

PIANO DI UTILIZZO A SANATORIA
VIA LAMPONE - MOLTALBANO (FE)

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il presente Piano di Utilizzo interessa un'area classificata quale zona C4, uso residenziale, come individuato nelle tavole del Piano Regolatore Generale, in località Montalbano - Ferrara -in via Lampone n. 48/A.

Su tale area, la proprietà congiunta nelle figure dei sig.ri Passerini Ivan e Costantino Maria Grazia, con procedimento di Permesso di Costruire P.R. 006242 del 13/12/2004 P.G. 106339 del 13/12/2004, realizzarono un'abitazione unifamiliare alla quale venne riconosciuta la Conformità edilizia e agibilità P.G. 030455/06 P.R. 001952/06 del 20/04/2006.

Con il presente Piano di Utilizzo a sanatoria, la proprietà, attraverso la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'obbligo s'impegna a cedere parte del proprio fondo, così come graficizzato negli elaborati accompagnanti tale relazione, all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di futura sede stradale, così come indicata nelle tavole di PRG, Carta d'Uso dei Suoli, in parte all'interno della proprietà stessa. L'attuale accesso al lotto avviene da via Lampone e da stradello ghiaiato privato, per il quale, in conformità delle previsioni di PRG, si prevede la larghezza di metri 6, così suddivisi: ml. 3,50 attuale sede dello stradello di proprietà Passerini, e ml. 2,50 su proprietà confinante Sig.ri Cavicchi Giuseppe e Soriani Loredana. Lo stradello in oggetto, viabilità temporanea, è unico accesso alla proprietà Passerini e alle proprietà poste a nord presenti nella zona.

MODALITA' D' INTERVENTO

L'area interessata dal Piano di Utilizzo è classificata dal PRG come C4. In tali aree il PRG prevede la realizzazione di residenze di modeste dimensioni.

Il progetto, riguardante un'abitazione monofamiliare, rispetta le prescrizioni delle N.T.A. Art. 3.6 per destinazione d'uso dell'area e tipologia residenziale.

E' stato effettuato un rilievo di controllo sulla proprietà come previsto dalle cartografie di PRG. Il fabbricato è collegato alle reti tecnologiche primarie esistenti (acqua, gas, Telecom, Enel e fognatura) indicate nelle tavole corrispondenti allegate alla presente Relazione.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1- CARATTERISTICHE DEL PIANO DI UTILIZZO

1.1 Il piano è redatto con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione Art. 3.6

1.2 Elementi costitutivi del Piano:

Relazione e Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 1 Stralcio catastale e Stralcio P.R.G.

Tav. 2 Rilievo Planimetrico reti esistenti e stato di fatto

Tav. 3 Documentazione fotografica

Tav. 4 Planimetria di progetto

Tav. 5.1 Planimetria Schema reti tecnologiche Gas e Telecom

Tav. 5.2 Planimetria Schema rete tecnologica Enel

Tav. 5.3 Planimetria Schema reti tecnologiche idrica e fognatura

Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno

Valutazione previsionale di clima acustico

Rapporto preliminare ambientale di assoggettabilità a VAS

Art. 2 - DESTINAZIONE DELLE AREE

2.1 Le aree sono destinate:

- residenza
- sede stradale

2.2 Nel P.d.U. sono ammessi gli usi come da Art. 30.2 delle N.T.A. Nel caso in oggetto uso U1: Abitazioni

ART.3 - INDICI

3.1 All'interno del lotto oggetto del Piano di Utilizzo, vengono rispettati i seguenti parametri e indici, come da Art. 30.4 delle NTA.:

- $I_f = 2 \text{ mc} / \text{mq}$.
- Altezza massima degli edifici mt. 9,50
- Distacchi:

DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	NORME	STATO DI FATTO (ml)
Lato nord	Minimo 5,00 ml	9,57
Lato est		9,30 e 7,60
Lato sud		6,20 e 6,30
Lato ovest		6,95 e 6,75

DISTANZE CONVENZIONATE DA PDU CON AREE DA CEDERE AL COMUNE DI FERRARA (COME DA TAV. U)	NORME	PROGETTO (ml)
Lato nord	Minimo 1,00 ml	1,07
Lato est	///	///
Lato sud	///	///
Lato ovest	Minimo 1,00 ml	3,80 / 3,90

Nota relativa alle distanze:

Per la distanza minima fissata ad 1 metro dal confine con le aree di futura cessione, sarà necessaria una convenzione da stipularsi con il Comune stesso al momento dell'acquisizione di dette aree da parte dell'Amministrazione Comunale.

PIANO DI UTILIZZO

PROGETTO

SUPERFICIE DI INTERVENTO (St) mapp. 672 di mq 1036

SUPERFICIE DI INTERVENTO RILEVATA: mq 1049,98
(di cui all'atto notarile rep. 138323/879 del 14/01/2005

SUPERFICIE CONSENTITA DAL P.d.U. (Sf): mq 779

NORME

$l_f = 2 \text{ mc} / \text{mq}$.

PROGETTO

Volume consentito: 1558 mc

VERIFICHE

Volume = 667,58 mc. < 1558 mc.

$l_f = V. \text{ tot} / Sf = 667,58 / 779 = 0,86 \text{ mc} / \text{mq} < 2 \text{ mc} / \text{mq}$.

Distanza dai confini:

nord: 1,07

est: INVARIATO

sud: INVARIATO

ovest: 3,80 / 3,90

distanza minima dai confine secondo il PDU 1,00 ml: distanze VERIFICATE

Si mettono a disposizione del Comune le seguenti aree:

- area a Nord, parte di Stradone S. Antonio: 270,98 mq **da cedere gratuitamente**

- area laterale, stradello ghiaiato di collegamento: 96 mq **da asservire all'uso pubblico.**

Anche tale area dovrà essere ceduta gratuitamente, entro tre mesi dalla semplice richiesta formulata dall'amministrazione Comunale.

Il presente PdU non prevede opere di urbanizzazione , ma contempla esclusivamente allacciamenti alle aree esistenti



3 sostituito su data
19.11.2013

NOTE

Estremi dei titoli edilizi a cui è riferita la presente tabella dati tecnici:

Permesso P.G. 106339/04, P.R. 6242/04 a nome Costantino Maria Grazia
Variante P.G. 1459/06, P.R. 857/06

Si sottolinea che il soggetto attuatore è consapevole che un eventuale nuovo passo carraio da realizzarsi nella proprietà in oggetto, per l'ingresso diretto da una delle due nuove strade di progetto, dovrà essere individuato a non meno di 12.00 metri dall'intersezione stradale che si creerà.

Il Tecnico incaricato:

Geom. Daniele Patracchini



La proprietà:

Costantino Maria Grazia

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Passerini Ivan

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.