

COMUNE DI FERRARA

PROVINCIA DI FERRARA

09 MAR. 2012

COMUNE DI FERRARA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi



COMUNE DI FERRARA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE
E GESTIONE

Il Tecnico

26 OTT. 2012

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SU AREA sita in Ferrara (FE), VIA G. MARCONI nn.29-31 in Sottozona del P.R.G. vigente D4

PROGETTO URBANIZZAZIONE

ELABORATO

N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

REPERTORIO n.	02-11	REVISIONI	1/12	SCALE	-
COMMITTENTE	TIMBRO E FIRMA DEL COMMITTENTE		DATA	TAVOLA	
SINTEXCAL S.p.a. Via Giovanni Finati, 47 - Cassana di Ferrara (FE) Amministratore Unipersonale CORRÀ GRAZIANO	 SINTEXCAL SPA Società Unisoggettiva Graziano Corrà		07 MAR 2012	19r/4	
PROGETTISTI	TIMBRO E FIRMA DEI PROGETTISTI		SCIDA ING. VINCENZO STUDIO TECNICO		
per Studio di Ingegneria Scida Vincenzo Ing. VINCENZO SCIDA	 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FERRARA dott. Ing. Vincenzo SCIDA		Via Bentivoglio, 143 44123 Ferrara Tel: 0532/465499 e-mail: ingescida@tiscali.it www.scidastudioingegneria.com P.IVA 01388950386		
per Studio Geom. Olao Guidetti geom. OLAO GUIDETTI	 Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ferrara Iscrizione Albo N. 1172		STUDIO TECNICO Geom. OLAO GUIDETTI via C. Monteverdi 4 - 44124 Ferrara (FE) telefono e fax 0532 92357 e-mail: guidolao@libero.it partita iva 01182740389		

Committente : Società **SINTEXCAL S.p.a.**

sede in Comune di Ferrara (FE), Zona P.M.I. di Cassana, Via G. Finati c.n. 47.

Oggetto : RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA relativo ad un'area sita in Via Marconi nn. 29-31.

§§§§§§§§§§

N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

§§§§§§§§§§

Art. 1)

Le presenti norme disciplinano l'edificazione dell'area del presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, classificata dal vigente P.R.G. del Comune di FERRARA come Sottozona omogenea "D4" – Comparti produttivi da ristrutturare, sita in Comune di Ferrara (FE), via Guglielmo Marconi cc.nn. 29-31.

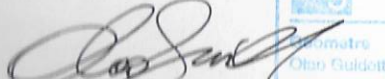
Per tale edificazione si intende che rimangono valide le prescrizioni del Regolamento Edilizio, Regolamento d'Igiene, nonché le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G./Vigente.

Art. 2)

4/6

Nelle tabelle dei Dati Tecnici facenti parte delle Tavole NN. ~~4/4~~ e 6/4 e di seguito in parte riepilogate, sono indicate la Superficie Fondiaria, la Superficie Lorda e quella Utile di ogni singolo lotto e relativo fabbricato; tali indicazioni sono da ritenersi prescrittive per quel che riguarda i valori massimi ed in fase di progettazione edilizia potranno comunque essere variate solo in meno per quanto riguarda le Superfici Lorda ed Utile, senza poter compensare le superfici fra le diverse destinazioni d'uso previste nei singoli lotti/fabbricati.

26/10/12





- Superficie Strade e Marciapiedi mq. 3.695,86
- Superficie Parcheggi Pubblici mq. 1.626,37
- Superficie Verde Pubblico mq. 2.519,73

Totale aree da Asservire ad Uso Pubblico mq. 7.841,96

La Superficie Lorda del Lotto 1/B ricomprende anche la relativa superficie del passaggio coperto in confine di proprietà (mq. 180,64); detta superficie, rimanendo parte della relativa Superficie Fondiaria del lotto, sarà poi meglio definita urbanisticamente come superficie accessoria all'atto della richiesta del Permesso di Costruire per il fabbricato.

Tutte le aree da destinare rispettivamente a Parcheggio Pubblico, a Verde Pubblico ed a Strade e Marciapiedi, così come tutte le reti infrastrutturali da realizzarsi all'interno del perimetro dell'area di intervento, data la natura dell'opera ed ad avvenuto Collaudo finale delle opere realizzate, rimarranno nella titolarità del soggetto attuatore e quindi private, con il solo Asservimento all'Uso Pubblico, così come riscontrabile nella Tavola N. 6/4 di dettaglio. In dettaglio sono da ritenersi reti infrastrutturali di proprietà privata ma asservite all'Uso Pubblico, quelle meglio descritte nell'elenco a seguire :

- rete fognatura acque bianche (Tavola 7/4); 7/5
- rete fognatura acque nere (Tavola 8/4);
- rete distribuzione energia elettrica (Tavola 9/4);
- rete distribuzione gas metano (Tavola 10/4);
- rete distribuzione acqua potabile (Tavola 11/4);
- rete pubblica illuminazione (Tavola 12/4);
- rete telefonica (Tavola 13/4).

Da ultimo si precisa che HERA S.p.a. valuterà, nella successiva fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, l'opportunità di estendere le reti pubbliche di distribuzione del gas metano, dell'acqua potabile e di fognatura (di competenza della stessa HERA S.p.a.) insistenti sulla strada di progetto che verrà asservita ad Uso Pubblico;

regolamentando le stesse con la stipula di apposita servitù a favore di HERA S.p.a. . In tal caso la stipula della servitù dovrà avvenire immediatamente dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e prima dell'inizio dei lavori.

Art. 3)

Le diverse destinazioni d'uso previste e consentite per i singoli lotti/fabbricati sono quelle meglio indicate nella relativa Tabella/Legenda facente parte della Tavola N. ^{4/5}4/4 e fanno diretto riferimento a quanto definito e normato dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ferrara negli articoli dal 24.1 al 24.4 compresi.

Si precisa che all'interno del solo Fabbricato di cui al Lotto n. 1/A sono previsti 2 distinti usi e più precisamente : "U3.1 – Attività Commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato" ed "U3.2 – Pubblici Esercizi", fermo restando il rispetto della normativa di settore.

Art. 4)

L'indice di Utilizzazione Territoriale – Ut quale rapporto massimo conseguibile tra la superficie lorda dei fabbricati (Sl) e la superficie territoriale (St), conformemente a quanto stabilito dal vigente P.R.G., è fissato in 0,70 mq./mq. .

L'edificazione sui lotti può avvenire per intervento singolo (fabbricato sul lotto singolo isolato dai confini del lotto ed in autonomia dalle unità aziendali situate sui lotti contigui), ovvero per intervento coordinato volto alla realizzazione di più fabbricati contemporaneamente; il tutto con la procedura dell'intervento edilizio diretto, secondo norme procedurali vigenti al momento della richiesta del titolo.

Resta fermo che ogni singolo lotto d'intervento dovrà essere funzionale, in particolare per quel che riguarda la dotazione degli Standard e dei Parcheggi Privati pertinenziali.

Art. 5)

E' prevista l'edificazione di N. 4 fabbricati singoli in corpo di fabbrica unico ed autonomo, uno per ciascun lotto di intervento :

- distanze minime dai confini	D.	=	in confine per i fabbr. ti 1) e 4)
	D.	=	10,00 ml. per gli altri
- arretramento stradale	A.	=	su strada per il fabbr.to 1)
	A.	=	7,00 ml. per gli altri
- altezza massima	H.	=	ml. 12,50
- rapporto massimo di copertura	Q.	=	N.P.

Art. 6)

Le finiture ed i materiali di possibile uso negli interventi edilizi previsti dal presente piano dovranno essere, per quanto possibile, conformi alle tipologie edilizie esistenti della zona per quel che riguarda i fabbricati a destinazione produttiva : i paramenti esterni dei fabbricati potranno essere in ghiaia lavata od a finitura liscia tinteggiata oppure rivestiti in pietra od in metallo od in vetro, prevedendo la possibilità di eseguire facciate del tipo "ventilato" senza che lo spessore esterno dell'intercapedine ventilante possa essere contabilizzato ai fini degli indici e delle distanze.

Le coperture potranno essere sia piane che con travi a doppia pendenza che a volta circolare, così come previsto di massima nel caso del solo fabbricato N. 1, tal si da uniformarlo al fabbricato N. 4 in quanto entrambi prospettanti sulla pubblica via Marconi.

E' prevista la possibilità di realizzare tetti a giardino pensile o comunque verdi.

Gli infissi esterni potranno essere in p.v.c., ferro o acciaio od in alluminio zincato verniciato.

Art. 7)

Le aree cortilive dovranno essere sistemate a parcheggio privato pertinenziale obbligatoriamente per la parte sino al raggiungimento della relativa quota minima così come determinata nelle tabelle facenti parte delle Tavole nn. 4/4 e 6/4 ed ad area cortiliva di movimentazione e di servizio alle attività poste nei singoli fabbricati per la eventuale parte residua.

Art. 8)

Le recinzioni sul fronte strada dei singoli fabbricati, se previste in fase di progetto edilizio, dovranno essere realizzate in getto di calcestruzzo sia di tipo prefabbricato che eseguito in opera direttamente sul posto per un'altezza massima di ml. 1,00, con l'eventuale finitura nelle parti alte, oltre i ml. 1,00, in pannelli di grigliato metallici (tipo Orsogrill o simili), da definire della medesima tipologia per tutti i fabbricati.

L'altezza massima complessiva delle recinzioni non potrà superare i ml. 2,00 da quota marciapiede stradale; sui confini interni è ammessa la recinzione in pannelli di grigliato metallici (tipo Orsogrill o simili) montati su idonei paletti/montanti metallici verniciati o plastificati ed a loro volta infissi in apposito cordolo o muretto di fondazione di calcestruzzo sia prefabbricato che eseguito in opera, il tutto finito con un'altezza massima non superiore a quella della recinzione sul lato strada.

Resta fermo il rispetto dell'Art. 52 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ferrara per tutto quanto non meglio specificato nel presente articolo.

Art. 9)

Per lo scarico delle acque nere, oltre che di quelle bianche in genere e delle meteoriche, è prevista una fognatura stradale doppia di tipo separato in PVC che recapita gli scarichi rispettivamente nella condotta pubblica di via G. Marconi per quel che riguarda le sole acque nere e nel Canale Boicelli per quel che riguarda le sole acque bianche e meteoriche.

Art. 10)

Le essenze arboree ammesse nelle aree verdi da attrezzare e da asservire all'uso pubblico successivamente sono quelle dell'elenco che segue, precisando che in fase esecutiva sarà obbligo di redigere apposito progetto di dettaglio relativo sia alle essenze arboree che alle attrezzature da posizionare sulle aree verdi, progetto da sottoporre a parere vincolante dei Servizi Infrastrutture e Verde Pubblico del Comune di Ferrara :

- Acer Campestre
- Fraxinus angustifolia
- Cotinus coggyria (albero della nebbia)
- Spirea "Spiraea"
- Abelia

Ferrara, li 7 Marzo 2012

In fede

I Tecnici Progettisti

