 mq</b>

ingresso villa 01	4,05
ingresso villa 02	1,11
ingresso villa 03	3,15
vano scala villa 01	6,18
vano scala villa 02	2,76
vano scala villa 03	6,18
<b>TOTALE ingressi vani scala</b>	<b>23,43 mq</b>

sottotetto non abitabile villa 01	4,35
	2,89
	10,92
	18,51
sottotetto non abitabile villa 02	17,65
sottotetto non abitabile villa 03	22,43
	3,41
	2,31

**82,47 mq**

**Totale Superficie Accessoria (Sa)**

**169,62 mq**

\*\* i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998

Ferrara, 16/07/2013

Ing. Stefano Beltrami