

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	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA di Variante	TAVOLA N° <b>Rv</b>  Giugno 2015
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	

*Lanfranco Castelli*  
**IMPRESA EDILE  
VENTUROLI IVANO**  
Uffici Aut. Cons.ne Documenti Escal.  
Via A. Pisa, 8/c • Tel. 0532 755877  
Allegazione: Via G. Fabbri, 683 • Tel. 0532 611180  
44040 TORREFOSSA (Fe)  
Cod. Fisc. VNT VNI 47R13 D548B • P. IVA 003329/0383

*Lanfranco Castelli*

11 AGO. 2015  
11 AGO. 2015  
COMUNE DI FERRARA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE  
Ufficio Piani Urbanistici Allegati

ELABORATO ALLEGATO A  
RICHIESTA DI PR. .... 226/15.....

**FAVOREVOLE**  
17 SET. 2015  
IL SEGRETARIO



**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**

**- Rv-**  
**Relazione Tecnica illustrativa di variante**

## **Rv - RELAZIONE TECNICA illustrativa di variante**

### **Premessa**

L'area in oggetto classificata nel PRG come area Sottozona C/2, "Aree di espansione residenziale" area di espansione residenziale, nel RUE " Aree soggette a POC" :

<b>NOME</b>	<b>VALORE</b>
Uso	POC
Descrizione Uso	aree soggette a POC - nta art. 105-5
H:Massima altezza consentita in piani - art. 101 NTA	POC
Tipologia altezza	aree soggette a POC - nta art. 101-5
Tipologia rapporto di copertura e di verde	Aree soggette a POC - nta art. 100-5
Q:Rapporto di copertura - art. 100 NTA	POC
Rv:Rapporto di Verde - art. 100 NTA	POC
If:Densità edilizia - art. 102 NTA	POC
Tipologia densità	Aree soggette a POC - nta art. 102-5
Collegamento alla normativa	34_POC.pdf

L'area, unitamente all'area già realizzata dall'impresa Venturoli, è ha completamento dell'espansione residenziale della località denominata Torre Fossa.

L'area è già oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata presentato ed approvato con Delibera Comunale n. 13369/05 del 24/07/2007 e successivamente integrata con Delibera Comunale n. 97750/07 del 03/03/2008. Il Piano è a tutt'oggi titolo valido essendo valido all'entrata in vigore della LR 15/2013 che ne prolunga la validità per ulteriori due anni.

### **La Variante**

La variante di cui la presente relazione ha come oggetto una VARIANTE NORMATIVA al PPIP:

L'obbiettivo è miglior sfruttamento delle potenzialità edificatorie ed un miglior funzionamento dell'intera lottizzazione.

Per migliorare lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie sono qui proposte modifiche agli articoli delle Norme di Piano che riguardano la distribuzione dei volumi su alcuni lotti mantenendo comunque la capacità edificatoria totale del PPIP.

Si prevede la possibilità di trasferimento della capacità edificatoria tra due lotti all'interno del PPIP. (Art. 4)

Si prevede in oltre la possibilità di tale trasferimento, anche per altri lotti, 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.

( Art. 5)

### **Dati di progetto**

La superficie complessiva oggetto di lottizzazione è di mq. 22.585,00.

In base alla scheda di PRG (Tav. 2b/59)

La superficie territoriale individuata per il presente Piano è di mq. 22.585,00 è confinante a nord con l'area C/2 ( già edificata dalla ditta Venturo ed urbanizzata) e con la Via Strada Bassa, a Ovest è delimitata con una porzione del canale consortile in corrispondenza di via Sterpata .

Dal punto di vista plano-altimetrico, questa variante non prevede modifiche delle quote progettate dell'area e delle strade nel Piano originale.

La viabilità di accesso all'area, così come la distribuzione dei lotti edificabile, delle zone a verde pubblico e dei parcheggi, determinata dalla viabilità interna, rimane in queste variante immutata.

### **Dati catastali**

L'area in oggetto ha una superficie catastale complessiva di mq. 22,520 ed è distinta al catasto :

FOGLIO 254

MAPPALE	283	254 mq
	285	285 mq
	290	400 mq
	291	1610 mq
	292	1153 mq
	306	1153 mq
	294	56 mq
	295	40 mq
	296	40 mq
	303 e 304	11715 mq
	300-301 e 302	1577 mq
	289	4237 mq

### **La volumetria**

La volumetria totale edificabile risulta invariata in questa variante ed è la seguente:

Volume max. (scheda progetto)	mc. 27.850,00
Volume concessionato (I° intervento realizzato zona C2)	mc. 8.160,73
Volume rimanente a disposizione	mc. 19.689,27

in base al volume edificabile sopra indicato si evidenziano i seguenti valori:

St. = 22.585 mq.	(Superficie di lottizzazione )
I.t. = 0,872 mc./mq.	(Indice territoriale applicato)
V. = 19.689,27 mc.	(Volume edificabile)
n° ab = 196,89 numero abitanti ( 1/100)	(Numero abitanti in base allo standard)
Area Standard = 7.684,62 mq.	(Standard per abitante 39,03 mq./ab.)

### Gli Standard

La superficie e la suddivisione degli Standard è quindi immutata in questa variante ed rimane suddivisa come segue tra:

1)- Parcheggi pubblici	= mq. 1.431,00
2)- Area a verde pubblico	= mq. 7.626,10
	-----
totale	mq. 9.057,10

Totale standard previsti in zona C/2 mq. 9.057,10 > di mq. 7.684,62

In base ai dati di progetto la destinazione delle aree in base alle singole destinazione risulta essere il seguente:

Superficie destinata a strade e marciapiedi	mq 3.799,00
Superficie a parcheggi pubblici	mq. 1.431,00
Superficie a verde pubblico	mq. 7.626.10
Superficie destinata a lotti edificabili	mq. 9.729,00
	-----
Totale	mq. 22.585,00

### Progetto

La presente variante non altera le scelte progettuali del PPIP originale, adottando le scelte operate nella attuazione della lottizzazione C/2 e nel proseguo della strada di accesso da via Bassa, già in parte realizzata, della distribuzione della viabilità interna alla nuova lottizzazione.

Rimane la suddivisione in undici lotti distribuiti lungo l'asse stradale di progetto, con soluzioni architettoniche che, mantenendo l'altezza massima invariata con limite di 7,50-9,00 mt., permette la realizzazione di diverse tipologie aggregative : sia edifici singoli o bi-quadrifamiliari, sia edifici a schiera.

		<b>Sf</b>	<b>lf</b>	<b>V</b>		
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>

Dall'esame dei dati planovolumetrici indicati risultano perfettamente rispettati tutti gli standard e le dotazioni di verde e parcheggi.

Elenco dei lotti di progetto:

gli elaborati facenti parte integrante della presente Variante Normativa di PPIPR sono:

- Rv - Relazione Tecnica Illustrativa di Progetto di Variante
- Nv - Normativa Tecnica di Progetto di Variante
- Tav 10V - Planimetria di Progetto Variante Urbanistica

Ferrara, lì 23/07/2015.....

Il tecnico

