



Comune di Ferrara
Servizio Pianificazione Territoriale
Piazza del Municipio, 21
44121 - Ferrara

Nuovo comparto residenziale di "Corte Colombara" in via Pioppa -
Ferrara, località Pontegradella
**RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Proprietà: **CORTE COLOMBARA s.r.l.** **PAROFIN S.r.l.**
Via Oberdan, 9 Via Mascagni, 1
40126 BOLOGNA 20122 MILANO

Progettazione: **Ing. Massimo Garutti**
Via Nives Gessi, 3 - 44122 Ferrara
cell.: 329/2962032, e-mail: massimo.garutti@alice.it
P. IVA 01776340380

Geom. Riccardo Osti
Via Enrico Fermi, 9/8 - 44034 Copparo (FE)
Cell.: 3292665010, e-mail: geom.ostiriccardo@gmail.com
P.IVA 01911200382

Consulente per la
progettazione paesaggistica: **Dott.ssa Caterina Zanella**

Rilievo: **Geom. Luca Paladino**
Via Francesco S. Mercadante, 4 - 40141 Bologna
e-mail: studiopaladino@yahoo.it

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

NTA 01

SCALA

-

DATA

24/02/2017

REV. N.	DESCRIZIONE	DATA
1	AGGIORNAMENTO ELABORATI A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 10/04/2017	28/04/2017
2		
3		
4		

Ing. Massimo Garutti Via Nives Gessi, 3 44122 Ferrara Geom. Riccardo Osti Via Enrico Fermi, 9/8 44034 Copparo (FE)	Norme Tecniche di Attuazione	Committente CORTE COLOMBARA S.r.l. Via Oberdan, 9 40126 Bologna
	Rev. 01 del 28/04/2017	

ARTICOLO 1

Le presenti norme disciplinano l'edificazione del comparto residenziale di "Corte Colombara", sito in via Pioppa, Ferrara – Località Pontegradella, inquadrato come comparto "RES" - *Insedimenti prevalentemente residenziali*, così come definito all'art. 105 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente. Come previsto dalla normativa urbanistica del Comune di Ferrara, l'edificazione nel comparto in oggetto si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Catastalmente l'area del nuovo comparto residenziale è identificata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio di Ferrara al foglio n. **138** – mappali n. **982 (parte), 1011, 1013, 1014, 1016 (parte)**. Su parte del mappale n. **1015** è prevista la realizzazione di nuovo fosso con funzione di vasca di laminazione che consentirà il collegamento tra la fognatura acque meteoriche del comparto ed il ricettore finale Gramicia. La gestione e manutenzione della vasca di laminazione sarà a carico della società PAROFIN S.r.l. o eventualmente del condominio/consorzio costituito dagli acquirenti dei singoli lotti.

L'area della vasca di laminazione, così come le porzioni di aree sulle quali insistono i tratti di tubazioni delle fognatura acque meteoriche che consentono il collegamento con la suddetta vasca e con il canale Gramicia, saranno asservite ad uso pubblico. Tra le aree oggetto di intervento è compresa anche la fascia di terreno posta a sud del comparto, identificata catastalmente al foglio n. **138**, mappale **746 e 745 (parte)**, in quanto inquadrata dal punto di vista urbanistico come comparto "RES".

La fascia di terreno posta in fregio a Via Pioppa ed identificata al foglio n. **138**, mappali n. **980 e 974 (parte)**, dal punto di vista urbanistico è esclusa dal comparto "RES" come indicato nella cartografia del RUE relativa alle trasformazioni.

La superficie territoriale rilevata del nuovo comparto è pari a mq 9.792.

L'intervento comprende anche una porzione di terreno, censita catastalmente al foglio n. **193** – mappale n. **2300 (parte)**, per una superficie di circa mq 7647, localizzata a ridosso dell'area cimiteriale di S. Luca, che verrà ceduta al Comune di Ferrara come dotazione territoriale per attrezzature e spazi collettivi. Tale porzione di terreno dovrà essere frazionata e dovrà essere in soluzione di continuità con l'area già di proprietà pubblica, individuata catastalmente al foglio n. **193** – mappale n. **1878**.

Per l'edificazione, salvo quanto previsto nei seguenti articoli, rimangono valide le prescrizioni del Regolamento di Igiene del Comune di Ferrara, nonché delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente.

Sono parte integrante del progetto, oltre alle presenti norme, i seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

Codice elaborato	Titolo elaborato	scala	rev.	data
TAV. 01	Inquadramento urbanistico e territoriale	1:2000/5000	02	28/04/2017
TAV. 02a	Inquadramento catastale	1:2000	02	28/04/2017
TAV. 02b	Rilievo plano-altimetrico e documentazione fotografica	1:200	02	28/04/2017
TAV. 02c	Sovrapposizione planimetria catastale con progetto	1:500	02	28/04/2017
TAV. 03	Planimetria generale di progetto e dati quantitativi	1:500	02	28/04/2017
TAV. 04	Viabilità: Planimetria di progetto	1:200	02	28/04/2017

Ing. Massimo Garutti Via Nives Gessi, 3 44122 Ferrara Geom. Riccardo Osti Via Enrico Fermi, 9/8 44034 Copparo (FE)	Norme Tecniche di Attuazione	Committente CORTE COLOMBARA S.r.l. Via Oberdan, 9 40126 Bologna
	Rev. 01 del 28/04/2017	

TAV. 05	Sezioni tipo e particolari	1:50	02	28/04/2017
TAV. 06a	Planimetria fognatura acque meteoriche	1:200	02	28/04/2017
TAV. 06b	Planimetria fognatura acque meteoriche	1:200	02	28/04/2017
TAV. 06c	Profili longitudinali fognatura acque meteoriche	1:200/20	02	28/04/2017
TAV. 06d	Planimetria sistema fossi di scolo	1:1000	02	28/04/2017
TAV. 07a	Planimetria fognatura acque civili	1:200	02	28/04/2017
TAV. 07b	Profili longitudinali fognatura acque civili	1:200/20	02	28/04/2017
TAV. 08	Planimetria rete idrica	1:200	02	28/04/2017
TAV. 09	Planimetria rete gas	1:200	02	28/04/2017
TAV. 10	Planimetria rete elettrica	1:200	02	28/04/2017
TAV. 11	Planimetria rete telefonica	1:200	02	28/04/2017
TAV. 12	Planimetria impianto di illuminazione pubblica	1:200	02	28/04/2017
TAV. 13	Planimetria piano segnaletica stradale	1:200	02	28/04/2017
TAV. 14	Planimetria verde, piazze e percorsi	1:200	02	28/04/2017

ELABORATI AMMINISTRATIVI

RTC01	Relazione tecnica generale	-	02	28/04/2017
RTC02	Viabilità carrabile e pedonale: Relazione tecnica e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC03	Segnaletica stradale: Relazione tecnica e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC04	Fognature: Relazione tecnica, calcolo idraulico e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC05	Rete idrica: Relazione tecnica e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC06	Rete gas: Relazione tecnica e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC07	Rete elettrica: Relazione tecnica e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC08	Rete telefonica: Relazione tecnica e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC09	Verde, piazze e percorsi: Relazione tecnica e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC10	Dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico alla L.R. n° 19/03	-	02	28/04/2017
RTC11	Impianto illuminazione pubblica: Relazione tecnica e stima dei lavori	-	02	28/04/2017
RTC12	Impianto illuminazione pubblica: Calcoli illuminotecnici, tabelle fotometriche e schede tecniche	-	02	28/04/2017
NTA01	Norme Tecniche di Attuazione	-	01	28/04/2017

RELAZIONI SPECIALISTICHE

Geol. E. Stevanin	Relazione tecnica: dimensionamento della sovrastruttura stradale	-	00	
Geol. S. Rigolin	Relazione di clima acustico	-	00	

ARTICOLO 2

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in **un unico stralcio**.

Ing. Massimo Garutti Via Nives Gessi, 3 44122 Ferrara Geom. Riccardo Osti Via Enrico Fermi, 9/8 44034 Copparo (FE)	Norme Tecniche di Attuazione Rev. 01 del 28/04/2017	Committente CORTE COLOMBARA S.r.l. Via Oberdan, 9 40126 Bologna
---	---	--

ARTICOLO 3

I dati quantitativi del nuovo comparto sono:

- Sup. territoriale complessiva rilevata: mq 9.792, di cui:
- Sup. viabilità e percorsi pedonali pubblici: mq 1.144
- Sup. parcheggi pubblici: mq 714
- Sup. verde, piazze a percorsi: mq 316
- Sup. fondiaria lotti: mq 7.043
- Sup. area verde privato per accesso al fondo agricolo: mq 575

Interventi fuori comparto:

- Area per allargamento di Via Pioppa: mq 372
- Aree verdi di arredo stradale: mq 428
- Tratto di percorso ciclo pedonale: mq 134
- Nuova isola ecologica su Via Pioppa: mq 40
- Attraversamento pedonale in rilevato: mq 36
- Tratto di marciapiede su Via Pioppa: mq 67

Superficie utile potenziale realizzabile: mq 4.797,71

(come previsto nella Valutazione Preventiva rilasciata da Comune di Ferrara in data 23/12/2015).

ARTICOLO 4

Il progetto urbanistico – edilizio, oltre alle aree destinate alla viabilità carrabile, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, verde e alle reti ed infrastrutture a servizio del nuovo comparto, prevede n. 10 lotti edificabili all'interno dei quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e superfici utili (Su):

n. Lotto	Destinazioni d'uso	Sf (mq)	Su realizzabile
1	Residenza e assimilabili, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), ricettivo, servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, direzionale.	746	700
2	Residenza e assimilabili	809	450
3	Residenza e assimilabili	813	400
4	Residenza e assimilabili	545	240
5	Residenza e assimilabili	544	240
6	Residenza e assimilabili	883	400
7	Residenza e assimilabili	845	300
8	Residenza e assimilabili	543	240
9	Residenza e assimilabili	580	240
10	Residenza e assimilabili	735	260
	Totali	7.043	3.470

Nel comparto in oggetto sono comunque ammesse tutte le destinazioni d'uso previste all'art. 105 del RUE relative ai comparti "RES" – *Interventi prevalentemente residenziali*.

Pertanto non costituiscono variante al progetto le modifiche coerenti alla normativa sovraordinata e comportanti il cambiamento delle destinazioni d'uso rispetto alle indicazioni delle presenti norme. Il cambio d'uso è ammissibile sempre e comunque nell'ambito delle possibilità previste dall'art. 105 del RUE vigente, purchè sia possibile reperire nell'ambito del comparto in oggetto le quote di standard di parcheggio pubblico non previste nel presente progetto.

<p>Ing. Massimo Garutti Via Nives Gessi, 3 44122 Ferrara</p> <p>Geom. Riccardo Osti Via Enrico Fermi, 9/8 44034 Copparo (FE)</p>	<p>Norme Tecniche di Attuazione</p> <p>Rev. 01 del 28/04/2017</p>	<p>Committente CORTE COLOMBARA S.r.l. Via Oberdan, 9 40126 Bologna</p>
--	--	--

La quota di dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi, che potrebbe essere dovuta a seguito dell'introduzione di usi al momento non individuati nel progetto, dovrà essere reperita secondo quanto stabilito dall'art. 82 del RUE vigente.

Non costituisce variante al progetto l'accorpamento-fusione dei lotti edificabili, fatto salvo il rispetto delle sagome di massimo ingombro degli edifici così come rappresentate negli elaborati di progetto. In tali lotti è consentita l'edificazione di tipologie edilizie mono-bi-tri e quadrifamigliari. Il nuovo layout dovuto all'accorpamento dei lotti dovrà mantenere inalterata la viabilità pubblica e la funzionalità dei parcheggi.

Si prevede la possibilità di trasferimento della capacità edificatoria di un lotto e la conseguente diminuzione di questa su di un altro lotto nel rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'intervento.

Il trasferimento sarà consentito per un fattore pari al massimo al 20% della superficie utile complessiva realizzabile nei lotti interessati dal trasferimento. Il trasferimento della capacità edificatoria tra i lotti dovrà essere attivato una sola volta per ciascun lotto. Per i lotti coinvolti dovrà essere presentata documentazione idonea ad effettuare la verifica complessiva della capacità edificatoria. Il lotto che cederà la superficie utile perde il diritto a richiedere successivi ampliamenti. Le proprietà dei lotti interessati dovranno manifestare la propria volontà e consenso tramite convenzione scritta (o atto d'obbligo) registrata e trascritta da allegare al titolo edilizio da presentare.

ARTICOLO 5

Il comparto di progetto comprende due fabbricati esistenti: una casa colonica ed una stalla-fienile, entrambe collocate dal RUE in Classe 4^a, quali edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale e quindi normati all'art.113 delle NTA – PARTE III NORME URBANISTICHE, TITOLO V REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI, Capo IV Beni culturali ed ambientali - Interventi sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici. Per i suddetti edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal RUE vigente.

ARTICOLO 6

Negli elaborati di progetto sono rappresentate le sagome di massimo ingombro degli edifici all'interno dei lotti edificabili che sono da considerarsi vincolanti ai fini dell'edificazione, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal RUE vigente e fatto salvo per i lotti 3 e 10 la deroga dalle distanze del confine di proprietà che potrà essere minore di 5 m previo accordo registrato e trascritto con il Comune di Ferrara.

ARTICOLO 7

La porzione di terreno posta in fregio a Via Pioppa ed identificata catastalmente al foglio n. 138 mappale 746 e 745 (parte), identificata con polilinea di colore azzurro/blu negli elaborati grafici 02a e 03, dovrà essere ceduta al Comune di Ferrara quale area per il futuro allargamento stradale di Via Pioppa. Su tale area dovrà essere mantenuto il passaggio per garantire alla proprietà l'accesso al fondo agricolo. La cessione della suddetta area dovrà avvenire prima del rilascio, da parte del Comune di Ferrara, dell'ultimo Permesso di Costruire relativo gli interventi edilizi previsti nei lotti del nuovo comparto residenziale, e comunque entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula dell'accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990.