

# **COMUNE DI FERRARA PROVINCIA DI FERRARA**

**RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PRIVATA PROT. 82822/05 RILASCIATO IN DATA 05/11/07**

## **ALLEGATO L – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**REV. 003 – NOVEMBRE 2018**

### **LOCALIZZAZIONE**

Via Comacchio, Via Don Giulio Zerbini – 44124, Cona (FE)

### **DATI CATASTALI**

Foglio 235 mapp. 874,73,430

### **RICHIEDENTE**

**HI-MEC SRL**

**Via Verginese 24, Gambulaga – Portomaggiore (Fe) p.iva 01532930383**

### **PROGETTISTA**

Arch. Marcello Bosi

Via Trento, 64 – 45030 S. Maria Maddalena, Occhiobello (RO)

Tel/fax 0425/758307 e-mail [architetto.bosi@gmail.com](mailto:architetto.bosi@gmail.com)

## **Art. 1 – Campo di applicazione**

Le seguenti norme disciplinano gli interventi edilizi all'interno dell'area ubicata in località Cona, via Comacchio, per la quale è stato predisposto apposito Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata inteso come Secondo Stralcio del comparto classificato come "C2" dal P.R.G., con richiesta di variante a cui le presenti norme sono allegate.

La superficie territoriale è pari a 33'013,00 mq.

Un primo stralcio ha avuto attuazione con Piano Particolareggiato Privato approvato il 22/1/2001 con P.G. 10047/00, verbale n. 17.

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

## **Art. 2 – Attuazione funzionale del Piano Particolareggiato**

La presente variante al Piano Particolareggiato potrà essere attuata per stralci funzionali.

In caso di interventi edilizi su lotti della stessa proprietà sarà possibile trasferire le potenzialità edificatorie da un lotto all'altro nel rispetto della superficie utile ammessa, senza che ciò costituisca variante al piano stesso.

I lotti individuati dal progetto potranno, mantenendo inalterata la tipologia in fase di permesso di costruire, essere frazionati per rispondere alle esigenze della domanda di alloggi senza costituire variante al piano, con realizzazione di strade di penetrazione interne private di larghezza minima 6,5 metri. La Superficie fondiaria minima di ciascun lotto dovrà essere almeno pari a 500 mq.

Eventuali strade interne private e relative reti tecnologiche dovranno essere realizzate a carico del titolare della prima istanza di permesso di costruire di fabbricati per ogni macrolotto. Inoltre, tale istanza dovrà comprendere un disegno unitario del macrolotto che ne dimostri la fruibilità e l'accesso dalla pubblica via nel suo complesso, oltreché definire e assegnare le rispettive quantità di Superficie Fondiaria e Superficie Utile per ogni nuovo lotto, che dovrà contenere il disegno dell'ingombro/sagoma massima dei futuri fabbricati edilizi.

## **Art. 3 – Destinazioni d'uso ammesse**

Il presente Piano Particolareggiato ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- Uso 4 "residenza e assimilabili";

- Uso 3A “artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.”;
- Uso 5 “commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato”;
- Uso 6d “servizi per la somministrazione di alimenti e bevande”.

Inoltre individua aree per le dotazioni territoriali a verde, parcheggio pubblico, attrezzature e percorsi carrabili e ciclo-pedonali.

#### **Art. 4 – Dotazioni territoriali**

Le dotazioni territoriali vengono individuate e conteggiate in funzione della destinazione d'uso degli edifici costruiti, in conformità a quanto previsto dal R.U.E. vigente. In particolare:

S verde pubblico prevista (mq)	S parcheggio pubblico prevista (mq)	Totale (mq)
7'905,00	1'628,00	9'533,00

I parcheggi privati saranno ricavati all'interno delle superfici fondiari di pertinenza di ciascun lotto. Si specifica che lo spazio libero antistante i garage dovrà avere profondità di almeno 6 metri per garantire un agevole accesso/recesso.

#### **Art. 5 – Opere di urbanizzazione**

Le strade, i marciapiedi, i parcheggi e la pista ciclabile, così come le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate in conformità alle prescrizioni dei competenti Uffici Tecnici Comunali e dei vari enti preposti.

Strade (mq)	2'693,00
Marciapiedi e ciclopedonali (mq)	2'109,00
RSU (mq)	37,50
Cabina Enel (mq)	12,50
<b>Totale</b>	<b>4'852,00</b>

#### **Art. 6 – Aree a verde pubblico**

Le aree a verde pubblico sono distribuite in due zone principali: a nord e a sud dell'edificato. In tali aree sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio e attrezzature per il verde (giochi, panchine, ecc...).

La vasca di laminazione in progetto avrà i requisiti previsti dall'art. 75 del RUE per le aree di raccolta delle acque meteoriche e può essere utilizzata anche come verde pubblico.

## Art. 7 – Indici Urbanistici e tipologie edilizie

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

1.	Altezza massima per tipologia in linea	10 ml
2.	Altezza massima per tipologia a schiera	7.5 ml
3.	Altezza massima per tipologia binata/bifamiliare	9 ml
4.	Altezza massima per tipologia singola	7.5 ml
5.	Distanza minima tra edifici	10 ml
6.	Distanza minima dai confini*	5 ml

\* Le distanze minime dai confini saranno quelle indicate nell'elaborato E.1 con le seguenti limitazioni:

- davanti alle autorimesse dovrà essere prevista una fascia di manovra per le auto di profondità non inferiore a 6 metri, come normato dal punto 11 dell'articolo 119 del RUE;
- eventuali corridoi di accesso a servizio di più alloggi dovranno avere larghezza non inferiore a 6,5 metri come normato dal punto 3 dell'articolo 120 del RUE.

LOTTO	TIPOLOGIA EDILIZIA	SF (mq)	SU massima (mq)	N. ALLOGGI
1	monofamiliare, bifamiliare, plurifamiliare estensiva, schiera, in linea	3'292,00	1'695,74	28
2	monofamiliare, bifamiliare, plurifamiliare estensiva, schiera, in linea	3'068,00	1'580,35	26
3	monofamiliare, bifamiliare, plurifamiliare estensiva, schiera, in linea	2'814,00	1'449,52	24

4	monofamiliare, bifamiliare, plurifamiliare estensiva, schiera, in linea	3'382,00	1'742,10	29
5	monofamiliare, bifamiliare, plurifamiliare estensiva, schiera, in linea	2'263,00	1'165,69	19

In caso di interventi edilizi su lotti della stessa proprietà o, nel caso di proprietà diverse, tramite accordo registrato e trascritto, sarà possibile trasferire la potenzialità edificatoria da un lotto all'altro (con un massimo del 20% della Su e del numero di alloggi del lotto di decollo), nel rispetto della Su massima complessiva del Piano, senza che ciò costituisca variante allo stesso.

### **Art. 8 – Recinzioni**

La modifica del numero e della posizione degli accessi privati individuati negli elaborati grafici non costituisce variante al piano nel rispetto dell'articolo 14 del RUE e previa verifica del mantenimento delle dotazioni territoriali dovute.

### **Art. 9 – Manutenzione**

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

### **Art. 10 – Elaborati**

All. A – Planimetria dello stato di fatto e rilievo del verde;

All. B – Estratti di P.S.C. e R.U.E.;

All. C – Estratto catastale;

All. D – Documentazione fotografica;

All. D.1 – Documentazione fotografica integrativa;

All. E – Planimetria dello stato di progetto;

All. F.1 – Profili;

All. F.2 – Sezioni stradali;

All. G – Viste prospettive tridimensionali;

All. H.1 – Individuazione delle aree e delle opere da cedere;

All. H.2 – Individuazione degli stralci di attuazione;

All. I.1.a – Reti tecnologiche: planimetria generale acque bianche;

All. I.1.b – Reti tecnologiche: sezioni e calcoli;

All. I.2 – Reti tecnologiche: profili acque bianche;

All. I.3.a – Reti tecnologiche: acque nere;

All. I.3.b – Reti tecnologiche: profili acque nere;

All. I.4 – Reti tecnologiche: relazione di calcolo acque bianche e nere;

All. I.5.b – Reti tecnologiche: calcoli illuminotecnici e curve fotometriche;

All. I.5.c – Reti tecnologiche: computo metrico illuminazione pubblica;

All. I.6 – Reti tecnologiche: lay out illuminazione pubblica;

All. I.8 – Reti tecnologiche: elettrificazione;

All. I.9 – Reti tecnologiche: telecom;

All. I.10 – Reti tecnologiche: idrica;

All. I.11 – Segnaletica stradale/RSU;

All. J – Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;

All. K – Relazione tecnica e previsione di spesa;

All. L – Norme tecniche di attuazione;

All. Q – Relazione storica sull'uso dei suoli;

All. R – Valutazione previsionale di clima acustico.