

ENRICA MARCHI

Architetto

COMUNE DI FERRARA  
Provincia di Ferrara

RICHIESTA DI APPROVAZIONE  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

OGGETTO	VARIANTE NORMATIVA AL P.P.I.PR Approvato P.G. 13369/200 P.R. 777/2005	
IMMOBILE IN OGGETTO	VIA ALBERTO PISA - FERRARA	
ELABORATO	NORMATIVA TECNICA di Variante	TAVOLA N° <b>Nv</b>  Giugno 2015 rev 002 Agosto 2015 rev 002
PROGETTISTA DI VARIANTE	Arch. Enrica Marchi	
PROGETTISTA DI PPIPR	Ing. Lanfranco Castelli	
COMMITTENTE	IMPRESA EDILE VENTUROLI IVANO di Venturoli Ivano VNT VNI 47R 13D 548 B P.IVA :00332970383 FERRARA via A. PISA n8/C	IMPRESA EDILE <b>VENTUROLI IVANO</b> Ubic. Att. Cons.ne Documenti Fiscali Via A. Pisa, 8/c • Tel. 0532 755877 Abitazione: Via G. Fabbri, 683 • Tel. 0532 64180 44040 TORREFOSSA (Fe) Cod. Fisc. VNT VNI 47R13 D548B • P IVA 00332970383

*Stefano B...*

*Wenderson*

ELABORATO ALLEGATO A  
RICHIESTA DI PR. ... *23/6/15* ...



**FAVOREVOLE**  
11 SET. 2015  
IL SEGRETARIO

26 AGO. 2015

COMUNE DI FERRARA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi

**VARIANTE**  
**al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA**  
**PRIVATA IN LOCALITA' TORRE FOSSA**

**PG.13369/05 PR.777/05- approvato con Delibere Comunali con PG**  
**13369/05 del 24/07/2007 e PG 97750/07 del 03/03/2008**

**COMUNE** Comune di Ferrara

**LOCALITA'** Torre Fossa

**COMMITTENTE:** Impresa Edile Venturoli Ivano di Venturoli Ivano  
**PROPRIETA':** Venturoli Ivano - Brugiavini Sefano

**PROGETTISTI:** **Progettista di Variante** Arch. Enrica Marchi  
**Progettista del PPIPR** Ing. Lanfranco Castelli

**- Nv-**  
**NORMATIVA TECNICA di variante**

## Nv - NORMATIVA TECNICA di VARINTE

### Art. 1 – Caratteristiche del Piano Particolareggiato

1.1 – Il piano è redatto con riferimento alle Norme Tecniche di attuazione con le controdeduzioni del Comitato Consuntivo Regionale, trasmesse con decreto dell'Assessore Regionale n. 1366 del 02/02/1995.

1.2 – Elementi costitutivi del VARIANTE NORMATIVA del Piano.

- 1 **RV** : Relazione Tecnica di Variante
- 2 **NV**: Norme Tecniche di Variante
- 3 **Tav.10 v**: Planimetria di progetto.

Gli elaborati sopra elencati fanno parte integrante della relazione tecnica descrittiva della presente VARIANTE NORMATIVA al Piano Particolareggiato.

**le tavole Tav 02, Tav03, Tav04, Tav05, Tav 06, Tav07, Tav 08, Tav 09, Tav 11, Tav 12**  
**allegate al PPIP originale, rimangono invariate.**

### Art. 2 – Tipologie edificatorie

#### Fabbricati residenziali (monofamiliari)

- Distanza minima dai confini di proprietà D = mt. 5,00
- Distanza minima dalle strade  $D_s$  = mt. 5,00
- Altezza massima  $H_m$  = mt. 7,50
- Rapporto massimo di copertura Q = mt. 25 %

#### Fabbricati residenziali (Plurifamiliari)

- Distanza minima dai confini di proprietà D = mt. 5,00
- Distanza minima dalle strade  $D_s$  = mt. 5,00
- Altezza massima  $H_m$  = mt. 9,00
- Rapporto massimo di copertura Q = mt. 35 %

#### Fabbricati a schiera

- Distanza minima dai confini anteriori e posteriori D = mt. 6,00
- Distanza minima dai confini laterali
- Se il lotto confina con strade e parcheggi D = mt. 3,00
- Se il lotto confina con altri lotti edificabili D = mt. 5,00

L'edificazione a confine laterale è consentita in caso di previsione di spazi pubblici o percorsi pedonali pubblici tra gli edifici, fermo restando il distacco minimo fra pareti finestrate di mt. 10,00

- Altezza massima  $H_m$  = mt. 7,50
- Rapporto massimo di copertura Q = mt. 60 %

### Art. 3 – Trasferimento capacità edificatoria dal Lotto 12 al Lotti 10

Si prevede il trasferimento dal **Lotto 12 al Lotto 10**, consentendo un **aumento della capacità edificatoria del Lotto 10** con conseguente **diminuzione di quella del Lotto 12**.

Il trasferimento sarà consentito per una quantità di volume par a **565 mc.** e il volume complessivo realizzabile nei due lotti interessati dal trasferimento rimane invariato.

Da tale trasferimento di volume, gli indici di fabbricabilità e i volumi della presente variante normativa risultano i seguenti:

		Sf	lf	V		
Lotto	1	600,00 mq	1,759	1.055,35 mc.	quadrifamiliare	7,50 ml
Lotto	2	500,00 mq	1,759	879,46 mc.	schiera	7,50 ml
Lotto	3	477,00 mq	1,759	839,00 mc.	schiera	7,50 ml
Lotto	4	828,00 mq	2,367	1.960,00 mc.	schiera	9,00 ml
Lotto	5	828,00 mq	2,367	1.960,00 mc.	schiera	9,00 ml
Lotto	6	860,00 mq	2,365	2.034,00 mc.	schiera	9,00 ml
Lotto	7	860,00 mq	2,365	2.034,00 mc.	schiera	9,00 ml
Lotto	8	860,00 mq	2,365	2.034,00 mc.	schiera	9,00 ml
<b>Lotto</b>	<b>10</b>	<b>1.153,00 mq</b>	<b>1,905</b>	<b>2.196,10 mc.</b>	<b>schiera</b>	<b>7,50 ml</b>
Lotto	11	1.153,00 mq	1,414	1.630,93 mc.	schiera	7,50 ml
<b>Lotto</b>	<b>12</b>	<b>1.610,00 mq</b>	<b>1,892</b>	<b>3.047,65 mc.</b>	<b>plurifamiliare</b>	<b>9,00 ml</b>
<b>Totale Sup. Fondiaria</b>		<b>9.729,00 mq</b>		<b>Totale Volume edificabile</b>		<b>19.670 mc.</b>

### Art. 4 – Trasferimento capacità tra lotti

Si prevede la possibilità di trasferimento tra lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 come identificati nella **Tav 10V Planimetria di progetto di Variante urbanistica**, consentendo un aumento della capacità edificatoria di un lotto e la conseguente diminuzione di questa su di un altro lotto.

Il trasferimento sarà comunque nel rispetto dei parametri dagli strumenti urbanistici vigenti ( RUE e POC), e nel rispetto della capacità edificatoria totale del PPIP.

Il trasferimento sarà consentito per un fattore pari al massimo **di 20%** del volume complessivo realizzabile nei lotti interessati dal trasferimento.

Il trasferimento della capacità edificatoria tra lotti potrà essere attivata una sola volta per ciascun lotto. Per i lotti coinvolti dovrà esser presentata documentazione idonea ad effettuare la verifica complessiva della capacità edificatoria.

Il lotto che cederà volume perde il diritto a richiedere successivi ampliamenti.

La proprietà dei lotti interessati dovranno manifestare la propria volontà e consenso tramite convenzione scritta (o atto d'obbligo) da allegare al titolo edilizio da presentare.

Ferrara, li 29/08/2015.....

Il tecnico

.....  
  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI FERRARA  
ARCHITETTO  
MARCHI  
ENRICA  
475  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI