

OPROGETTAZIONE
URBANISTICA

FORO BOARIO



comune di ferrara

settore del territorio e dello sviluppo economico

data : Febbraio 2008

tav. : D

oggetto : Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
Sottozona B4.6 Foro Boario

Norme Tecniche di Attuazione Controdedotte
con estratto delle NTA

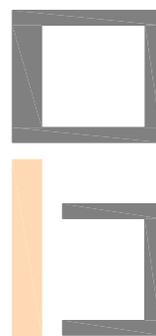
capo settore:
Arch. Claudio Fedozzi

assessore:
Dott. Raffaele Atti

sindaco:
Dott. Gaetano Sateriale

coordinatore:
Arch. Paolo Perelli
progettisti:
Arch. Barbara Bonora
Arch. Beatrice Galassi
Arch. Paola Onorati
consulente:
Arch. Carlo Magnani

collaboratori e rilievo
Geom. Francesca Guerzoni
Chiara Menegatti
Scen. G. Paolo Sottili



u n i t à
o r g a n i z z a t i v a
p r o g e t t a z i o n e
u r b a n i s t i c a

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA B4.6 DI FORO BOARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nota Bene . Sono riportate in corsivo sottolineato le integrazioni introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni e/o pareri della conferenza conclusiva dei servizi tenutasi il 14 Dicembre 2007

ART. 1

OGGETTO

1. Le presenti norme disciplinano l'utilizzo, in termini fisici e funzionali, delle aree oggetto del presente piano particolareggiato di iniziativa pubblica Zona di Foro Boario.
2. Lo strumento urbanistico, oltre a ricomprendere la sottozona B4.6 "Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse" inserita dalla variante alla zona sud del capoluogo adottata con Pg. 39161/03 il 7 Luglio 2003 ed approvata dalla Giunta Regionale il 4 Novembre 2004, interessa anche le seguenti sottozone e aree:
 - sottozona B1.2 "Aree edificate complesse da ristrutturare"
 - sottozona B 2 "Aree edificate complesse da riqualificare"
 - sottozona B3.1 "Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità"
 - sottozona F1 "Scuole superiori - Università"
 - sottozona G3 "Aree per servizi- attrezzature sportive pubbliche e private"
 - sottozona G4 "Aree per servizi- verde pubblico piazze e spazi pedonali"
 - sottozona G5 "Parcheggi"
 - aree stradali della via Bologna e della via Foro Boario
 - aree di sedime della attuale ferrovia Ferrara Codigoro di futura dismissione
 - aree stradali della via dello Zuccherò, della via Ravera, della via Nievo della via del Bove
 - aree di copertura del tunnel ferroviario

ART. 2

ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Oltre alle presenti norme sono elementi costitutivi del presente piano particolareggiato i seguenti elaborati:

Tav. A Relazione storica

Tav. B Relazione geologica e geotecnica

Tav. C Relazione illustrativa e finanziaria

Tav. D Norme Tecniche di Attuazione con estratto delle NTA

Tav. E Relazione di analisi del sito

Tav. F Elenco delle ditte proprietarie

Tav. G Documentazione Fotografica

Tav. 1	Planimetria Catastale - Stralcio di P.R.G. - Stralcio C.T.R
Tav. 2	Rilievo planimetrico e sezioni
Tav. 3	Planimetria generale di inquadramento con individuazione dei percorsi esistenti e di progetto
Tav. 4	Planimetria di progetto ed elenco delle Ditte Proprietarie
Tav. 5	Progetto: Zonizzazione – Unità di intervento – Destinazioni d'uso – Parametri urbanistici
Tav. 6	Progetto: Zonizzazione – Unità di intervento – Standard
Tav. 7	Progetto: Sottozona B 4.6 - Volumetrie di diritto e volumetrie collocate
Tav. 8	Progetto: Elementi progettuali vincolanti
Tav. 9	Progetto: Planimetria Descrittiva - Pianta coperture e sezioni
Tav. 10	Progetto : Planimetria Descrittiva - Schema parcheggi interrati - Pianta piano terra, pianta piano interrato
Tav. 11	Progetto: Unità di intervento U5 – Pista ciclabile
Tav. 12	Progetto: Unità di intervento 8 – Progetto Aree Metropolitana di superficie
Tav. 13	Progetto: Unità di intervento 1.4 – edificio polifunzionale Q – proposte progettuali esemplificative
Tav. 14	Progetto: Planivolumetrico e viste prospettiche
Tav. 15	Progetto: Reti Tecnologiche – Schemi

ART. 3

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. All'interno dei lotti di intervento, salvo diversa specifica prescrizione contenuta nelle norme degli stessi, è possibile insediare i seguenti usi:

LOTTE IN SOTTOZONA B4.6

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita
- U3.6 Direzionale complessi terziari
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere.
- U3.11 Scuole Superiori
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature socio - sanitarie
- U4.1 Artigianato produttivo
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza
- U6.4 Attrezzature ferroviarie
- U6.6 Parcheggi attrezzati

LOTTE IN SOTTOZONA B1.2

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.6 Direzionale complessi terziari.
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.11 Scuole superiori
- U3.12 Università

U3.13 Attrezzature per lo sport
U3.14 Attrezzature socio - sanitarie
U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza

LOTTE IN SOTTOZONA B3.1

U1 Abitazioni
U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra -alberghiero
U3.1 Attività commerciali al dettaglio
U3.2 Pubblici esercizi
U3.7 Artigianato di servizio
U3.10 Servizi sociali di quartiere
U3.14 Attrezzature socio – sanitarie
U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza

LOTTE IN SOTTOZONA B2 e F

In tali ambiti sono realizzabili le volumetrie e gli usi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti e/o dai progetti specifici se approvati.

Modifiche, nuovi inserimenti e/o integrazioni a quanto già realizzato potranno essere introdotti con varianti specifiche agli strumenti urbanistici originari o ai progetti unitari di attuazione, in conformità alle norme di Prg previste per tali zone.

ART.4

LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Al fine di garantire la qualità degli spazi collettivi, dedicati alle urbanizzazioni primarie e secondarie viene fatto obbligo al primo soggetto interventore, di redigere un progetto complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste all'interno dei lotti di proprietà numero 1, 1a e 2 come graficizzati nella Tav.7 e dell'Unità di intervento 12, come graficizzata nelle Tavole 5 e 6.
2. Il progetto ed il relativo computometrico estimativo delle opere da realizzare sarà approvato dall'Amministrazione comunale e servirà a condividere le scelte dei materiali e degli elementi di arredo da utilizzare, nonché a precisare il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da porre a capo dei soggetti attuatori, in quota parte rispetto alle volumetrie edificabili, per ottenere una corretta ed equilibrata attuazione delle opere previste, ed una effettiva perequazione dei costi delle opere stesse.
3. Ogni lotto di attuazione dovrà quindi verificare la corrispondenza tra il costo delle opere da realizzare e quello ad esso imputabile in base alla ripartizione volumetrica e nel caso di non corrispondenza dei valori prevedere:
 - Se sono previste opere di valore inferiore al dovuto; garantire la somma restante con apposita fidejussione a favore del Comune di Ferrara per la partecipazione differita, alle spese dei lotti successivi;
 - Se sono previste opere di importo superiore al dovuto; gli importi eccedenti verranno scomputati dalle corrispettive quote di oneri di urbanizzazione dovuti.
4. Le urbanizzazioni U1, U2, U3,U4, di carattere generale, sono poste in capo all'Amministrazione comunale che li finanzierà con i proventi degli oneri di urbanizzazione, attivando le procedure di progettazione e realizzazione delle stesse opere , non appena verrà convenzionato almeno il 55% della volumetria prevista nella sottozona B 4.6.
5. Con il progetto delle opere di urbanizzazione sarà altresì possibile dettagliare e quindi modificare le previsioni grafiche di cui alle Tav. 5 e 6, relativamente alla definizione e organizzazione degli spazi di standard, purchè tali modifiche siano contenute all'interno delle stesse aree di standard o comportino una diversa articolazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico previsti all'interno delle aree fondiarie.
6. Le Unità di intervento 2.2a e 2.3a, delle Tavv. 5,6, sono attualmente costituite da proprietà delle Ferrovie Regionali, che vengono anticipatamente cedute all'Amministrazione comunale al solo fine di permettere una più funzionale realizzazione provvisoria delle opere di

urbanizzazione di disimpegno del lotto di proprietà n° 1 della Tav.7. Tali aree garantiranno il mantenimento dei diritti edificatori alle ditte proprietarie e sia le spese delle “urbanizzazioni provvisorie” che quelle di ripristino delle previsioni graficizzate sulle Tav.5,6,7, saranno poste in capo ai soggetti attuatori , in quota parte rispetto alle volumetrie edificabili.

7. Nel caso in cui questa cessione anticipata non avvenga entro la data di presentazione del permesso di costruire del primo stralcio di attuazione del presente strumento urbanistico, non troverà applicazione la ripartizione dei costi delle urbanizzazioni primarie e secondarie in rapporto alle volumetrie della sottozona B4.6, e pertanto ogni soggetto attuatore della Unità di intervento sarà tenuto a realizzare le previsioni in esso contenute.
8. L'Amministrazione comunale dovrà comunque farsi carico di definire le modalità di perequazione urbanistica interne alla sottozona B4.6, come quantificate nelle tabelle allegata alla Tav. 7, e riassunte nei loro valori dimensionali nella seguente tabella :

Zona B4.6	Volume di diritto	Volume assegnato	Differenze
Lotti di proprietà			
1-1a	109.910	109.910	-
2	114.525	114.525	-
3	5.063	5.861	+ 798
4	895	4.384	+ 3.489
5	1.718	-	- 1.718
6	9.855	8.537	- 1.318
7	298	-	- 298
8	955	-	- 955
Equilibrio	243.218	243.217	-1
Perequazioni			

9. Sarà compito dell'Amministrazione comunale, attraverso successive procedure urbanistiche e tramite l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio coordinare, la corretta attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico e delle attività di perequazione urbanistica, indispensabili a realizzare parti strategiche dello strumento urbanistico stesso, con particolare riguardo alle nuove previsioni di viabilità poste lungo la via Bologna e da quelle rappresentate dal prolungamento della via Ravera sino alla via Ferraresi.
10. In considerazione del fatto che l'Amministrazione comunale si accolla l'onere di coordinare ed attuare le perequazioni con i soggetti privati compresi nel piano particolareggiato, e del fatto che tali perequazioni, pur funzionali all'ottenimento di una elevata qualità dell'intervento, valorizzano direttamente anche le aree degli altri soggetti proprietari. Le Ferrovie Regionali , come azione di corrispondente compensazione, cederanno gratuitamente all'Amministrazione comunale, il sedime dell'attuale ferrovia Ferrara Codigoro nel tratto tra la via Bologna e la via G.Fabbi per realizzare la pista ciclopedonale così come prevista nella Tav. 11. Le spese di tale realizzazione sono poste in capo alle Ferrovie Regionali per la parte di asporto del materiale rotabile e di rimozione delle recinzioni, ed all'Amministrazione comunale per la parte di realizzazione del collegamento ciclopedonale.
11. Questo intervento che sovradimensiona la dotazione complessiva degli standard pubblici, permetterà a tutte le unità di intervento del piano particolareggiato di monetizzare gli standard eccedenti le quote collocate ,se derivati da usi a maggior carico urbanistico rispetto a quelli definiti nelle Tav. 6 e 7.
12. L'unità di intervento urbanistico è costituita dal lotto così come identificato graficamente e numericamente nelle planimetrie dello strumento urbanistico particolareggiato alle Tav. 5 e 6.
13. Ogni Unità di intervento, così come perimetrata, dovrà essere attuata con un progetto unitario di intervento contenente la ripartizione delle destinazioni d'uso, delle superfici edificabili, dei rapporti di copertura, di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti, e della eventuale collocazione degli standards aggiuntivi (in rapporto agli usi di progetto) rispetto a quelli collocati dal presente piano particolareggiato. In alternativa, per gli standard aggiuntivi rispetto a quelli collocati, potrà essere richiesta la loro monetizzazione, che potrà essere concessa in considerazione del sovra dimensionamento degli standard previsti dal piano e rilevabili nelle

tabelle delle Tav. 6 e 7. Le dotazioni di standard collocate sono da ritenersi minime , anche se maggiori di quelle previste dall'art.46 della LR.47/78 e s.m. .

14. Nei casi in cui al precedente 11° comma, tali monetizzazioni andranno obbligatoriamente assentite su conforme parere della Commissione di Qualità e monitorate quantitativamente sino alla completa attuazione dello strumento urbanistico.
15. Il piano particolareggiato individua altresì, alle tabelle delle Tav. 6 e 7, per ogni singola Unità di intervento e/o lotto di proprietà, la quantità complessiva di standard collocati rispetto agli usi ipotizzati, utilizzando un puro rapporto numerico di trasformazione del parametro volume in dati di Superficie lorda e netta. Fermo restando il valore del volume massimo di ogni edificio, i conseguenti valori derivati di Superficie lorda, Superficie Netta e standard relativi, verranno definitivamente precisati in sede di progetto delle opere di urbanizzazione.
16. Nelle tabelle allegate alle Tavv. 5, 6 e 7, vengono indicate, per ogni singolo edificio, le quantità di superficie da destinare ad attività extra-residenziali computate per ottemperare ai disposti dell'art.29.4.6 comma 2 delle Nta di Prg, dove all'interno della sottozona B4.6, viene prevista una quota volumetrica di usi extraresidenziali variabili dal 20 al 60% del volume complessivo. Le destinazioni extraresidenziali previste, interessano complessivamente il 32,79 % della volumetria, e pertanto consentiranno ai progetti attuativi, per singoli edifici o per intere unità di intervento, di individuare, se ritenuto opportuno ulteriori quote di destinazioni d'uso non residenziali o in alternativa, di modulare diversamente tali destinazioni tenendo comunque presente che:
- Con il progetto delle opere di urbanizzazione sarà unicamente obbligatorio collocare la quantità minima di attività extraresidenziali del 20% rispetto al volume di progetto.
 - I piani terra degli edifici A,B,C,P sono obbligatoriamente da destinarsi ad attività extraresidenziali;
 - Il piano terra dell'edificio Q, e almeno le parti del primo piano che si affacciano sulla piazza racchiusa dall'edificio semicircolare saranno obbligatoriamente da destinarsi ad attività extra-residenziali.
 - Nelle testate degli edifici frontistanti la via Ravera (edifici D,E,F,G,H,I) andranno collocate quote di attività extra-residenziali.
17. L'equilibrio complessivo degli standard per la sottozona B4.6 è garantito dal fatto che :
- I lotti di proprietà 1 e 1a, che hanno un esubero di mq.5.746 di standard, garantiscono anche la sostenibilità del lotto di proprietà n°3 , che ha un deficit di mq. 1.839 di standard pubblici, del lotto di proprietà n° 2, che ha un deficit di standard di mq. 1.031 e dei lotti di proprietà n° 4,5,6,7,8 che complessivamente denunciano un deficit di standard di mq. 201
 - Le Unità di intervento n° 12 e n° 8 (parte) pur non facendo parte della sottozona B4.6 ma compresi nella stessa proprietà del lotto di proprietà n° 2 ,definiscono un contributo ulteriore di aree per standard pari a 4.751 mq, come esplicitato nella tabella sottoriportata:

Lotto	Standard dovuti	Standard ceduti	Differenze
1	21.927	27.673	+ 5.746
3	1.839	0	- 1.839
2	26.512	25.481	- 1.031
da 4 a 8	3.194	3.395	- 201
Totale B4.6	53.472	56.549	+ 3.077
12	0	3.221	+ 3.221
8 (parte)	0	1.530	+ 1.530
Totale generale	53.472	61.300	+ 7.828

ART. 5
LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI –
IL RISPETTO DEGLI ELEMENTI PRESCRITTIVI
LE TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Il rispetto degli elementi prescrittivi del piano particolareggiato garantisce “la corretta” realizzazione dei singoli interventi previsti .
2. La verifica ed il rispetto di allineamenti, di rapporti tra vuoti e pieni, unitamente alle indicazioni prescrittive graficizzate nella Tav. 8, garantisce, la buona realizzazione delle previsioni del piano particolareggiato.
3. Modifiche rispetto a quanto graficizzato sulle mappe di piano , che non interessino gli elementi prescrittivi della Tav.8 e su conforme parere favorevole dalla Commissione di Qualità, potranno essere assentiti con i progetti di attuazione dei singoli lotti di intervento.
4. Oltre al rispetto degli elementi prescrittivi descritti ai commi precedenti, si ritiene che la corretta realizzazione degli interventi previsti non possa prescindere dalla attuazione delle tipologie edilizie graficizzate nelle Tav.5 e 6, e come definite al successivo 6° comma.
5. Interpretazioni progettuali che dettagliano diversamente le tipologie edilizie definite al comma successivo saranno ammissibili solo con le procedure previste al precedente 3° comma.
6. Le tipologie edilizie individuate sono :

a) Edifici in linea – (edifici A,B,C,F,P,T,T1)

Tali edifici sono costituiti da un corpo lineare, ad “ elle “, o di altra forma geometrica, e sono caratterizzati da un assetto distributivo formato da corpi scala disimpegnanti gruppi di alloggi per piano o utilizzando in alternativa dei corridoi e/o ballatoi di disimpegno degli stessi.

Sono prevalentemente caratterizzati dalla presenza di elementi porticati e da attività extraresidenziali al piano terra.

L'articolazione e la complessità ottenibile da tale tipologia può portare ad organismi edilizi apparentemente diversi ,quali corti con spazio centrale aperto o chiuso, elementi lineari sinusoidali ecc...ecc..., che potranno essere previsti nel progetto delle opere di urbanizzazione con le procedure dei precedenti 3° e 5° comma.

b) Edifici a blocco –(edifici V1,V2,V3,V4)

In tali edifici la tipologia di riferimento è quella dell'edificio plurifamiliare con alloggi disimpegnati in genere da un unico corpo scala

c) Edifici a schiera/blocco compositi – (Edifici I,H,G,E,D)

Tali edifici sono caratterizzati dalla frammistione di due tipologie e presentano sul fronte un edificio a blocco, con piano terra porticato e destinato ad usi extra-residenziali, collegato al corpo di tipologia a schiera.

d) Edifici a corte – (Edifici L,M)

Tali edifici, a differenza di quelli descritti alla precedente lettera a) (edifici in linea), cui sono distributivamente analoghi, sono caratterizzati dalla differenziazione dei fronti esterni ed interni che danno luogo a spazi ed usi della corte completamente differenti, in quanto caratterizzati da un carattere di uso prettamente privato.

e) Edificio complesso

L'oggetto edilizio è costituito dal sovrapporsi di diverse tipologie, quella dell'edificio a blocco, quella dell'edificio in linea (a forma di circus) sovrastanti una piastra a destinazione extraresidenziale, come dettagliato negli elementi prescrittivi della Tav.8 e nella Tav. 13 di carattere esemplificativo.

Nella progettazione di dettaglio dell'edificio Q , non costituirà variante la individuazione di ulteriori disimpegni del parcheggio interrato lungo la via Foro Boario o lungo le viabilità di progetto.

ART. 6

LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI - REQUISITI ARCHITETTONICI E DI SOSTENIBILITA'

1. Al fine di garantire la qualità degli interventi edilizi è fatto obbligo al soggetto interventore, in sede di redazione del progetto delle opere di urbanizzazione, atto necessario per convenzionare l'intervento, presentare anche il progetto dei corpi edilizi con un grado di dettaglio sufficiente a renderne possibile una successiva attuazione attraverso la procedura della Denuncia di Inizio Attività, come previsto dall'art.9 della LR.31/2002 e s. m.
2. In considerazione della necessità di diminuire i consumi energetici nella loro globalità, considerando il ciclo di vita del prodotto edificio dalla fase di costruzione alla fase d'uso e dismissione e considerando quindi anche l'energia inglobata nei materiali da costruzione usati, si ritiene doveroso garantire che i progetti di cui al comma 1 debbano rispettare le prescrizioni contenute nell'elaborato E "Relazione di analisi del sito", che definisce gli elementi prestazionali minimi richiesti, relativamente al consumo energetico degli edifici ed alla sperimentazione dei principi della bioarchitettura e dell'architettura sostenibile, in attuazione dei disposti della delibera CC PG.36094/2006 che integra l'art. 105 del Regolamento edilizio comunale.
3. Le norme di cui ai commi precedenti vengono applicate a tutti gli interventi di nuova costruzione ricompresi all'interno del perimetro del presente strumento urbanistico

ART. 7

UTILIZZAZIONE DELLE UNITA' DI INTERVENTO INTERNE ALLA SOTTOZONA B4.6.

1. Tali Unità di intervento sono quelle corrispondenti ai numeri 1.1,1.2,1.3,1.4,1.5,1.6,2.1,2.2,2.2a,2.3,2.3a,2.4,3,4,5, U2(parte),U3, e comprendenti gli edifici A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M,N,P,Q,R1,R2,R3,S,T1, come graficizzati nelle Tav.5 e 6.
2. Gli usi ammessi sono quelli previsti al precedente art. 3, per i quali è prevista una dotazione complessiva di standard pubblici precisata nella tabella delle Tav. 5, 6.
3. Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni progettuali definite vincolanti indicate nella Tav. 8, e gli indici e parametri edilizi contenuti nella tabella delle Tav.5, 6 .
4. Per L'unità di intervento 4, edificio T1, rispetto alla volumetria di diritto di mc.895 vengono assegnati mc. 4.384 (tavv 5,6 e 7), che però si potranno concretizzare solo acquisendo i diritti edificatori dei lotti di proprietà n°.5,6,7,8 oltrechè eventualmente dei lotti di proprietà n. 1, 1a e 2, della Tavola 7, nel solo caso di un non completo utilizzo delle volumetrie previste.

ART. 8

UTILIZZAZIONE DELLE AREE INTERNE ALLA SOTTOZONA B1.2.

- UNITA' DI INTERVENTO 6

1. Il lotto è quello corrispondente al numero 6 e comprendente gli edifici T,V1,V2,V3,V4, come graficizzati nelle Tav.5 e 6.
2. Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni progettuali vincolanti indicate nella Tav. 8 e gli indici e parametri edilizi contenuti nella tabella delle Tav. 5 ,6, che rappresentano l'utilizzo massimale della volumetria, come desumibile dall'art.29.1.2 delle Nta del Prg vigente
3. Nel caso di realizzazione di aree di standard all'interno delle aree fondiari, (max. 70% della Superficie territoriale) tali standard, obbligatoriamente da considerarsi privati di uso pubblico, non determineranno una diminuzione della potenzialità edificatoria massima.
4. Gli usi ammessi sono quelli previsti al precedente art. 3, per i quali è prevista una dotazione complessiva di standard pubblici precisata nella tabelle delle Tav. 6 e 7, allegata alle presenti norme.
5. La previsione di destinazioni d'uso che nel complesso del lotto necessitino di una dotazione di standard superiore a quella collocata, potranno essere monetizzate.
6. Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri :
 - If. Indice di utilizzazione fondiaria max. 5 mc./mq.
 - Q . Rapporto di copertura max 50% Sf.

Altezza edifici T (4 piani)	13 ml.
Altezza edifici V (3 piani)	10 ml.
D5 Distanza tra edifici	10 ml.

- 6 In assenza del progetto delle opere di urbanizzazione, da redigersi anche a stralcio, ma in conformità alle prescrizioni normative dei commi precedenti e teso a realizzare le previsioni grafiche delle tav 5 e 6, sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente. La realizzazione di nuove volumetrie è possibile al solo fine di realizzare autorimesse anche non pertinenti nel limite max. del 20% della volumetria esistente sul lotto.
- 7 In assenza di progetto urbanistico delle opere di urbanizzazione è comunque consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere, l'utilizzo di tutte le destinazioni d'uso precisate all'art. 3 delle presenti norme e nei casi in cui la modifica della destinazione determini un aumento del carico urbanistico le quote di standard eventualmente dovute potranno essere monetizzate, ad esclusione della quota di parcheggio pubblico che andrà obbligatoriamente collocata riorganizzando le aree fondiarie di proprietà.

ART. 9

UTILIZZAZIONE DELLE AREE INTERNE ALLA SOTTOZONA B3.1

- UNITA' DI INTERVENTO 9

1. Il lotto è quello corrispondente al numero 9 nelle Tav. 5 e 6.
2. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri :

If. Indice di utilizzazione fondiaria max.	2	mc./mq.
Q . Rapporto di copertura max	70%	Sf.
3. E' possibile realizzare edifici di due piani fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse con una altezza massima di 9,50 ml.
4. I distacchi dai confini e tra edifici sono quelli definiti dall'art 45.11 delle Nta di PRG vigente.
5. Nelle Tav. 5 e 6 vengono individuati alcuni collegamenti ciclopedonali la cui attuazione è da ritenersi vincolante e congiunta se realizzata unitamente alla trasformazione edilizia del lotto di proprietà. Tali previsioni non diminuiranno in nessun modo la capacità volumetrica teorica complessiva del lotto e dette aree verranno cedute in quota parte degli oneri di urbanizzazione e/o monetizzazioni dovuti per l'intervento.
6. Per incentivare ulteriormente la riqualificazione dell'intera Unità di intervento n. 9, viene concesso, una tantum, un premio volumetrico del 20% del volume esistente sul lotto di proprietà nei seguenti casi :
 - Quando il soggetto interventore cede al Comune di Ferrara, in quota oneri di urbanizzazione e/o monetizzazioni, un striscia di terreno di larghezza minima pari 1,40 ml allo scopo di realizzare dei collegamenti ciclopedonali tra la via del Bove e la strada retrostante di progetto, collocata nell'area B4.6. Deroghe a tale dimensione minima di 1,40 ml. potranno essere assentite solo per particolari situazioni contestuali e su conforme parere della Commissione di qualità. Tali cessioni come descritte al precedente comma , non diminuiranno in nessun modo la capacità volumetrica teorica complessiva della sottozona.
 - Quando il soggetto interventore riorganizza l'accesso veicolare al lotto, che dovrà avvenire dalla nuova viabilità di progetto parallela alla via del Bove, e riqualifica il fronte dell'edificio di proprietà, al fine di migliorare il rapporto figurativo tra l'edificato esistente e quello di nuova previsione nella sottozona B4.6 adiacente

ART. 10

UTILIZZAZIONE DELLE AREE INTERNE ALLA SOTTOZONA B2

- UNITA' DI INTERVENTO 11

1. L'Unità di intervento è quella corrispondente al numero 11 nelle Tavv. 5 e 6.
2. In tale Unità di intervento vigono integralmente le norme dello strumento urbanistico originario; ed in sua assenza quelle previste per le sottozone B2, all'art 29.2 delle Nta del Prg vigente.

ART. 11

UTILIZZAZIONE DELLE AREE IN SOTTOZONA F1

- UNITÀ DI INTERVENTO 10

1. L'unità di intervento è quella corrispondente al numero 10 nelle Tavv. 5 e 6.
2. In tale unità di intervento vigono integralmente le norme previste per le sottozone F, all'art 35 delle Nta del Prg vigente.

ART.12

UTILIZZAZIONE DELLE AREE DELL' UNITÀ DI INTERVENTO 7

1. Tali aree, interamente di proprietà comunale sono destinate:
 - alla realizzazione di un'edificio con funzioni commerciali e di servizio alla fermata della metropolitana di superficie,
 - al potenziamento della quantità e qualità dei parcheggi, azione necessaria per assolvere alla nuova funzione di interscambio che si richiede alla fermata della metropolitana di superficie
 - alla riqualificazione dell'area verde adiacenteil tutto secondo le quantità e le previsioni graficizzate nelle Tavv. 5 e 6.
2. La volumetria di 876 mc. collocata nel lotto deriva, per 510 mc. dagli indici della Unità di intervento n° 8.
3. Con il progetto di attuazione esteso all'intero lotto sarà possibile apportare limitate modifiche alle indicazioni grafiche delle Tav. 5, 6, su conforme parere della Commissione di Qualità.

ART.13

UTILIZZAZIONE DELLE AREE DELL' UNITÀ DI INTERVENTO 5

1. Tali aree, destinate a parcheggio privato dell'edificato esistente, o ad aree fondiari che il presente piano particolareggiato destina ad aree di urbanizzazione all'interno dell'Unità di intervento U2, generano comunque una volumetria di diritto che potrà essere unicamente traslata in altri comparti della sottozona B 4.6, come graficizzato e quantificato nella Tav. 7.

ART.14

UTILIZZAZIONE DELLE AREE DELL' UNITÀ DI INTERVENTO 12

1. Tali aree di consistenza pari a 6.311mq. di cui 3.221 destinate a standard pubblici, come graficizzato nella Tav. 6, dell'Unità di intervento 12, saranno attuate congiuntamente ai lotti di proprietà 1, 1a , 2 , e cedute all'Amministrazione comunale.

ART.15 –

AREE DEL MANUFATTO DI COPERTURA DELLA FERROVIA

- UNITÀ DI INTERVENTO 8

1. Tali aree, oltre ad interessare la copertura del manufatto ferroviario, comprendono aree G3, G4, ed F6 esistenti a nord ed a sud del manufatto ferroviario ed andranno attuate con un progetto unitario.
2. La Tav. 12 graficizza le proposte progettuali funzionali a riconnettere l'ambiente urbano contiguo tali aree di standard, non più separate dalla ferrovia; considerando la presenza del nuovo manufatto ferroviario non più una barriera, bensì una risorsa di cui disporre nella predisposizione del progetto di questo vasto spazio pubblico.
3. Usi di tipo pubblico non previsti, e soluzioni progettuali diverse di quelle graficizzate nella Tav. 12, redatte per dettagliare maggiormente l'offerta di tali aree di standard saranno ammesse,

senza costituire variante allo strumento urbanistico, su conforme parere della Commissione di qualità.

4. Le volumetrie previste , e destinate unicamente a servizi, e a piccoli spazi commerciali, sono tutte derivate dagli indici delle rispettive sottozone come definiti dalle NTA del PRG.
5. Il progetto di riqualificazione della copertura del manufatto ferroviario, potrà essere realizzato previo concorso di idee e/o di progettazione, prevedendo ampie forme di partecipazione alle scelte progettuali. I costi necessari a realizzare i servizi ivi previsti saranno posti a carico della Pubblica Amministrazione.

ART.16

ATTUAZIONE DELLE AREE DELLE UNITA' DI INTERVENTO U1 ,U2,U3 ed U4

1. Tali opere di urbanizzazione, indispensabili al disimpegno veicolare delle aree del presente strumento urbanistico, andranno realizzate con le procedure e con le finalità individuate e specificate al precedente art. 4.
2. Nelle tavole del presente strumento urbanistico viene mantenuto in essere l'edificio del vecchio casello ferroviario ,che in sede di richiesta di autorizzazione alla vendita presso le competenti Soprintendenze Regionale e di Ravenna non viene considerato " bene culturale " ma ugualmente ritenuto bene meritevole di tutela urbanistica. In considerazione della sua collocazione all'interno della prevista rotatoria sulla via Bologna tale oggetto edilizio dovrà essere "reinterpretato, fisicamente e funzionalmente" nel suo nuovo significato di permanenza, di memoria simbolica del tracciato ferroviario. In fase di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione le proposte progettuali andranno trasmesse per opportuna conoscenza anche alla Soprintendenza ai Beni architettonici e per il Paesaggio ed alla Direzione regionale per i beni Culturali e Paesaggistici;

ART.17

ATTUAZIONE DELLE AREE DELL'UNITA' DI INTERVENTO U5

1. Tali aree, corrispondenti al tracciato in via di dismissione della ferrovia, ad est della via Bologna e sino alla via G.Fabbri, saranno cedute ed attuate nella loro previsione grafica individuata nella tav. 11, come precisato al precedente art.4 comma 10.
6. Usi di tipo pubblico non previsti, e soluzioni progettuali diverse di quelle graficizzate nella Tav . 11, redatte per dettagliare maggiormente l'offerta di tali aree di standard potranno essere ammesse, senza costituire variante allo strumento urbanistico, su conforme parere della Commissione di qualità.

ART. 18

RECINZIONI

1. Le recinzioni non sono obbligatorie.
2. Nel caso di realizzazione dovranno tendere alla massima semplicità , leggerezza e trasparenza al fine di permettere, dalla strada , la miglior visione possibile delle aree interne all'Unità di intervento.
3. Dovranno essere realizzate con materiali tra loro omogenei e mirare ad ottenere un armonico inserimento con le recinzioni confinanti ove esistenti.

ART. 19

PARCHEGGI PRIVATI

1. Le dotazioni territoriali degli spazi di parcheggio privato, computate in relazione agli usi insediati, sono tutte soddisfatte dalle quote previste nei piano interrati, o nelle aree fondiarie degli edifici di progetto, come graficizzato nelle tav. 5, 6.
2. Ulteriori dotazioni, purchè pertinenti, potranno essere realizzate ampliando la consistenza delle autorimesse interrate senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico.
3. E' comunque prevista la dotazione di almeno un posto auto coperto per ogni alloggio e/o attività da insediare.

ART.20 - DISPOSIZIONI FINALI

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

ALLEGATO 1

Estratto NTA del PRG vigente

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 16806 seduta del 21 Giugno 1993 verbale n.56
- APPROVAZIONE Delibera Giunta Regionale n. 1309 seduta del 11 Aprile 1995 (controllata dalla CCARER con atto prot.737/780 del 4/5/1995)

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 9 - 24.6 - 29.2

- ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 36189/97 seduta del 17 Marzo 1997 verbale n.9
- APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 38064/97 seduta del 29 Dicembre 1997 verbale n.8

ADEGUAMENTO AL D.LGS. N° 114/98 E ALLA L.R. N° 14/99

- APPROVAZIONE - Delibera Conferenza provinciale di servizi seduta del 19 Giugno 2000

TESTO COORDINATO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

- APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 44385/97 seduta del 06 Aprile 1998 verbale n. 11

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 28.4 - 29.1.2 - 29.4.5 - 30

- ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 12329/99 del 19/04/1999 verbale n. 10
- APPROVAZIONE - Provincia di Ferrara - Atto Dirigenziale P.G. 588 P.U. 1615 in data 3/1/2002

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 29 – 29.1 – 29.2 – 29.3 –
29.3.2 – 29.5.3 – 29.4 – 29.5**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 33271/03 del 20/01/2003 verbale n. 14
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 75934/03 del 19/01/2004

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 34.6

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 38383/01 del 12/03/2002
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 16013/04 del 05/04/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 9 – 21 – 28.5 29.5 – 29.5.1
– 29.6 – 33.1 – 34.1**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 21358/02 del 09/12/2002 verbale n. 17
APPROVAZIONE - Delibera Giunta Provinciale n. 57925/04 del 25/05/2004

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 29.4.6

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale P.G. 39161/03 del 07/07/2003
CONTRODEDUZIONE alle osservazioni e opposizioni P.G. 22654/04
APPROVAZIONE - Giunta Provinciale n° 458 del 04/11/2004

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 22 – 33.2 – 34.3 - 35

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale P.G. 5736/02 del 03/06/2002
CONTRODEDUZIONE alle osservazioni e opposizioni P.G. 28283/04
APPROVAZIONE - Giunta Provinciale n° 20 del 25/01/2005

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 35

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 74915/05 del 07/01/2005 verbale n. 23
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 34898/06 del 22/05/2006 verbale n. 48

CAPITOLO 3

INDIVIDUAZIONE ZONE **B**: SOTTOZONE ED AMBITI

ART. 29 Zone B: Aree edificate.

¹. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444.

². Le zone B, come le zone A, sono caratterizzate dalla complessità degli insediamenti sia per quanto attiene agli aspetti tipo - morfologici, sia relativamente agli usi presenti.

³. Il Piano Regolatore intende confermare e rafforzare la complessità propria di queste zone attraverso la individuazione di ambiti caratterizzati da un impianto urbanistico - tipologico e da una struttura funzionale riconoscibili.

⁴ Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto a specifiche caratteristiche fisico - funzionali. Ogni tipo di sottozona riguarda, a sua volta, diversi ambiti specifici per alcuni dei quali oltre alle norme della sottozona, è stata elaborata una specifica scheda progetto urbanistico.

⁵ Le prescrizioni di cui al successivo comma 6 prevalgono qualora più restrittive sulle specifiche norme di sottozona e d'ambito, fatto salvo quanto previsto all'art. 29.2 comma 4¹.

⁶ Il tipo di intervento dovrà in ogni caso essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto che si prevede di conservare. In particolare negli ambiti non soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica:

- Il numero di piani dell'edificio non dovrà superare la media, arrotondata all'unità superiore, del numero di piani degli edifici esistenti nell'ambito in cui

¹ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

ricade; nel calcolo di detta media non si terrà conto di proservizi, autorimesse e pertinenze in genere, né degli edifici interamente non residenziali².

- le distanze dai confini laterali e posteriori, dovranno essere almeno pari a quelle determinate dalle pareti degli edifici insistenti sui lotti adiacenti. Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi, ovvero gli edifici esistenti distino dal confine più di 5 metri, la distanza minima deve essere pari a mt. 5

- la distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato¹⁰

- le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

⁷ Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, laddove per gli interventi sia prescritto il rispetto dell'If o del Q, si intende superficie fondiaria l'intera superficie perimetrata in cartografia e contrassegnata dalla lettera B e da un codice numerico, secondo quanto stabilito nei successivi articoli. Il reperimento di quote di standard sul lotto non riduce pertanto la capacità edificatoria del comparto³.

⁸ Sono esclusi da quanto previsto al precedente 7° comma gli ambiti B1.2, B4.3, B4.4, B4.5 e comunque tutti gli ambiti o le porzioni di ambito in cui si intervenga mediante ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica. Per tali ambiti la definizione della Sf e la quantità di standard richiesta è definita dalla relativa normativa d'ambito, in carenza di questa si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 6 e la Sf non potrà essere superiore al 70% della St di intervento .

ART. 29.1 Sottozone B1. Aree edificate complesse

¹ Sono costituite dagli ambiti urbani caratterizzati da una particolare *densità*, sia in termini fisici che per quanto attiene alle destinazioni d'uso e alle relazioni

² comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

¹⁰ Isolato: complesso di edifici e aree delimitato da strade di uso pubblico.

³ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

sociali. Sono in pratica le zone, esterne al centro storico, interessate da un più forte carico urbanistico. Si tratta, in particolare, delle zone urbane più vicine al centro o disposte lungo gli assi principali di penetrazione.

² In tali zone gli interventi possono essere attuati secondo le categorie indicate in cartografia. Ove non sia indicata alcuna categoria d'intervento sono possibili tutti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 49 nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, anche mediante la sostituzione degli edifici esistenti, secondo gli indici e parametri fissati per ciascun ambito.

³ Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 6. In ogni caso non potranno essere superati gli indici e i parametri indicati per ogni ambito⁴.

⁴ È consentito in ogni caso il mantenimento dell'If preesistente. alla data di adozione delle presenti norme.

⁵ Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nella sottozona B1 è possibile l'insediamento dei seguenti usi, come definiti al Titolo III:

U1	Abitazioni
U2.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
U3.1	Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
U3.2	Pubblici esercizi
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo
U3.4.1	Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita
U3.6	Direzionale complessi terziari.
U3.7	Artigianato di servizio
U3.8	Attività di servizio e distribuzione carburanti
U3.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.10	Servizi sociali di quartiere
U3.11	Scuole superiori
U3.12	Università

⁴ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

U3.13	Attrezzature per lo sport	
U3.14	Attrezzature socio - sanitarie	
U6.1	Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza	11

Art. 29.1.1

B1.1 Aree edificate complesse ad impianto storico.

¹ Gli interventi in tali ambiti si attuano mediante concessione edilizia diretta.

² Fatte salve le categorie d'intervento indicate in cartografia, sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente nonché gli ampliamenti nel rispetto dei parametri di cui al 6° comma dell'art. 29.

³ Oltre alle destinazioni previste al 5° comma dell'art. 29.1 é consentito l'insediamento degli usi U6.5 (aree di servizio alla navigazione)

Art. 29.1.2 B1.2 Aree edificate complesse da ristrutturare.

¹ In tali ambiti si interviene mediante strumento urbanistico preventivo nel rispetto delle categorie d'intervento e delle indicazioni cartografiche relative.

² Lo strumento urbanistico preventivo dovrà essere esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia o a stralcio significativo dello stesso, da individuarsi con delibera di Consiglio comunale, su conforme richiesta degli interessati, sentita la competente Commissione consiliare. In tal caso dovrà comunque essere verificata la fattibilità degli interventi mediante studio della soluzione urbanistica estesa all'intero ambito.

³ Lo strumento urbanistico preventivo dovrà prevedere la dotazione di standard di cui all'art. 24 in rapporto agli usi di progetto. In rapporto ai tipi di intervento previsti ed alla situazione contestuale é consentita l'applicazione dell'art. 6 (monetizzazione), purché sia prevista una quota minima pari a 5 mq/abitante di parcheggio pubblico.

⁴ Fatto salvo quanto previsto al comma 1 nell'ambito dello strumento urbanistico preventivo sono consentiti tutti gli interventi, compresa la ristrutturazione urbanistica, con If massimo pari a 5 mc/mq., altezza massima degli edifici pari a 5 piani utili fuori terra con un massimo assoluto di mt. 16. Distacco dai confini e tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

¹¹ comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

⁵ Ai fini del calcolo dell' If verrà considerata la Sf di progetto, al netto delle strade e degli standard previsti. La Sf non potrà comunque essere superiore al 70 % della ST.

⁶ Nell'ambito dello strumento urbanistico oltre a quanto previsto dal 5° comma dell'art. 29.1 è consentito l'uso U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini. ¹⁴

⁷ In assenza di strumento urbanistico preventivo sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, nel rispetto delle categorie d'intervento previste, compresa la ristrutturazione fondiaria secondo i parametri di cui al quarto comma con volumetria non superiore a quella preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

⁸ Le aree di proprietà comunale site all'interno della Zona B1.2 verranno prioritariamente permutate, previa valutazione, con aree localizzate all'interno dei comparti di espansione di cui alle_schede 2B/39, 2B/41, 2B/42 o con aree G localizzate in prossimità delle mura ad Est, ovvero alienate a valore di mercato, a soggetti che possano localizzare i relativi standard, da cedere al Comune, all'interno dei comparti di cui alle schede 2B/39, 2B/41, 2B/42; ¹⁵

Art.29.1.3

B1.3 Aree edificate complesse da riqualificare.

¹ In tali ambiti sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, esclusa la ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 3 mc/mq; altezza massima degli edifici non superiore a 4 piani utili fuori terra con un massimo assoluto di mt. 12,75; distacco tra edifici e dai confini secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

ART. 29.2 Sottozone B2 - Aree edificate in base a strumento urbanistico o a norme regolamentari.

¹ Sono costituite dagli ambiti prevalentemente residenziali in cui l'impianto urbanistico e la tipologia degli edifici sono stati disciplinati da norme particolareggiate.

² In tali zone sono consentiti gli interventi indicati in cartografia. Ove non indicati, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 49 ad esclusione di quelli di ristrutturazione fondiaria ed urbanistica.

¹⁴ comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

¹⁵ comma integrato con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

³ Gli interventi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni, anche mediante demolizione degli edifici esistenti, dovranno mirare all'inserimento nel contesto pianificato.

⁴ Dovranno pertanto essere rispettate le norme e le prescrizioni dello strumento originario di riferimento, ove esista la documentazione necessaria. "Per gli interventi edilizi ricadenti in aree assoggettate a strumenti urbanistici o a norme regolamentari, che hanno esaurito il periodo vigenza di legge, la conformità dell'intervento verrà valutata nel rispetto dei seguenti parametri dello strumento di riferimento:

- volume massimo previsto;-
- altezza massima prevista, salvo adeguamento alle norme vigenti delle altezze di piano;⁵

- allineamenti e distacchi dai confini;
- spazi pubblici, di uso pubblico e spazi di uso collettivo.

Non avranno invece efficacia eventuali vincoli finalizzati all'insediamento obbligatorio di quote di superfici utili o volumi non residenziali."¹³

⁵ Ove non sussistano le condizioni di cui al comma precedente dovranno essere rispettate le prescrizioni degli articoli 29.3 e 29.3.2 - Ambiti B3.2⁶

^{5bis} E' ammessa la costruzione di fabbricati adibiti ad autorimessa in confine di proprietà, nel rispetto di quanto previsto all'art. 45 punto 11A comma 5, nel caso in cui nei lotti confinanti siano esistenti autorimesse edificate sui confini di proprietà⁷.

⁶ Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nelle sottozone B2 é consentito l'insediamento dei seguenti usi, come definiti all'art. 24:

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attrezzature ricettive
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
- U3.2 Pubblici esercizi

⁵ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

¹³ Periodo aggiunto con Delibera Consiglio Comunale n.38064/97 del 29 Dicembre 1997

⁶ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

⁷ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U**
- 3**
- .**
- 1**
- 0**
- U3.11 Scuole superiori
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature socio - sanitarie
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza

Eventuali usi diversi ammessi dallo strumento di riferimento nei casi previsti dal 4° comma.

ART. 29.3 Sottozone B3 - Aree edificate ad impianto urbanistico riconoscibile o consolidato

¹ Si tratta di zone di più vecchio impianto, rispetto a quelle di cui al precedente art 29.2, sorte spesso spontaneamente lungo assi viari preesistenti. Tale tipo di aggregazione, costituita prevalentemente da edifici a tipologia mista ma in genere di modeste dimensioni, si é andato consolidando nel tempo fino ad acquisire una propria caratterizzazione specifica.

² Gli interventi in dette aree sono finalizzati alla conservazione e al consolidamento dell'impianto insediativo.

³ In tali zone sono consentiti gli interventi indicati in cartografia.

⁴ Ove non indicati sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 49 ad esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

⁵ Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 6°. In ogni caso non potranno essere superati gli indici e i parametri indicati per ogni ambito.⁸ Sono comunque consentiti gli interventi di adeguamento funzionale nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 45 punto 11

⁶ Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nella sottozone B3 é consentito l'insediamento dei seguenti usi, come definiti all'art. 24:

⁸ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

U1	Abitazioni
U2.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra - alberghiero
U3.1	Attività commerciali al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.7	Artigianato di servizio
U3.10	Servizi sociali di quartiere
U3.14	Attrezzature socio – sanitarie
U6.1	Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza

Art. 29.3.1 B3.1 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

¹ Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 2 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 2 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici con un massimo assoluto di mt. 9,50. Distacco dai confini e distacco tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

ART. 29.3.2 B3.2 Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

¹ Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 3 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 3 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici, con un massimo assoluto di mt. 12,75. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

² Per le nuove costruzioni sono altresì prescritti: rapporto di copertura massimo pari al 40% e rapporto di permeabilità superficiale minimo pari al 60%.⁹

Art. 29.3.3 B3.3 Ambiti caratterizzati da funzioni complesse.

¹ Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 3 mc/mq, altezza massima

⁹ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

degli edifici pari a 3 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici, con un massimo assoluto di mt. 12,75. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

² Oltre agli usi previsti al 6° comma dell'art. 29.3, sono consentiti gli usi, U3.3, U3.4.1, U3.6, U3.9.^{17 18}

ART. 29.4 Sottozone B4 - Aree ad impianto urbanistico non riconoscibile

¹ Sono zone sorte spesso anch'esse spontaneamente ma in cui la tipologia edilizia, priva di elementi caratterizzanti, e la presenza di attività non residenziali (commercio all'ingrosso, depositi, magazzini, attività artigianali e simili) hanno dato luogo ad un impianto urbanistico privo di elementi di riconoscibilità o comunque meritevole di conservazione.

² In dette zone gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto urbanistico anche mediante la ridefinizione del disegno dei lotti e della maglia infrastrutturale.

³ Le categorie d'intervento sono indicate in cartografia. Ove non indicate sono consentiti gli interventi di cui all'art. 49.

⁴ Soppresso¹⁰

⁵ Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nelle sottozone B4 é consentito l'insediamento dei seguenti usi, come definiti all'art. 24:

U1	Abitazioni
U2.1	Attività ricettive
U3.1	Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo
U3.4.1	Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita
U3.6	Direzionale complessi terziari
U3.7	Artigianato di servizio
U3.8	Attività di servizio e distribuzione carburanti

17

U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
Attività commerciali ad dettaglio – mediopiccole strutture di vendita

U3.4.1

U3.6 Direzionale complessi terziari

U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo

¹⁸ comma modificato in sede di Conferenza di servizi sul commercio del 19/06/00

¹⁰ comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

- U3.10 Servizi sociali di quartiere.
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature socio - sanitarie
- U4.1 Artigianato produttivo
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza
- U6.4 Attrezzature ferroviarie
- U6.6 Parcheggi attrezzati

Art. 29.4.6 - B4.6 Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse

¹ In tali ambiti é prescritto lo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.

² Nell'ambito dello strumento di cui al comma precedente potrà essere prevista una quota di residenza non inferiore al 40% e non superiore al 80% del volume edificabile.

³ It pari a 2,5 mc/mq. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

⁴ Oltre a quanto previsto al 5° comma dell'art. 29.4 sono consentiti gli usi U3.2, U3.9, U3.11.^{26bis}

⁵ In assenza di strumento urbanistico preventivo sono consentiti i seguenti interventi:

- per attività esistenti in contrasto con le destinazioni previste é consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria
- per attività esistenti conformi alle destinazioni previste sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compreso un aumento del 20 % della Su esistente, anche funzionalmente indipendente, finalizzato all'adeguamento delle attività insediate.

26 ter

26bis

- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.11 Scuole superiori

26 ter

Articolo inserito con delibera Giunta Provinciale n° 458 del 04/11/2004

CAPITOLO 7 INDIVIDUAZIONE ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

ART. 35 Zone F Aree per attrezzature di interesse generale

¹ Sono le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza.

² In tali aree sono tra l'altro ammessi gli usi previsti ai punti: U3.6³³ qualora destinati a funzioni pubbliche di interesse comunale o sovracomunale. e qualora la concessione sia richiesta direttamente dai soggetti pubblici interessati³⁴, ovvero esista una convenzione tra il soggetto pubblico utente ed il soggetto richiedente la concessione stessa.

³ Nel caso di centri integrati la funzione pubblica si intende accertata qualora per almeno il 70% della Su di progetto ricorrano le condizioni di cui al comma precedente.

⁴ Sono inoltre ammessi gli usi U3.8 e gli usi U3.9, U3.11 U3.12, U3.13 e U3.14 di scala comunale e sovracomunale, e tutti gli usi U6. ³⁵

⁵ In particolare si individuano le seguenti sottozone:

33

U3.6 Direzionale e complessi terziari

³⁴ Per soggetti pubblici si intendono: il Comune, i consorzi di Comuni, le Aziende di Servizio (A.G.E.A., A.CO.SE.A., ecc.), l'U.S.L., la Provincia, la Regione, lo Stato, nonché i soggetti che svolgono funzioni pubbliche ai sensi della legislazione vigente.

35

U3.8	Attività di servizio e distribuzione di carburanti
U3.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.11	Scuole superiori
U3.12	Università
U3.13	Attrezzature per lo sport
U3.14	Attrezzature sociosanitarie
U6	Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche
U6.1	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
U6.2	Aree cimiteriali
U6.3	Attrezzature aeroportuali
U6.4	Attrezzature ferroviarie
U6.5	Aree di servizio alla navigazione
U6.6	Parcheggi attrezzati
U6.7	Attrezzature militari
U6.8	Carceri
U6.9	Discariche

- F1 Scuole superiori ,università (U3.11-12); sono altresì ammessi spin off accademici non molesti o nocivi e che non immettano nell'ambiente sostanze pericolose ai sensi delle vigenti normative per un max del 30% della superficie del comparto F1, purchè connessi alla ricerca applicata e finalizzati al trasferimento della ricerca al mondo imprenditoriale con la creazione di sinergie tra i gruppi di ricerca accademici e le imprese operanti in settori innovativi regolati da appositi regolamenti o convenzioni. Quando l'intervento non avviene su aree o immobili di proprietà comunale o dell'Università degli Studi di Ferrara il regolamento o la convenzione dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.¹¹
- F2 Attrezzature socio - sanitarie (U3.14); possono essere realizzati alloggi per studenti, anziani o altre categorie protette e speciali per un max del 30% della superficie del comparto F2. I relativi standard saranno dimensionati come per l'uso U1.
- F3 Strutture sportive e di spettacolo (U3.9-13)
- F4 Attività direzionali pubbliche di cui al 2° comma. Fiere (U3.6)
- F5 Parchi di scala urbana e/o territoriale
- F6 Attrezzature civiche, militari e tecnologiche (U6)
- F7 Musei e accoglienza turistica (U3.9)¹²

⁶ La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito comunque di quelle consentite nelle zone F, o la modifica degli indici e parametri previsti é subordinata all'approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con le procedure di cui all'art. 3, 1° e 2° comma L.R. 46.88.

⁷ Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

⁸ Le zone F di cui al 7° comma sono sempre soggette ad un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona, approvato dal Consiglio Comunale, con il quale vengono fissate le destinazioni e gli indici.

⁹ In tutte le sottozone è ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia; in questo caso, l'area d'intervento, che può essere costituita dall'intera sottozona o da uno stralcio di questa, sarà soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

¹⁰ Qualora detto Piano Particolareggiato modifichi le indicazioni cartografiche di P.R.G., dovrà essere approvato con le procedure di cui all'art. 3, 1° e 2° comma della L.R. 46/88.

¹¹ Comma modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 22/05/2006 PG 34898/06

¹² Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

¹¹ Nelle zone destinate a parco é consentita la costruzione degli spazi strettamente funzionali alle attività con un Ut max di 0,1 mq/mq; in tutte le altre zone é ammesso un Ut di 1 mq/mq.

¹² È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.

ART. 36 Zone G Aree per servizi.

¹ Sono le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

² In tali aree sono ammessi tutti gli usi previsti ai punti U3.9-10-13 - 14 ³⁶ di cui all'art. 24 qualora rivestano un ruolo a scala di quartiere o di frazione o, comunque, relativo ad un ambito del territorio urbano o comunale. È inoltre consentito l'uso U3.8.

³ In particolare si individuano le seguenti sottozone:

- G1 Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.
- G2 Chiese, centri civici sociali, circoli ricreativi, ecc.
- G3 Attrezzature sportive, pubbliche e private.
- G4 Verde pubblico, piazze e spazi pedonali.
- G5 Parcheggi.

⁴ La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito di quelle consentite nelle zone G, e la modifica degli indici e parametri previsti é subordinata alla presentazione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

⁵ Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

⁶ In tal caso la destinazione specifica, tra quelle ammesse in zone G sarà stabilita in sede di progetto esecutivo.

⁷ In particolare andranno rispettati i seguenti indici e parametri:

- Asili nido
- Scuole materne
- Scuole elementari

- Scuole medie inferiori
- Chiese, canoniche, sagrati e spazi di pertinenza
- Centri civici
- Circoli ricreativi privati

Uf = 0,5 mq/mq

distanza dai confini e tra fabbricati secondo quanto previsto dall'art. 45 punto

11.

parcheggi 30 mq./100 Su

verde 30 mq./100 Sf.

- Mercati coperti
- Attrezzature sportive coperte pubbliche
- Parcheggi pubblici multipiano
- Attività sportive coperte private

Uf = 1 mq/mq distanza dai confini e tra fabbricati secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

- parcheggi (esclusi i parcheggi multipiano)

40 mq/100 mq. di Su (spazio per pubblico e per atleti con esclusione del campo di gioco).

⁸ Per le altre destinazioni

- Aree attrezzate per il commercio ambulante e spettacoli.
- attività sportive scoperte pubbliche
- Verde pubblico attrezzato
- Piazze e giardini pubblici
- Parcheggi pubblici
- attività sportive scoperte private
- Maneggi
- Pesche sportive
- Motocross
- Orti collettivi
- Altre funzioni assimilate

é consentita la costruzione dei fabbricati strettamente necessari alla funzionalità delle attività con un indice (Uf) non superiore a 0,1 mq/mq. Ove non specificamente previsto all'art. 24, dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 5 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività.

⁹ È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo.

ALLEGATO 2

- Tabelle relative alle Unità di Intervento
- Tabella B Tav 5: parametri urbanistici relativi a tutto il piano
- Tabella B Tav 6: parametri urbanistici e standard relativi a tutto il piano
- Tabella A Tav 7: Sottozona B 4.6 , volumetrie di diritto e volumetrie collocate

LOTTO 1.1 - Edificio R₁ esistente

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)(1)				
752	553	-	-	521	-	521	2930	1703	1227	-
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE					
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	Sl max (mq)	Su (mq)				
R ₁ (E)	Esistenti	Esistenti	Esistenti	1703	356					

LOTTO 1.2 - Edificio R₂ esistente

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)(1)				
1642	757	-	-	1176	-	1176	2964	2964	-	-
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE					
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	Sl max (mq)	Su (mq)				
R ₂ (E)	Esistenti	Esistenti	Esistenti	2964	521					

LOTTO 1.3- Edificio R₃ esistente

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)(1)				
2173	585	-	-	1808	-	1808	2517	2517	-	-
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE					
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	Sl max (mq)	Su (mq)				
R ₃ (E)	Esistenti	Esistenti	Esistenti	2517	582					

LOTTO 1.4 - Edificio P - Q di nuova progettazione

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDARIA Sf (mq) (1)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD (5)				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq) (2)	TOTALE (mq)				
17391	12788	1240	6341	2841	4230	13412				71726
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		NOTE (1) di cui 80 mq aree private ad uso pubblico (2) di cui 2117 mq di parcheggio interrato pubblico (3) di cui 19582 mc di parcheggio interrato privato (4) di cui 8159 mq di parcheggio interrato privato (5) parte degli standard sono nella superficie fondiaria			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	SI max (mq)	Su (mq)				
P(P)	10 x 40	346	15	5190	1730					
Q(P)		4896		66536 ⁽³⁾	22311 ⁽⁴⁾					
Edificio Q : SI (U3.4.1) 2300 mq ; SI(U3.1-U3.6PTePP)=(4499-2300+1740)=2199+1740= 3939 ; SI U1= 7913 ; SI Tot 2300+3939+7913+(8159parch.int.privato) =22311mq ; V (U3.4.1)2300*4= 9200 mc ; V(U3.1-U3.6PTePP)=2199*4+1740*3 = 14016 ; V (U1PP)7913*3 = 23738 ; V(interrato privato) 8159*2,4 = 19582 mc Vtot 9200+14016+23738+19582= 66536 mc										
Edificio P: SI 346x5 = 1730 mq (di cui 346 mq U3.6 e 1384 U1); V (fuori terra) 346x15=5190 mc										

LOTTO 1.5 - Edificio M di nuova progettazione - tabella controdedotta

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
6869	3891	-	916	1631	431	2978	-	-	-	15500
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO							SUPERFICI LORDA E UTILE		(1) Dato desunto dalla Variante al piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, Zona B4.6 Foro Boario (Delibera n° 21552 del 2004)	
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc) (1)	Sl max (mq)	Su (mq)				
M(P)	46 X 42	1932	16	15500	4560					

LOTTO 1.6 - Edificio L di nuova progettazione - tabella controdedotta

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
9339	4197	530	1569	2301	742	4612				15500
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		(1) Dato desunto dalla Variante al piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, Zona B4.6 Foro Boario (Delibera n° 21552 del 2004)			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA max(m)	VOLUME (mc)	Sl max (mq)	Su (mq)				
L(P)	46 X 42	1932	16	15500(1)	4560					

LOTTO 2.1 - Edificio S esistente

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
3166	550	-	1491	609	516	2616	6600	6600	-	-
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		NOTE (1) $S_u = S_l \times 0,85 = 935 \text{ mq}$			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	Sl max (mq)	Su (mq)				
S (E)	12,42 x 44,45	550	ESISTENTE	6600	1100	935 ⁽¹⁾				

LOTTO 2.2 - Edificio E - D - F - G - H- I di nuova progettazione

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq) (1)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
16616	6848	3237	3230	1220	2225	6675	-	-	-	20230
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		NOTE (1)			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	SI max (mq)	Su (mq)	di cui 144 mq sono aree private ad uso pubblico localizzati all'interno della Sf. (portici) (2) 96 mc sono stati scomputati in quanto aree private ad uso pubblico (portici) (3) 24 mq sono stati scomputati in quanto aree private ad uso pubblico (portici)			
D(P)	12 X 47,38	557	10	4441 ⁽²⁾	1647 ⁽³⁾					
E(P)	12 X 42	494	10	3969 ⁽³⁾	1458 ⁽⁴⁾					
F(P)	12 X 36,8	430	10	4204 ⁽²⁾	1266 ⁽³⁾					
G(P)	12 X 31,5	367	10	3016 ⁽²⁾	1077 ⁽³⁾					
H(P)	12 X 26,21	303	10	2536 ⁽²⁾	885 ⁽³⁾					
I(P)	12 X 20,92	240	10	2064 ⁽²⁾	696 ⁽³⁾					
Edificio D : SI (12x12x3)+(413x3)-24 = 1647 V (144x10)+(413x7,5)-96 = 4441 mc										
Edificio E : SI (12x12x3)+(350x3)-24 = 1458 V (144x10)+(350x7,5)-96 =3969 mc										
Edificio F : SI (430x3)-24 = 1266 V (430x10)-96 = 4204 mc										
Edificio G : SI (12x12x3)+(223x3)-24 = 1077 V (144x10)+(223x7,5)-96 =3016 mc										
Edificio H : SI (12x12x3)+(159x3)-24 = 885 V (144x10)+(159x7,5)-96 = 2536 mc										
Edificio I : SI (12x12x3)+(96x3)-24 = 696 V (144x10)+(96x7,5)-96 =2064mc										

LOTTO 2.3 - Edificio B - C di nuova progettazione

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
18838	7600 ⁽¹⁾	4279	6329	2326	2964	11619	-	-	-	71396
SUPERFICI LORDA E UTILE							NOTE			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	SI max (mq)	Su (mq)	(1) Di cui 4659 sono aree private ad uso pubblico finalizzate alla collocazione di standard (2) di cui 9398 mc di parcheggio interrato (3) di cui 6749 mc di parcheggio interrato (4) di cui 3916 mq di parcheggio interrato (5) di cui 2812 mq di parcheggio interrato			
B(P)	70 x 56	1654	19	43823 ⁽²⁾	14787 ⁽⁴⁾					
C(P)	12 x 91	1096	19	27573 ⁽³⁾	9388 ⁽⁵⁾					
Edificio B : SI 1811,82x6 = 10871+(3916 parch.int.) = 14787 mq; V (fuori terra) 1811,82x19 = 34425 mc; V (interrato) 3916x2,4= 9398 mc VTOT = 34425+ 9398=43823 mc Edificio C : SI 1096x6 = 6576+(2812 parch.int.)= 9388 mq;V (fuori terra) 1096x19 = 20824 mc ;V (interrato) 2812x2,4 =6749mc ; VTOT = 20824 + 6749 = 27573mc										

LOTTO 2.4 - Edificio A di nuova progettazione

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
6646	2516 ⁽³⁾	1058	2005	1613	975	4593	-	-	-	24835
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		NOTE (1) di			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	SI max (mq)	Su (mq)	(2) di cui 2471 mq di parcheggio interrato (3) Di cui 1521 sono aree private ad uso pubblico finalizzate alla collocazione di standard			
A(P)	39 x 56	995	19	24835 ⁽¹⁾	8441 ⁽²⁾					
Edificio Atutto : SI 995x6 = 5970 + (2471parch int) = 8441 mq; V (fuori terra) 995x19 = 18905 mc; V (interrato) 2471x2,4 = 5930 mc; Vtot 18905 + 5930 = 24835 mc										
Edificio A(AreaFer) : SI 647x6 = 3882 + (1669 parch int) = 5551 mq; V (fuori terra) 647x19 = 12293 mc; V (interrato) 1669x2,4 = 4005mc; Vtot 12293+4005= 16298 mc										
Edificio A(AreaPrivata) : SI 347x6 = 2088+(802parch int) =2890 mq; V (fuori terra) 348x19 = 6612 mc; V (interrato) 802x2,4 = 1925 mcVtot 6612+ 1925 = 8537 mc										

LOTTO 3 - Edificio N di nuova progettazione

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
2025	2025	-	-	-	-	-	-	-	5861	
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		Tutti i dati sono stati desunti dalla pratica edilizia relativa alla costruzione dell'edificio N			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	Sl max (mq)	Su (mq)				
N(P)	14,1 X 48,4	631		5861	2132	1839				

LOTTO 4 - Edificio T' di nuova progettazione

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
488	358	-	130	-	-	130	ESISTENTE (mc)	-	tutto	4384
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		(1) Secondo le prescrizioni di piano l'edificio T1 dovrà avere un' altezza massima di 13 ml; Nell'ipotesi di progetto del piano (Tav9) l'edificio T1 ha un'altezza di 12 ml.			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	SI max (mq)	Su (mq)				
T ₁ (P)	12 x 31	358	13 (1)	4384	1461					

Edificio T₁ : SI Vprog:hp = 4384:3 =1461mq

LOTTO 6 - Edifici T - V₁ - V₂ - V₃ - V₄ di nuova progettazione B1.2

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
3843	2627 ⁽¹⁾	-	1510	805	496	2811	-	-	-	13027
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		NOTE (1) Di cui 1595 sono aree private ad uso pubblico finalizzate alla collocazione di standard (2) Secondo le prescrizioni di piano l'edificio T dovrà avere un'altezza massima di 13 ml; Nell'ipotesi di progetto del piano(Tav9) l'edificio T ha un'altezza di 12 ml. (3) Secondo le prescrizioni di piano gli edifici V1, V2, V3, e V4, dovranno avere un'altezza massima di 10 ml; Nell'ipotesi di progetto del piano (Tav9) tali edifici hanno un'altezza di 9 ml			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	SI max (mq)	Su (mq)				
T (P)	12 x 31	372	13 (2)	4464	1488					
V 1 V2 V3 V4 (P)	12 x 12	576	10 (3)	5184	1728					
Parch.Interrato				3380	1584					
Edificio T : SI 372x4 =1488 V (fuori terra) 372x12= 4464mc										
Edifici V1 V2 V3 V4 : SI 144x3 = 432x4 =1728 mq V (fuori terra) 144x9 = 1296 x4= 5184 mc										
V (interrato) 1408x2,4 = 3380 mc										
lotto =4464+ 5184+3380=13028 mc							VTOT			

LOTTO 7 - Area ex distributore

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq) (2)	TOTALE (mq)				
4211	1222(1)	39	610	530	1.810	2.950	-	-	-	876
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		NOTE (1) La Sf comprende l'area di pertinenza del bar (2) di cui 510 mc derivanti dalla volumetria di diritto dell'Unità di Intervento 8; $V= S_{lx}H_p = 292 \times 3 = 876$ di cui mc (3) di cui 170 mq derivanti dalla SI di diritto del Lotto 8: $SI= S_{fx}U_f = 1222 \times 0,1 = 122 + 170 = 292$ mq			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	SI max (mq)	Su (mq)				
Bar				876(2)	292(3)					

LOTTO 8 - Area Metropolitana di superficie

SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)(1)				
34735	-	-	16674	17481	580	34735	-	-	-	9912
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO					SUPERFICI LORDA E UTILE		NOTE (1) 842 mq di piazze e percorsi sono pensiline e punti di risalite della metropolitana (2) $V = S_l \times H_p = 3304 \times 3 = 9912$ mc (3) $S_l = S_t \times U_t = 34735 \times 0,1 = 3474 - 170 = 3304$ mq la superficie lorda e il volume sono destinate ad attività pubbliche e/o di servizio alla Metropolitana; 170 mq di S _l di diritto e il volume corrispondente sono stati collocati nell'Unità di Intervento 7			
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc)	S _l max (mq)	S _u (mq)				
Progetto				9912(2)	3304(3)					

Piano Particolareggiato Sottozona B.46 Foro Boario - Parametri urbanistici di Tutto il Piano - Tabella B Tav 5

Zone	Lotti	ST	SF	Edificio	Usi	S.L mq	Su mq	V. mc collocato per Usi	V. mc collocato per Edificio	V. mc collocato per Lotto	Parch. Privati Dovuti		Parch. Privati Collocati	Differenza Parch.	
											Totale per Usi	Totale per Lotti			
B4.6	1.1	752	553	R1	U310	356	303	1.703	1.703	1.703	-	-	-	-	
	1.2	1.642	757	R2	U310	521	443	2.964	2.964	2.964	-	-	-	-	
	1.3	2.173	585	R2	U310	582	495	2.517	2.517	2.517	-	-	-	-	
	1.4	17.391	12788	Q	U6.6	2	2	19.582	66.536	71.726	-	6.821	8.159	1.338	
					U3.4.1	2.300	1.495	9.200			2.875				
					U1	7.913	7.122	23.738			2.374				
				P	U3.1-U3.6	3.939	3.545	14.016	5.190		1.064				
					U1	1.384	1.246	4.152			415				
					U3.6	346	311	1.038			93				
	1.5	6.869	3891	M	U1	4.560	4.104	15.500	15.500	15.500	1.550	1.550	-	-	1.550
	1.6	9.339	4197	L	U1	4.560	4.104	15.500	15.500	15.500	1.550	1.550	1.550	-	-
	2.1	3.166	550	S	U 3.1-U3.6	1.100	990	6.600	6.600	6.600	297	297	-	-	297
	2.2	16.616	6848	D	U1-U3.1	1.647	1.482	4.441	20.230	20.230	444	2.023	-	-	2.023
				E	U1-U3.1	1.458	1.312	3.969			397				
				F	U1-U3.1	1.266	1.139	4.204			420				
				G	U1-U3.1	1.077	969	3.016			302				
				H	U1-U3.1	885	797	2.536			254				
				I	U1-U3.1	696	626	2.064			206				
	2.2a	3.314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	18.838	7600	B	U1-U3.1	10.871	9.784	34.425	43.823	71.396	3.443	5.525	6.728	1.203		
				U6.6	3.916	3.524	9.398			-					
			C	U1-U3.1	6.576	5.918	20.824	27.573		2.082					
2.3a	444	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4	6.646	2516	A	U1-U3.1	5.970	5.373	18.905	24.835	24.835	1.891	1.891	2.471	581		
				U6.6	2.471	2.224	5.930			-					
3	2.025	2.025	N	U1	2.132	1.839	5.861	5.861	5.861	586	586	1.512	926		
4	488	358	T1	U1-U3.1	1.461	1.315	4.384	4.384	4.384	438	438	-	-	438	
5	467	467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467	467		
B1.2	6	3.843	2627	V1,V2, V3,V4,T	U1	3.216	2.894	9.648	13.027	13.027	965	965	1.408	443	
				U6.6	1.408	1.267	3.379	-							
G3	7	4.211	1222	U	U3.2	292	263	876	876	876	79	79	-	-	79
G3 G4 F6	8	34.735	-	Progetto	U6	3.304	2.974	9.912	9.912	9.912	-	-	-	-	
B3.1	9	21.559	16778	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	-	-	-	-	
F1	10	11.716	11716	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	-	-	Esist.	-	-	-	-	
B2 G4 G5	11	42.921	8195	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	-	-	Esist.	-	-	-	-	
G4	12	6.311	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
G4	U1	10.270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B4.6	U2	6.397	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B4.6	U3	3.572	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	U4	8.326	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
G4	U5	23.940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Tot piano		267.971	83.673		79.021	70.391	267.032	267.032	267.032	21.725	21.725	22.295	570	

Piano Particolareggiato Sottozona B.46 Foro Boario - Parametri urbanistici di Tutto il Piano - Tabella B Tav 6

Zone	Lotti	ST	SF	Edificio	Usi	S.L. mq	Su mq	Standard dovuti				Standard collocati			Differenza Standard	V. mc collocato per Usi	V. mc collocato per Edificio	V. mc collocato per Lotto	Parch. Privati Dovuti		Parch. Privati Collocati	Differenza Parch.			
								Parch. Pub mq	Verde e piazze mq	Attrezzature comune mq	Tot.per Edifici	Tot. Per Lotti	Parch. Pub mq	Verde e piazze mq					Tot. Per Lotti	Totale per Usi			Totale per Lotti		
B4.6	1.1(1)	752	553	R1	U310	356	303	-	-	-	-	-	-	521	521	521	1.703	1.703	1.703	-	-	-	-		
	1.2(1)	1.642	757	R2	U310	521	443	-	-	-	-	-	-	1176	1.176	1.176	2.964	2.964	2.964	-	-	-	-		
	1.3(1)	2.173	585	R2	U310	582	495	-	-	-	-	-	-	1808	1.808	1.808	2.517	2.517	2.517	-	-	-	-		
	1.4	17.391	12788	Q(2)	U6.6	2	2	-	-	-	12.162	13.719	4.230	9.182	13.412	-	307	19.582	66.536	71.726	-	6.821	8.159	1.338	
					U3.4.1	2.300	1.495	598	897	-								9.200			2.875				
					U1	7.913	7.122	950	3.798	2.374								23.738			2.374				
					U3.1-U3.6(3)	3.939	3.545	1.773	1.773	-								14.016			1.064				
					U1	1.384	1.246	166	664	415								4.152			415				
	P	U3.6	346	311	156	156	-	1.557	1.038	93															
		1.5	6.869	3891	M	U1	4.560	4.104	547	2.189	1.368	4.104	4.104	431	2.547	2978	-	1.126	15.500	15.500	15.500	1.550	1.550	-	-
	1.6	9.339	4197	L(4)	U1	4.560	4.104	547	2.189	1.368	4.104	4.104	742	3.870	4612	508	15.500	15.500	15.500	1.550	1.550	1.550	-		
	2.1	3.166	550	S(5)	U 3.1-U3.6(3)	1.100	990	495	495	-	990	990	516	2100	2616	1.626	6.600	6.600	6.600	297	297	-	-	297	
	2.2	16.616	6848	D	U1-U3.1	1.647	1.482	198	791	494	1.482	6.326	2.225	4.450	6.675	-	349	4.441	4.441	20.230	444	2.023	-	2.023	
					E	U1-U3.1	1.458	1.312	175	700	437							1.312	3.969		3.969				397
					F	U1-U3.1	1.266	1.139	152	608	380							1.139	4.204		4.204				420
					G	U1-U3.1	1.077	969	129	517	323							969	3.016		3.016				302
					H	U1-U3.1	885	797	106	425	266							797	2.536		2.536				254
					I	U1-U3.1	696	626	84	334	209							626	2.064		2.064				206
	2.2a	3.314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2.3	18.838	7600	B	U1-U3.1	10.871	9.784	1.305	5.218	3.261	9.784	15.702	2.964	8.655	11.619	-	4.083	34.425	43.823	71.396	3.443	5.525	6.728	1.203	
U6.6					3.916	3.524	-	-	-	9.398	-														
C					U1-U3.1	6.576	5.918	789	3.156	1.973	5.918							20.824	2.082						
U6.6	2.812	2.531	-	-	-	-	-	6.749	-																
2.3a	444	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.4	6.646	2516	A	U1-U3.1	5.970	5.373	716	2.866	1.791	5.373	5.373	975	3.618	4.593	-	780	18.905	24.835	24.835	1.891	1.891	2.471	581		
				U6.6	2.471	2.224	-	-	-	-	-	5.930													
3	2.025	2.025	N (6)	U1	2.132	1.839	245	981	613	1.839	1.839	-	-	-	1.839	5.861	5.861	5.861	586	586	1.512	926			
4	488	358	T1(7)	U1-U3.1	1.461	1.315	175	701	438	1.315	1.315	-	130	130	-	1.185	4.384	4.384	4.384	438	438	-	-	438	
5	467	467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467	467	
B1.2	6	3.843	2627	V1,V2,V3,V4,T	U1	3.216	2.894	386	1.544	965	2.894	2.894	496	2315	2.811	-83	9.648	13.027	13.027	965	965	1.408	443		
					U6.6	1.408	1.267	-	-	-	-	-	3.379												
G3	7(8)	4.211	1222	U	U3.2	292	263	105	158	-	263	263	1.810	1140	2950	2.687	876	876	876	79	79	-	-	79	
G3 G4 F6	8(9)	34.735	-	Progetto	U6	3.304	2.974	-	-	-	-	-	580	34155	34735	34.735	9.912	9.912	9.912	-	-	-	-		
B3.1	9	21.559	16778	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	-	-	-	-	-	-	-	-	175	175	175	Esist.	Esist.	Esist.	-	-	-	
F1	10	11.716	11716	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Esist.	-	-	-	-		
B2 G4 G5	11	42.921	8195	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.	-	-	-	-	-	3113	28919	32032	32.032	-	-	Esist.	-	-	-	-		
G4	12	6.311	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2578	643	3221	3.221	-	-	-	-	-	-	-		
G4	U1	10.270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6129	443	6572	6.572	-	-	-	-	-	-	-		
B4.6	U2	6.397	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2848	2848	2.848	-	-	-	-	-	-	-		
B4.6	U3	3.572	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2482	2482	2.482	-	-	-	-	-	-	-		
	U4	8.326	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163	2598	2761	2.761	-	-	-	-	-	-	-		
G4	U5	23.940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23940	23940	23.940	-	-	-	-	-	-	-		
	Tot piano (10)	267.971	83.673			79.021	70.391	9.796	30.158	16.675	56.629	56.629	28.062	139.434	167.496	110.867	267.032	267.032	267.032	21.725	21.725	22.295	570		

- note
- (1) La SL degli edifici R1,R2,R3, del Foro Boario è stata conteggiata come standard collocati in quanto edifici ad uso pubblico, il volume degli edifici è stato inserito nel volume complessivo in quanto già esistenti, il verde e i parcheggi pertinenziali saranno individuati in fase
 - (2) In questa ipotesi tutto il piano terra dell'edificio Q ha destinazione d'uso commerciale (U3.1 e U3.4.1); La Su relativa all'uso U3.4.1 corrisponde alla superficie di vendita (65% della SI lorda)
 - (3) Gli standard sono conteggiati sull'uso U3.6
 - (4) Il parcheggio interrato pertinenziale non è stato conteggiato nel volume
 - (5) La SL e il volume collocato sono relativi al fabbricato esistente
 - (6) I valori relativi al lotto 3 sono stati desunti dalla pratica edilizia relativa alla costruzione dell'edificio N
 - (7) Il Volume indicato è stato desunto dall'ipotesi di progetto
 - (8) 170 mq di SI corrispondenti a un volume di 510 mc sono derivanti dalla SI di diritto del Lotto 8; I 79 mq di parcheggi pertinenziali dovuti saranno individuati all'interno del lotto.
 - (9) 170 mq di SI di diritto corrispondenti a un volume di 510 mc sono stati collocati nel Lotto 7
 - (10) Nel volume totale del piano e nella superficie lorda totale del piano sono esclusi i dati relativi ai lotti 9,10,11 in quanto lotti esistenti già edificati

Piano Particolareggiato Sottozona B.46 Foro Boario - Tabella A Tav 7- Lotti 1 e 1a

Zone	Lotti	ST	SF	Edificio	Usi	S.L mq	Su mq	Standard dovuti				Tot. Per Lotti	Standard collocati			Differenza Standard	V. mc collocato per Usi	V. mc collocato per Edificio	V. mc di diritto per Lotto	Parch. Privati Dovuti		Parch. Privati Collocati	Differenz a Parch.			
								Parch. Pub mq	Verde e piazze mq	Attrezzature comune mq	Tot.per Edifici		Parch. Pub mq	Verde e piazze mq	Tot. Per Lotti					Totale per Usi	Totale per Lotti					
B4.6	1	43.964		553	R1	U3.10 (1)	356	303	-	-	-	-	-	521	521	-	1.703	1.703	-	-	-	-				
				757	R2	U3.10	521	443	-	-	-	-	-	1176	1.176	-	2.964	2.964	-	-	-	-	-			
				585	R2	U3.10	582	495	-	-	-	-	-	1808	1.808	-	2.517	2.517	-	-	-	-	-			
				12788	Q	U6.6	8.159	7.343	-	-	-	-	-	12.162	4.230	8.585	12.815	19.582	66.536	14.016	4.152	5.190	1.064	6.312	8.159	1.847
						U3.4.1	2.300	1.495	598	897	-	9.200	2.875													
						U1	7.913	7.122	950	3.798	2.374	23.738	2.374													
						U3.1-U3.6(3)	3.939	3.545	1.773	1.773	-	-	-													
						U1	1.384	1.246	166	664	415	-	-													
				3891	M	U1	4.560	4.104	547	2.189	1.368	4.104	431	2.547	2978	15.500	15.500	1.550	1.550	-	-	1.550				
							4197	L	U1	4.560	4.104	547	2.189	1.368	4.104	742	3.870	4612	15.500	15.500	1.550	1.550	1.550	-		
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.482	2482	-	-	-	-	-	-	-	
				1a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.281	1281	-	-	-	-	-	-	-	
				Tot Lotti 1,1a	43.964	22.771			34.620	30.510	4.736	11.665	5.525	21.927	21.927	5.403	22.270	27.673	5.746	109.910	109.910	109.910	9.921	9.921	9.709	297

Piano Particolareggiato Sottozona B.46 Foro Boario - Parametri urbanistici - Tabella A - Lotto 2

B4.6	2	45.810		550	S	U3.1-U3.6(3)	1.100	990	495	495	-	990	285	1826	2111	-	6.600	6.600	-	297	297	-	297		
				6848	D	U1-U3.1	1.647	1.482	198	791	494	1.482	2.225	4.450	6.675	4.441	4.441	444	444						
						E	U1-U3.1	1.458	1.312	175	700	437				1.312	3.969	3.969	397	397					
						F	U1-U3.1	1.266	1.139	152	608	380				1.139	4.204	4.204	420	420					
						G	U1-U3.1	1.077	969	129	517	323				969	3.016	3.016	302	302					
						H	U1-U3.1	885	797	106	425	266				797	2.536	2.536	254	254					
						I	U1-U3.1	696	626	84	334	209				626	2.064	2.064	206	206					
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				7600	B	U1-U3.1	10.871	9.784	1.305	5.218	3.261	9.784	2.964	8.363	11.327	34.425	43.823	3.443	3.443	3.916	474				
						U6.6	3.916	3.524	-	-	-	9.398				-									
				1714	A(in quota)	U1-U3.1	3.882	3.494	466	1.863	1.165	3.494	702	1.024	1.726	20.824	27.573	2.082	2.082	2.812	730				
						U6.6	1.669	1.502	-	-	-	6.749				-									
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	351	351	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	702	1.024	1.726	12.293	16.299	1.229	1.229	1.669	440				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	813	813	4.006	-	-	-	-	-	-				
Tot Lotto 2	45.810	16.712			37.855	34.070	3.898	14.107	8.507	26.512	26.512	7.286	18.195	25.481	1.031	114.525	114.525	114.525	9.074	9.074	8.397	902			

Piano Particolareggiato Sottozona B.46 Foro Boario - Parametri urbanistici - Tabella A- Lotti 3 - 8

B4.6	3	2.025	2.025	N	U1	2.132	1.839	245	981	613	1.839	1.839	-	-	-	1.839	5.861	5.861	5.063	586	586	1.512	926
	4	358	358	T1	U1-U3.1	1.461	1.315	175	701	438	1.315	1.315	-	-	-	1.315	4.384	4.384	895	438	438	-	438
	5	687	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	458	458	458	-	-	1.718	-	-	-	-
	6	3.942	802	A(in quota)	U1-U3.1	2.088	1.879	251	1.002	626	1.879	1.879	275	2.662	2.937	1.058	6.612	8.537	9.855	661	661	802	141
						U6.6	802	722	-	-	-	-	-	-	-	-	1.925	-	-	-	-	-	-
	7	119	119	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298	-	-	-	-
	8	382	382	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	955	-	-	382	382
Tot Lotti 3-8	7.513	3.686	-	-	6.483	5.755	671	2.684	1.678	5.033	5.033	275	3.120	3.395	1.638	18.782	18.782	18.783	1.686	1.686	2.696	1.010	
Tot B46	97.287	43.169			78.958	70.334	9.305	28.456	15.710	53.472	53.472	12.964	43.585	56.549	3.077	243.217	243.217	243.218	20.681	20.681	20.802	2.209	