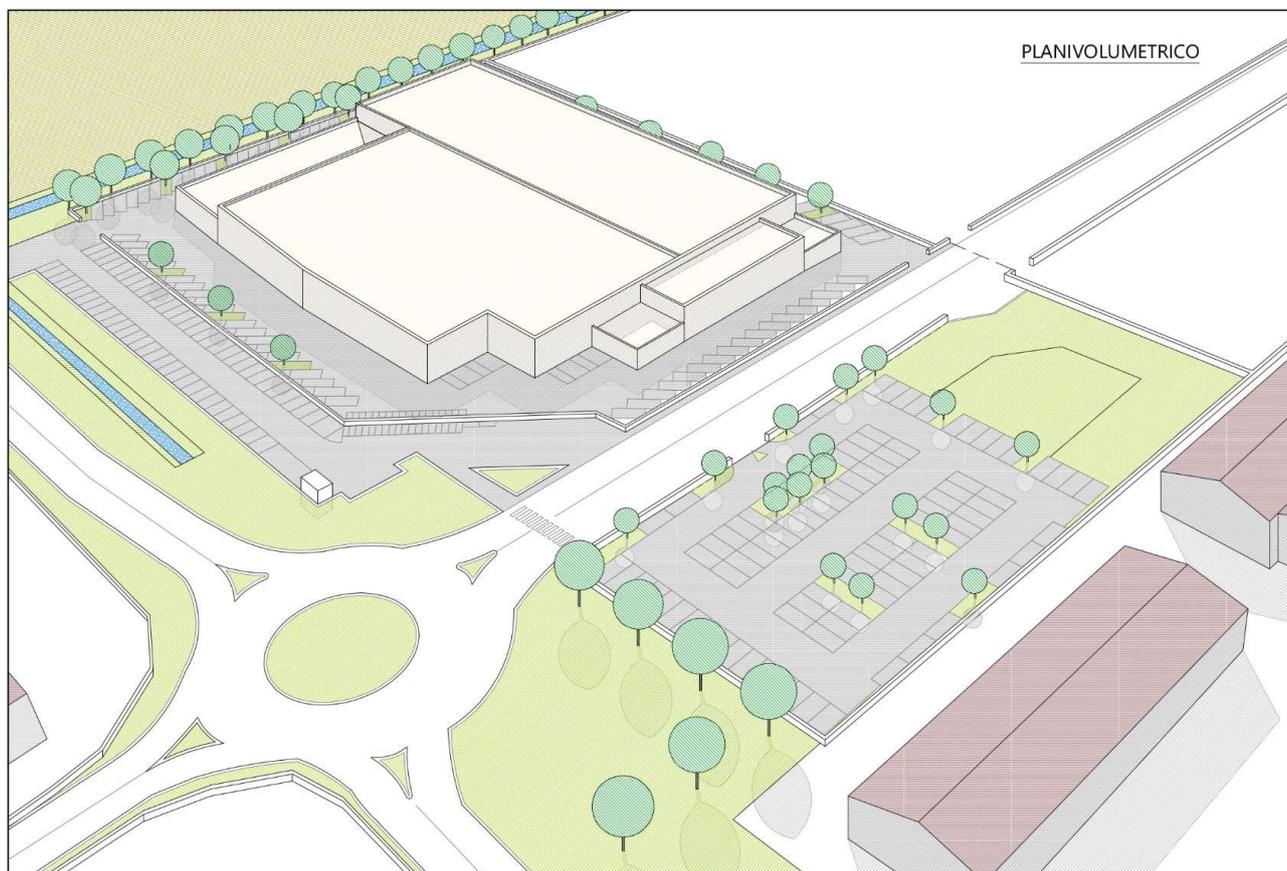


VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
INSEDIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALI E COMMERCIALI (1° STRALCIO FUNZIONALE)



Località

SAN BARTOLOMEO IN BOSCO

Via Cognola – Via Argine Codilupo

Committente

IMMOBILI S.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REV. 3_giugno 2019

Art. 1 - Campo di applicazione

Le seguenti norme disciplinano tutti gli interventi all'interno dell'area per insediamento di attività artigianali e commerciali, posta in località San Bartolomeo con accesso dalla via Frasalda verso le vie Argine Codilupo e Cognola.

Si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio in corso di validità del Comune di Ferrara.

Art. 2 – Indici Urbanistici

All'interno dei singoli lotti oggetto della presente variante la relativa potenzialità edificatoria viene suddivisa secondo la seguente tabella:

| Lotto n° | Superficie lorda edificabile |
|----------|------------------------------|
| 15 | 11.085,00 mq |
| 16 | 500,00 mq |
| TOT. | 11.585,00 mq |

Oggetto della seguente variante sono i lotti 15 ($3000,00 + 5000,00 + 3085,00 = 11.085,00$ mq) e 16 ($11.585,00 - 11.085,00 = 500,00$ mq) evidenziati nella tabella sopra riportata (ex lotto 1 = 3000,00 mq SLE, ex lotto 2 = 5000,00 mq SLE, ex lotto 3 = 3585 mq SLE, della convenzione).

In base al P.R.G. sottozona D2.2 Complessi insediativi prevalentemente artigianali, industriali interventi sono soggetti a strumento urbanistico preventivo nell'ambito del quale vengono fissati indici e parametri, comunque con Ut non superiore a 0,6 mq/mq.

Come definito nella Relazione Tecnica Illustrativa, allegata alla convenzione attuativa del PPIP, al capitolo Dati e parametri urbanistici attuativi dell'intervento, alla lettera d) edificabilità dei singoli lotti, l'edificazione dei lotti aventi Uso U3.4.1 e U3.2 non può superare il 30% della superficie complessiva edificabile (33.349 mq), con una Superficie Lorda massima consentita pari a 10.000 mq.

Per semplicità si riporta a seguito uno stralcio della tabella di riferimento della convenzione con evidenza dei lotti 1, 2, 9, con Uso U3.4.1 e U3.2.

| Lotto n° | SUPERFICIE FONDIARIA | SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE | USO PREVISTO |
|----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| 1 | 3847,00 mq | 3000,00 mq | U3.4.1 - U3.2 |
| 2 | 5935,00 mq | 5000,00 mq | U3.4.1 |
| 9 | 3250,00 mq | 2000,00 mq | U3.4.1 |

La presente variante al piano non supera la superficie lorda edificabile sopra descritta (vedi tabella art. 3 di queste NTA).

Art. 3 – Usi consentiti

- Le attività che si possono insediare sono quelle indicate nelle tavole di progetto;
- La presente variante interessa la destinazione d'uso del lotto 15 (ex lotti 1 e 2 del precedente Piano Particolareggiato approvato) che varia la propria destinazione d'uso del RUE da 6b.c e 3d alle destinazioni d'uso del RUE vigente 6e, 6b.a, 3d;
- Il lotto 15 (parte del lotto 3 del precedente Piano Particolareggiato approvato) viene utilizzato in quota parte per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali a servizio degli insediamenti;
- Il lotto 16 per la superficie fondiaria rimanente varia la destinazione d'uso da 3a - 3d del Rue vigente (Usi produttivi: artigianato e commercio all'ingrosso), a destinazione d'uso 6b.a del RUE vigente;
- Sono consentiti comunque gli usi ammissibili che **non comportino aumento delle dotazioni di standard pubblici rispetto alla quantità prevista nel Piano Particolareggiato.**

VERIFICA DEGLI STANDARD PUBBLICI PER LA VARIANTE IN OGGETTO

| PIANO CONCESSIONATO | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------|-----------------|-----------------|---------|
| LOTTO | USO PRG | USO RUE | SUPERFICIE TERRITORIALE | SUP. LORDA EDIFICABILE | SU MASSIMA | SUPERFICIE TERRITORIALE | U1 STANDARD | U1 | U2 STANDARD | U2 |
| 1 | U.3.4.1 - U.3.2 | 6b | 3847,00 | 3000,00 | 2500,00 | | 30 mq/100mq SU | 750,00 | 115 mq/100mq SU | 2875,00 |
| 2 | U.3.4.1 | 6b | 5935,00 | 5000,00 | 1500,00 | | 30 mq/100mq SU | 450,00 | 115 mq/100mq SU | 1725,00 |
| 3 | U.3.5 - U.3.7 | 3a - 3d | 4156,00 | 3585,00 | 3585,00 | 4156,00 | 5 mq/100mq ST | 207,80 | 15 mq/100mq ST | 623,40 |
| | | | 13938,00 | 11585,00 | 7585,00 | 4156,00 | | 1407,80 | | 5223,40 |
| PIANO IN VARIANTE | | | | | | | | | | |
| LOTTO | USO RUE | SUPERFICIE TERRITORIALE | SUP. LORDA EDIFICABILE | SU MASSIMA DI PROGETTO | SUPERFICIE DI VENDITA DI PROGETTO | U1 STANDARD | U1 | U2 STANDARD | U2 | |
| 15 | 6b.c | 6982,69 | 7500,00 | 2384,00 | 2345,13 | 30 mq/100mq SU | 715,20 | 115 mq/100mq SU | 2741,60 | |
| | 6e | | 500 | 530,00 | | 30 mq/100mq SU | 159,00 | 115 mq/100mq SU | 609,50 | |
| | 3d | 5432,31 | 3085,00 | 2267,00 | | 5 mq/100mq ST | 271,62 | 15 mq/100mq ST | 814,85 | |
| 16 | 6b.a | 1523,00 | 500,00 | 500,00 | 500,00 | 30 mq/100mq SU | 150,00 | 115 mq/100mq SU | 575,00 | |
| | | | 13938,00 | 11585,00 | 5681,00 | 2845,13 | | 1295,82 | | 4740,95 |

| TABELLA DI VERIFICA DEL RISPETTO DEL CARICO URBANISTICO DELLA | | | |
|---|---------|---------|---------|
| | U1 MQ | U2 MQ | TOT MQ |
| AREE DA CEDERE CALCOLATE SUL PIANO CONCESSIONATO | 1407,80 | 5223,40 | 6631,20 |
| > | > | > | > |
| CALCOLO AREE DA CEDERE PER LA PRESENTE VARIANTE | 1295,82 | 4740,95 | 6036,76 |
| < | < | < | < |
| AREE CEDUTE | | | 6062,00 |

Note per la comprensione dei dati inseriti in tabella relativa alla verifica degli standard pubblici:

PIANO IN VARIANTE:

La SUPERFICIE TERRITORIALE inserita in tabella è data dal totale della superficie territoriale relativa ai lotti 15 e 16 (1, 2, 3 del Piano Concessionato). La quota parte della superficie territoriale del lotto 16 è di 1523 mq, la rimanente superficie territoriale del lotto 16, adibita a parcheggi pertinenziali a servizio degli insediamenti di progetto (vedi tabella all'art. 5 di queste NTA), è pari a 2633 mq (4156-1523=2633 mq) e va a sommarsi alla superficie territoriale del lotto 15 (3847+5935+2633 = 12415 mq) su cui viene distribuita secondo la seguente proporzione:

ST TOTALE : SU TOTALE DI PROGETTO = x : SU TOTALE USO 3d

Esplicitando:

$$12415 : 5181 = x : 2267$$

$$x = (12415 * 2267) / 5181$$

$$x = 5432.31$$

La SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE inserita in tabella è data dalla sommatoria della superficie lorda edificabile del Piano Concessionato per i lotti 1,2 e 3, ora lotti 15 e 16.

La SUPERFICIE UTILE MASSIMA DI PROGETTO è la superficie reale di progetto, così come la SUPERFICIE DI VENDITA. Su questi parametri di progetto vengono calcolati gli Standard Urbanistici come previsti da RUE vigente.

Nella seconda tabella viene verificato che il calcolo delle aree da cedere secondo il progetto in variante, pari a 6036,76 mq, **non comporta aumento delle dotazioni di standard pubblici rispetto alla quantità prevista nel Piano Particolareggiato** pari a 6062, 00 mq.

Art. 4 – Verde

In base all'art. 77.3 del RUE vigente:

- "I piazzali di parcheggio di superficie superiore a 300 mq, siano essi pubblici o privati, devono avere un rapporto di verde (Rv) minimo 10% ed in essi dovranno essere posti a dimora alberi in misura non inferiore a uno ogni 5 posti auto".

Art. 5 – Parcheggi pertinenziali

CALCOLO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI IN BASE AL RUE VIGENTE

| CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DI PROGETTO | | | | | |
|---|-----------------------------------|---------|---------|------------------------------|-----------------------------|
| USO | DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI | SU MQ | SV MQ | SUP. PARCHEGGI PERTINENZIALI | NR. PARCHEGGI PERTINENZIALI |
| 3d | 30 MQ / 100 MQ SU | 2267,00 | | 680,10 | 54,41 |
| 6b.c | 1 PA OGNI 16 MQ SV | | 2345,13 | | 146,57 |
| 6e | 40 MQ / 100 MQ SU | 530,00 | | 212,00 | 16,96 |
| | | | | | 217,94 |
| 6b.a | *1 PA OGNI 25 MQ SV | | 500,00 | | 20,00 |

* NON ANCORA IN FASE DI PROGETTAZIONE (LOTTO 16)

Art. 6 – Edificazione lotto 16

Si specifica che la sagoma della conformazione planivolumetrica della futura edificazione nel lotto 16, come graficizzato nelle tavole 3 e 9 della variante, nel caso in cui la presentazione del progetto per la realizzazione dell'edificazione avvenisse prima della conclusione della viabilità di accesso alla lottizzazione del secondo stralcio, avrà una sagoma che terrà conto dei confini definiti dalla presenza dello spazio di manovra.

Nel caso in cui la realizzazione dell'edificazione avvenisse dopo la conclusione della viabilità di accesso, la sagoma planivolumetrica della futura edificazione del lotto 16 non terrà conto dei confini dettati dall'area di manovra, in quanto la stessa sarà eliminata.

Art. 7 – Altezza dei fabbricati

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt 10,00 ad esclusione di eventuali vani tecnici.