



# COMUNE DI FERRARA

EX AREA CEI      SOTTOZONA D1.3  
AREA PER NUOVI INSEDIAMENTI  
TERZIARI INTEGRATI

COMITENTE	SOCIETA' ESTENSE - via M. E. Lapida 182/2- Bologna Cooperativa di produzione servizi COOPSER- via Marconi 234 Ferrara	
-----------	--	--

OGGETTO	PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA BOLOGNA, FERRARA - AREA EX CEI	DATA    APRILE 2010
ELABORATO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAVOLA N° <b>D</b>
		FOGLIA

**RIGGARDO ORLANDI**

via G. Saracini, 66 - 44100 Ferrara

tel. / fax 0532 787725

**ARCHITETTO**

e-mail: riccardo@ORLANDIARCH.IT

progetto urbanistico e coordinamento	arch. Riccardo Orlandi	
collaborazione al progetto urbanistico	arch. Andrea Vanzini - STS S.p.A.	
indagini geologiche	dott. Giovanni Rossi	
collaborazione alle indagini geologiche	dott. geol. Linda Collina dott. Dario Stivelli	
indagini ambientali	dott. Dario Stivelli ing. Leonardo Malagò ing. Mario Sarnesi	
consulenza analisi della vegetazione	per. agr. Mary Zuppinil	
rischi	m <sup>a</sup> Norberto Bottoni - FBCad	Revisione 0

	PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI	
--	---	--

		
elaborazione tecnica	prof. arch. Eugenio Arbizzenzi ing. Emilio Bone Veggi	
Responsabile integrazione protezioni specialistiche -ex art. 18, co. 10 DPR 616/98	ing. Tommaso Paszaglia	
progetto opere di urbanizzazione infrastrutture e sottoservizi	ing. Mario Boviola (responsabile) ing. Tommaso Paszaglia arch. Andrea Vanzini geom. Indira Lupica Spagnolo	

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Art. 1 – Oggetto

Le presenti norme disciplinano l'utilizzo delle aree oggetto del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata, situate in comune di Ferrara, via Bologna; il P.R.G. vigente classifica tali aree come zone D1.1 – insediamenti terziari esistenti e D 1.3 – aree per nuovi insediamenti terziari integrati

Le stesse aree sono indicate nel P.S.C. nel Sistema insediativo della produzione, parzialmente entro il territorio urbanizzato – ambiti consolidati specializzati per attività produttive e, per la rimanente parte, entro il territorio urbanizzabile – ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento.

### Art. 2 – Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa privata

Sono elementi costitutivi del presente piano gli elaborati di seguito elencati:

		Copia P.R.G.
		Copia P.S.C.
		elenco delle ditte
A		Relazione Tecnica
B		Relazione generale opere di urbanizzazione
C		Relazione aspetti energetici
D	Rev 3	<b>Norme Tecniche di attuazione</b>
E		Piano programma degli interventi
F		documentazione fotografica
G	Rev 1	Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S. <b>integrazione allegato parere mobilità</b> <b>integrazione impatto traffico</b>
G1		<b>Relazione preliminare VAS- indagine ambientale integrativa</b>
G2		<b>Relazione preliminare VAS - operazioni di bonifica e rimozione serbatoio interrato</b>
H		Valutazione previsionale di impatto acustico <b>integrazioni A.R.P.A. alle valutazioni di clima acustico</b>
I		Relazione geologica
I.1		integrazione relazione geologica – stima cedimenti post sismici
L		Documento integrat. dell'Istanza Prot. Gen.70295 del 14/08/09 di approvazione di P. P. Analisi della vegetazione esistente all'interno dell'area ex CEI
M	rev.1	<b>Relazione integrativa pubblica illuminazione</b>
N		<b>Appendice rel. ambientale - vasche di laminazioni in sotterraneo</b>
O		<b>Integrazione alla relazione generale delle OO.UU. aspetti progettuali della cassa di laminazione</b> Relazione alberature

Tav. 1	Rev 2	Stato di fatto: planimetria generale di inquadramento
Tav. 2	Rev 2	Stato di fatto: rilievo
Tav. 3	Rev 2	Progetto: planimetria generale di inquadramento
Tav. 4	Rev 2	Progetto: fasi di attuazione
<b>Tav. 5</b>	<b>Rev 4</b>	<b>Progetto: destinazioni d'uso- dati urbanistici – schema delle sezioni stradali</b>
Tav. 6	Rev 3	Progetto: aree pubbliche – elementi vincolanti – profili e altezze massime
Tav. 7	Rev 1	Progetto: viste assonometriche e prospettiche
Tav. U1	Rev 2	Progetto: schema indicativo rete unifilare dorsali elettriche
<b>Tav. U2</b>	<b>Rev 3</b>	<b>Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto acque bianche</b>
<b>Tav. U3</b>	<b>Rev 0</b>	<b>Soppressa e sostituita nella Tav. U5 Rev.2</b>
<b>Tav. U4</b>	<b>Rev 0</b>	<b>Soppressa e sostituita nella Tav. U2 Rev.2</b>
Tav. U5	Rev 2	Progetto: schema indicativo profili longitudinali acque bianche
Tav. U6	Rev 2	Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto acque nere
Tav. U7	Rev 2	Progetto: schema indicativo profili longitudinali acque nere
<b>Tav. U8</b>	<b>Rev 3</b>	<b>Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto di pubblica illuminazione</b>
Tav. U9	Rev 2	Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto adduzione idrica
Tav. U10	Rev 2	Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto gas
Tav. U11	Rev 2	Progetto: schema indicativo rete unifilare delle linee telefoniche
<b>Tav. U12</b>	<b>Rev 3</b>	<b>Progetto: schema indicativo vasca di accumulo Pianta e Sezioni</b>

### Art. 3 – Destinazioni d'uso

All'interno dei singoli lotti come individuati alla tav. 5 sono ammesse le destinazioni d'uso, con le quantità ed indici di cui alla tabella compresa nella medesima tavola e allegata al n°1 alle presenti norme, di seguito riportate in tabella 1:

*tabella 1*

GRUPPO	LOTTO	DESTINAZIONE D'USO
<b>A</b>	1	U3 4.1 attività commerciali al dettaglio- medie strutture di vendita ( fino a 1500 mq. di superficie di vendita come definita al punto 1.6 della delibera C.R. N° 1253/99 e s.m.i.)
	2	
<b>B</b>	3	U 3.1 attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
	4	
<b>C</b>	5	U 3.6 direzionale e complessi terziari
		U 3.2 pubblici esercizi
		U 3.9 attività culturali ritrovo e spettacolo
		U 3.13 attrezzature per lo sport
		U 3.14 attrezzature sociosanitarie
		U 2.1 attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
<b>D</b>	6	Attività logistiche - Usi di P.R.G. riconducibili a:
	7	
	8	
	9	
	10	
		Strada privata di distribuzione

All'interno del gruppo di lotti **A**, come sopra individuato in tabella 1, è ammessa una diversa ripartizione fondiaria, fermo restando la quantità totale di superficie utile S.U. mentre la S.V. di ciascun lotto non potrà superare i 1500 mq.

All'interno dei lotti del gruppo **B** è ammessa la localizzazione di attività che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita secondo quanto disposto dal comma 3 della delibera C.R. n° 1253/99 e s.m.i.

Nella tabella delle quantità di cui alla tabella compresa nella tav. 5 e riportata in allegato 1, l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non è vincolante.

#### Art. 4 – Standard

Per gli usi previsti di cui alla tabella 1 del precedente art. 3, sono individuati alla tavola 5 gli standard teorici da realizzare, mentre quelli di progetto che saranno effettivamente realizzati sono indicati in tavola 6, le cui tabelle delle quantità sono riportate in allegato 2 alla presente normativa.

Come indicato in tav. 5 le aree per standard rimarranno in proprietà privata ma asservite ad uso pubblico.

#### Art. 5 – Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Al fine di garantire la qualità degli spazi pubblici e il rispetto delle indicazioni contenute in B - Relazione generale opere di urbanizzazione e C - Relazione aspetti energetici, le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate in modo unitario.

La modalità della loro realizzazione sarà regolata dalla convenzione e in conformità all'art. 108 del Regolamento edilizio vigente e in accordo all'allegato cronoprogramma.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi necessari e previsti dai regolamenti comunali vigenti al momento della richiesta, dovranno essere riferiti al caposaldo evidenziato in tav.2.

#### Art. 5 bis – Disposizioni riguardanti l'assetto viario.

La prevista uscita della viabilità di progetto sulla via Messidoro dovrà essere interdetta al transito dei mezzi pesanti; i dispositivi e la segnaletica necessaria a tal fine dovrà essere concordata con gli uffici competenti in sede di richiesta di titolo abilitativo delle relative opere di urbanizzazione.

La medesima uscita sulla via Messidoro sarà soppressa appena sarà disponibile una seconda e diversa uscita verso il comparto delle vicina Fiera.

#### Art. 6 – Disposizioni riguardanti la rete di raccolta delle acque bianche.

Per la realizzazione della rete di raccolta delle acque bianche, fermi restando i principi di invarianza idraulica come espressi nell'elaborato B- relazione generale opere di urbanizzazione, il progetto unitario di cui al primo comma dell'art. 5 dovrà principalmente verificare e concordare con gli uffici ed enti competenti la possibilità di utilizzare il sistema a dispersione come descritto in B- relazione generale opere di urbanizzazione.

Gli altri sistemi di smaltimento previsti nel medesimo elaborato potranno essere previsti e utilizzati solo dopo la verifica di cui al primo comma o per espressa richiesta dell'Amministrazione comunale.

#### Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi nei singoli lotti

La realizzazione degli interventi nei singoli lotti, salvo quanto ammesso dal precedente art. 3, potrà avvenire con le modalità previste dai regolamenti edilizi e/o regolamenti urbanistici edilizi vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo a costruire, ferme restando le quantità di S.U e/o S.V. di cui alla tabella della tavola 5 riportate in allegato 1.

#### Art. 8 - Altezza

Per gli interventi nei singoli lotti, è ammessa l'altezza massima di mt. 42,80 sul caposaldo a quota +10,00 mt individuato in tav. 2.

Nel caso il livello più alto dei fabbricati sia destinato alla realizzazione di piano tecnico per impianti, tale livello non concorre alla definizione dell'altezza dell'edificio come indicata al comma precedente e può essere dimensionato secondo le esigenze tecniche degli impianti previsti.

#### Art. 9 – Distacchi dai confini

Il distacco minimo delle costruzioni dai confini di proprietà dovrà essere pari a mt. 5. Distacchi inferiori potranno essere consentiti, previa convenzione tra confinanti.

#### Art. 10 - Costruzioni in confine

È possibile edificare in confine costruzioni accessorie esclusivamente per l'alloggiamento di impianti, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti per i medesimi e qualora non superino l'altezza di mt. 3; tale altezza andrà misurata sul lato del confinante.

#### Art. 11 - Parcheggi privati

Nella realizzazione dei singoli interventi sui diversi lotti, dovranno essere previsti i parcheggi privati come previsti all'art. 24 delle N.T.A del P.R.G. per le specifiche destinazioni d'uso.

I parcheggi privati potranno essere realizzati anche interrati.

#### Art. 12 - Requisiti architettonici e di sostenibilità.

##### 12.1 - elementi vincolanti.

Gli allineamenti indicati in tav. 6 sono obbligatori.

Tali allineamenti non devono necessariamente essere realizzati dalle pareti esterne degli edifici, ma possono essere ottenuti con costruzioni diverse, quali, a titolo di esempio non vincolante, porticati, percorsi pedonali coperti, apparati per l'esposizione, ecc, ecc.

In tal caso la loro progettazione deve essere coerente per caratterizzazione architettonica, materiali, forma all' edificio cui sono annessi.

La verifica di coerenza di cui al comma precedente è demandata agli organi di controllo dell'Amministrazione Comunale e previsti dai regolamenti vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo a costruire.

#### 12.2 - Superfici scoperte dei lotti

Le superfici scoperte dei lotti, al fine di concorrere alla realizzazione di un basso impatto ambientale, dovranno assicurare una permeabilità delle acque piovane pari al 40%.

Per raggiungere tale obiettivo potranno essere utilizzati materiali naturali e/o realizzati impianti di raccolta delle acque piovane con accumuli per l'innaffiamento di superfici trattate a prato, smaltimento in falda delle eccedenze, eventualmente integrate con analoghi impianti di raccolta delle acque piovane di copertura del fabbricato, che non carichino la rete pubbliche delle acque bianche in misura maggiore del 60%.

Per la realizzazione di tali impianti si può operare in analogia a quanto descritto in B – relazione generale opere di urbanizzazione.

#### 12.3 – Alberature

Le alberature riportate in tav.2 rappresentano la situazione al momento della presentazione del presente piano; per esse, sono evidenziate quelle sottoposte a tutela dal P.S.C. vigente, quelle per le quali il presente Piano prevede la conservazione e quelle che, pur avendo diametro superiore a 30cm a 1,30 m e di cui all'art. 1 del vigente Regolamento Comunale del Verde, potranno essere rimosse, con le modalità e gli adempimenti previsti dal medesimo all'art. 8.

Alla presentazione delle richieste dei titoli abilitativi, tanto per le Opere di Urbanizzazione che per i lotti privati, dovrà corrispondere specifica richiesta di abbattimento con aggiornamento della situazione della vegetazione interessata e del suo stato e relativa proposta di nuovo impianto come previsto al citato art. 8-comma 3 del Regolamento Comunale del Verde.

Nella progettazione delle opere, sia di quelle di urbanizzazione che nei lotti privati, dovrà essere previsto lo spazio necessario a garantire la conservazione degli apparati radicali delle alberature di cui si propone la conservazione nella citata tav 2 e nella tav. 6; tale spazio è indicato in mt. 5 dal fusto per i filari di *Populus nigra* "italica". Per altre specie si farà sempre riferimento al citato Regolamento Comunale del Verde.

È raccomandato, inoltre, l'uso di alberature nei lotti privati per l'ombreggiamento delle superfici destinate a parcheggi privati, oltre degli spazi trattati a verde.

Per la qualità delle alberature di nuovo impianto si farà riferimento al Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.

#### 12.4 - Recinzioni

Le recinzioni non sono obbligatorie.

Nel caso di realizzazione dovranno tendere alla omogeneità, alla massima leggerezza e trasparenza al fine di permettere dalla strada la migliore visibilità delle aree interne ai lotti.

#### 12.5 - Sicurezza urbana

Al fine di conseguire un elevato grado di sicurezza per le persone che utilizzeranno l'area e i fabbricati, nella progettazione degli edifici, delle aree private scoperte, è consigliato il riferimento alle norme, principi e concetti contenuti nel "manuale di Pianificazione, Disegno Urbano, Gestione degli spazi per la sicurezza", redatto dal Politecnico di Milano DiAp- IAU ile de france- Regione Emilia Romagna.

#### 12.6 - Requisiti per il risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

Al fine di concorrere al risparmio energetico come previsto dalle vigenti leggi nazionali e regionali, per quanto attiene alle caratteristiche degli edifici da realizzare, alle loro prestazioni energetiche, ai loro impianti e all'utilizzo di fonti di energie rinnovabili, i progetti dovranno prevedere un EP<sub>tot</sub> di progetto sempre inferiore del 10% rispetto al valore di calcolo, ottenuto applicando i criteri previsti dalle normative nazionali e regionali e riportati in C – relazione sugli aspetti energetici, in accordo con la Direttiva per l'adeguamento dei RUE della Provincia di Ferrara, allegata alla Delibera G.P. nn83/22934 del 24.3.2009

#### Art. 13 - Disposizioni finali

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda alle leggi e regolamenti vigenti in materia

Allegato 1

TABELLA DELLE SUPERFICI FONDIARIE DEI LOTTI, SUPERFICI UTILI MASSIME

N° lotta	Sup fondiaria mq	Uf Mq/m wq	S. utile Max mq	S. vendita Max mq	Standard parcheggio pubblico mq		Standard verde pubblico mq		Standard attr. comuni mq	
1	5819	0,92	5350	1500	40/100 s.v	600	60/100 s.v	900		
2	5769	0,93	5350	1500	40/100 s.v.	600	60/100 s.v	900		
3	4790	0,75	3600		4/100 V.	504	16/100 V.	2016	10/100 V.	1260
4	5388	0,67	3600		4/100 V.	504	16/100 V.	2016	10/100 V.	1260
5	8338	1,01	8500		50/100 s.u.	4250	50/100 s.u	4250		
6	4548	0,77	3500		5/100 s.f.	227	10/100 s.f	454		
7	4312	0,69	3000		5/100 s.f.	216	10/100 s.f	432		
8	4178	0,72	3000		5/100 s.f.	209	10/100 s.f	418		
9	4292	0,70	3000		40/100 s.u.	215	40/100 s.u.	430		
10	2813									
Tot	<b>50227</b>	<b>0,77</b>	<b>38900</b>	<b>3000</b>		<b>7325</b>		<b>11815</b>		<b>2520</b>
					Totale standard richiesti			<b>21660</b>		
	9019	Aree per parch			P. prog.	<b>9019</b>	v. prog.	<b>13524</b>		
	16081	Aree verdi			Totale standard progetto			<b>22810</b>		
	12983	Strade								
	2671	marciapiedi								
	<b>40754</b>	Tot aree pubbl								
	<b>90981</b>	Sup. territoriale								

## Allegato 2

## TABELLA DEGLI SUPERIFICI A STANDARD DI PROGETTO

N°	Verde attrezzato mq.	Verde di corredo mq.	Parcheggi pubblici mq.
1	4133	855	842
2	2168	833	338
3	1624	198	245
4	861	417	309
5	541	164	253
6	2167		2519
7	1780		420
8	250		322
9			268
10			289
11			202
12			219
13			1282
14			1531
tot	<b>13524</b>	<b>2557</b>	<b>9019</b>