

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 :

B

Elaborato :

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

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**

Gli elaborati contrassegnati con il logo SEFIM, sono di esclusiva proprietà di SEFIM Scarl. È vietata, a termini di legge, ogni forma di riproduzione, diffusione, parziale o totale, senza l'espressa autorizzazione di SEFIM Scarl.

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

NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE
VARIANTE AL P.P.I.PR. P.G. 78959/2005 P.R. 4864/2005
APRILE 2013

ART. 1 - Destinazione d'uso delle aree interessate al P.P.

Dal rilievo effettuato la superficie territoriale del terreno con destinazione C2 è pari a 42.667 mq.

Il volume massimo edificabile, previsto dalla Scheda Progetto, è pari a mc. 49.456.

Il progetto prevede mc. 46.262 con destinazione U1 e mc. 2.000 con destinazione U3.1-2-3, come evidenziato nelle tabelle riportate nelle tavole di progetto, in particolare dalla TAV. 2 “PROGETTO URBANISTICO”.

ART. 2 - Attuazione del Piano Particolareggiato

L'attuazione avverrà sotto la sorveglianza e il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende ed Enti preposti, per quanto attiene il rispetto di quanto prescritto nella citata Convenzione in ordine al picchettamento delle aree, alla distinzione tra aree pubbliche e private, alle loro destinazioni d'uso, all'edificabilità delle stesse, alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 3 - Tipi edilizi ed usi

DATI QUANTITATIVI RELATIVI AI LOTTI DI PROGETTO

Lotti	Sup. Fond.	Volume	tipologia	Destinazione	lf	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 unifamiliare bifamiliare	U.1	2.16	60 25 35	7.50 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
------	--------	--------

Le tipologie residenziali previste e ammesse sono quelle **unifamiliari, bifamiliari**, a schiera e plurifamiliari per tutti i lotti ad eccezione del lotto n. 12 e 13, che sarà in linea, con spazi commerciali al piano terra.

I lotti individuati dal progetto potranno, mantenendo inalterata la tipologia in fase di permesso di costruire, essere frazionati per rispondere alle esigenze della domanda di alloggi senza costituire variante al P.P., ripartendo in tal caso i volumi insediabili sui singoli frazionamenti sulla base della loro superficie fondiaria.

I volumi massimi, previsti in ogni singolo lotto, sono vincolanti per cui non sono possibili eventuali trasferimenti di volume fra i diversi lotti che possano aumentare quanto previsto nella tabella sopra riportata.

Sui lotti ove è ammissibile l'edificazione di più di una tipologia edilizia, la scelta della stessa, in fase di rilascio del titolo abilitativo, diviene vincolante su tutto il lotto oggetto della richiesta, anche se attuata per stralci, secondo il seguente schema:

- la scelta della tipologia a schiera non consentirà altre tipologie edilizie sul medesimo lotto;
- la scelta della tipologia unifamiliare consentirà anche l'uso della tipologia bifamiliare sul medesimo lotto, e viceversa.

In entrambi i lotti n° 12 e 13, al piano terra, sono previsti mc. 1.000, con destinazioni terziarie/commerciali, volume complessivo presunto, che potrà variare in aumento o diminuzione, restando ferma la destinazione.

Ogni fabbricato dovrà possedere le quantità di parcheggi privati richiesti dalle Leggi nazionali e regionali e dalle N.T.A. del P.R.G.

E' prevista la possibilità, in tutti i lotti, di realizzare parcheggi, garages, box o posti auto anche esternamente agli edifici, anche in confine di lotto, nel rispetto comunque delle norme di P.R.G. e del codice civile.

ART. 4 - Distanze e altezze

Distanze minime dai confini:

Le distanze dai confini di ogni singolo lotto sono definite secondo le tipologie edilizie identificate nel progetto e conformemente a quanto prescritto nella Scheda Progetto 2b/33.

EDIFICI RESIDENZIALI SINGOLI (unifam.)

distanze minime dai confini:	- 5.00 m.
altezza massima	- 7.00 m.
rapporto massimo di copertura	- 25%

EDIFICI RESIDENZIALI BINATI (bifam.)

distanze minime dai confini:	- 5.00 m.
altezza massima	- 9.00 m.
rapporto massimo di copertura	- 35%

EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI

distanze minime dai confini:	- 5.00 m.
altezza massima	- 9.00 m.
rapporto massimo di copertura	- 35%

EDIFICI RESIDENZIALI A SCHIERA

distanze minime dai confini anteriori:	- 6.00 m.
distanze minime dai confini posteriori:	- 6.00 m.
distanze minime dai confini laterali:	- 3.00 m. se il lotto confina con strade e parcheggi; - 5.00 m. se il lotto confina con altri lotti edificabili; - l'edificazione a confine laterale è consentita in caso di previsione di spazi pubblici, e fermo restando, tra gli edifici, il distacco minimo tra pareti finestrate e non di m. 10.00.
altezza massima	- 7.50 m.

EDIFICI RESIDENZIALI E COMMERCIALI IN LINEA

distanze minime dai confini anteriori:	- 8.00 m.
distanze minime dai confini posteriori:	- 8.00 m.
distanze minime dai confini laterali:	- 6.00 m.

- è consentita l'edificazione in confine con la piazza, fermo restando il distacco minimo tra pareti finestrate e non di m. 10.00.
- altezza massima - 10.00 m.

Per i permessi di costruire dei fabbricati, le modalità di calcolo dei volumi e delle superfici saranno quelle rispondenti alle norme vigenti all'atto della approvazione del P.P..

ART. 5 - Sistemazione delle aree private

Le aree private di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate secondo le specifiche indicazioni proprie del tipo edilizio di appartenenza secondo quanto previsto dalle norme di P.R.G. e delle leggi regionali e nazionali. In particolare dovranno essere individuati i parcheggi privati in misura non inferiore a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

ART. 6 - Recinzioni

Le recinzioni stradali dovranno avere un aspetto stilisticamente unitario, dovranno essere dello stesso tipo per tutto l'intervento e dovranno richiamare i materiali ed i colori usati per i prospetti dei fabbricati e potranno consistere:

- in una semplice differenziazione di pavimento rispetto al marciapiede;
- in un muretto di mattoni a vista o in cemento gettato in casseri ben levigati con copertina/gocciolatoio, di altezza non superiore a mt. 1,00, con eventuale sovrastante inferriata per una altezza massima di mt. 1.60;
- cancelli carrai e pedonali di semplice disegno in metallo verniciato;

Per la definizione dei confini di proprietà, è ammessa, nei casi di cui sopra, la continuità con la recinzione del fronte o paletti metallici con rete plastificata che comunque non superi in altezza la recinzione su strada.

ART. 7 - Aspetto degli edifici - Arredo urbano

L'aspetto degli edifici all'interno del P.P. dovrà essere stilisticamente il quanto più possibile unitario, almeno per quanto riguarda le finiture dei fabbricati, pertanto sarà conforme all'uso dei seguenti materiali:

- pareti esterne in pietra a vista e/o in muratura intonacata e tinteggiata con colori plastici o tipo Terranova, eventuali marcapiani, sporti di gronda, solette di balconi in c.a. a vista, e pietra naturale per bancali, velette e zoccolature,
- serramenti in legno naturale, PVC o alluminio verniciato, avvolgibili, scuroni o persiane nei materiali dei serramenti,
- coperture piane o a falda con manti di coperture in laterizio
- grondaie e discendenti in rame o acciaio inox.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

La definizione delle opere di urbanizzazione è demandata al progetto esecutivo delle stesse ed al permesso di costruire per la loro esecuzione.

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. 9 - Prescrizioni generali

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

ART. 10 - Manutenzione

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

ART. 11 - Inadempienze

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