

# COMUNE DI FERRARA

*Oggetto:*

istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)  
di iniziativa privata

Proponenti: Sig.re Bianchi Cristina e Raffaella  
Soc. PAR.CO S.r.l. in Liquidazione

*Sito:*

Via Don Giovanni Bosco - Ferrara

*Committente:*

Sig.re Bianchi Cristina e Raffaella  
Soc. PAR.CO S.r.l. in Liquidazione

*Gruppo di lavoro:*

Geom. Rando Giuseppe  
Geom. Rando Emanuel  
Geom. Rando Massimiliano  
Ing. Felisatti Mauro

*Descrizione:*

Norme tecniche

*Timbro e Firma del Progettista:*

Geom. Rando Emanuel

Ing. Felisatti Mauro

*Spazio riservato all' ENTE:*

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO RANDO**

Via Mazzini n°84 - Ferrara (44121)

Tel. 0532.207283 - Fax 0532.217196

www.studiorando.net - studiorando@katamail.com

*Data:*

27/07/2016

*Scala:*

*Tavola n°:*

*Revisione:*

06/06/2017  
22/06/2017  
06/11/2017  
13/12/2017

**B**

## **ART. 1 – TABELLA RIASSUNTIVA DELLE TAVOLE DEL PROGETTO P.UA.**

Tav. A – Relazione Tecnica

Tav. B – Norme Tecniche

Tav. C - Richiesta parere Enti

Tav. D – Relazione di calcolo idraulico

Tav. 1 – Inquadramento cartografico

Tav. 2 – Scheda POC – Allegato 2

Tav. 3 – Piano Quotato Stato di Fatto + Doc. Fotografica

Tav. 4 – Planimetria Stato di Progetto

Tav. 5 – Aree da cedere al Comune di Ferrara

Tav. 6 – Sezioni Stradali

Tav. 7 – Fognature acque nere

Tav. 8 – Fognature acque bianche

Tav. 9 – Rete idrica

Tav. 10 – Rete gas

Tav. 11 – Rete enel

Tav. 12 – Rete telecom

Tav. 13 – Rete illuminazione pubblica

Tav. 14 – Assonometrie e profili

Tav. 15 – Verde pubblico

Tav. 16 – Planimetria per interventi Stralci Funzionali

Relazione Geologica

Relazione Clima Acustico

## **ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il progetto urbanistico disciplina l'utilizzazione dell'area situata in Via Canapa.

Oltre a quanto previsto nelle presenti Norme, rimangono valide le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C. ed alla specifica scheda 2ANS-01 (vedi Tav.2)

## **ART. 3 – DESTINAZIONI**

Nell'area edificabile compresa nel presente Piano Urbanistico Attuativo sono consentiti i seguenti usi:

- Residenza e assimilabili
- Artigianato di servizio limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una S.U. max di 250 mq. per U.I.
- Commercio al dettaglio in sede fissa, esercizi di vicinato
- Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande

## **ART. 4 – TIPOLOGIA EDILIZIE**

Il Piano Particolareggiato prevede la costruzione dei fabbricati con tipologia unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare, plurifamiliare a schiera con le altezze definite dal successivo art. 5 delle presente norme.

E' consentito, senza presentare progetto di variante di P.U.A., di unire i lotti identificati nella Tav. 4 con i numeri che vanno dall'1 all'11.

## **ART. 5 – PARAMETRI TECNICI**

<b>RIEPILOGO DEI DATI DI INTERVENTO:</b>	
	<b>SUP. CATASTALE</b>
Sup. fondiaria (con lotto ERS)	11.587,00
Parcheggi	870,00
Attrezzature e spazi collettivi	4.244,00
Area viabilità	1.904,00
Vasca di laminazione	4.244,00
Area di mitigazione	9.262,00
<b>TOTALE</b>	<b>32.111,00</b>

Nella Tav. 4 sono evidenziate la superfici utile e quella accessoria riferita ad ogni singolo lotto, come di seguito riportato:

LOTTO N°	TIPOLOGIA	N°ALLOGGI	H.MAX	S.u. mq.	S.A. mq.	S.F. Catastale mq.
1	Bifamiliare	2	3 Piani	205	123	755,00
2	Bifamiliare	2	3 Piani	205	123	659,00
3	Bifamiliare	2	3 Piani	205	123	662,00
4	Schiera	4	3 Piani	442	265	873,00
5	Schiera	4	3 Piani	442	265	871,00
6	Schiera	4	3 Piani	442	265	936,00
7	Schiera	4	3 Piani	442	265	982,00
8	Schiera	4	3 Piani	442	265	1146,00
9	Schiera	4	3 Piani	400	240	940,00
10	Schiera	4	3 Piani	400	240	930,00
11	Schiera	4	3 Piani	475	286	1317,00
<b>Sommano</b>		<b>38</b>		<b>4.100</b>	<b>2.460</b>	<b>10.144,00</b>
ERS	Plurifamiliare	8	3 Piani	640	448	1.455,00
<b>Totale</b>		<b>46</b>		<b>4.740</b>	<b>2.908</b>	<b>11.599,00</b>

I fabbricati di progetto dovranno essere ricompresi all'interno della sagoma di massimo ingombro come evidenziato nella TAV. 4

#### **ART. 6 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

In conformità ai parametri edilizi riportati, per le singole tipologie edilizie nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.O.C.

LOTTO N°	TIPOLOGIA	N° ALLOGGI	H. MAX
1	Bifamiliare	2	3 Piani
2	Bifamiliare	2	3 Piani
3	Bifamiliare	2	3 Piani
4	Schiera	4	3 Piani
5	Schiera	4	3 Piani
6	Schiera	4	3 Piani
7	Schiera	4	3 Piani
8	Schiera	4	3 Piani
9	Schiera	4	3 Piani
10	Schiera	4	3 Piani
11	Schiera	4	3 Piani
ERS	Plurifamiliare	8	4 Piani
<b>TOTALE</b>		<b>38 + 8</b>	

## **ART. 7 – DISTANZE DAI CONFINI**

Sono previste le seguenti distanze:

- a) dalla strada di lottizzazione arretramento dei fabbricati per m. 7,50
- b) dai restanti confini laterali e retrostanti ai lotti, arretramento per m. 5,00
- c) da eventuali autorimesse con accesso dalle parti laterali del fabbricato minimo m. 6,00

Per esatta individuazione dei confini e relative distanze vedi Tav. 4 di progetto, allegato.

In merito alle distanze bisognerà rispettare il perimetro di massimo ingombro indicato nella tavola 4.

## **ART. 8 – PRESTAZIONE DEGLI EDIFICI**

Gli edifici per raggiungere una importante efficienza energetica dovranno adottare soluzioni progettuali con impiego di materiali per l'involucro ad elevato isolamento termico, con utilizzo di fonti di energia rinnovabili quali:

- a) la combinazione tra un sistema fotovoltaico e un sistema di riscaldamento con impiego di pannelli posti sul tetto in grado di generare energia elettrica e termica.
- b) stoccaggio in batterie dell'energia non immediatamente consumata.

Altre soluzioni oltre i limiti regolamentari per risparmio energetico come ad esempio:

- Attivazione di Misuratori di Energia collegati al Contatore elettrico
- Regolatori di portata per riduzione dei consumi d'acqua calda e fredda.
- Climatizzazione con Pompe di Calore.

E' consigliabile l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura con impiego di pannelli radianti a pavimento per impianti che consentono il riscaldamento e il rinfrescamento.

Soluzioni alternative, ma considerate migliorative rispetto a quanto richiesto, (debitamente documentate da relazioni, calcoli, carteggi esplicativi ecc.) non costituiranno Variante al PUA.

## **ART. 9 – RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE**

Come quanto previsto dall'art. 75 nella parte II del R.U.E. vigente e da scheda tecnica, con requisito di prestazione ambientale di cui all'allegato 4 punto 4.1, per ogni spazio aperto pertinente agli alloggi costruiti, dovrà essere realizzato un sistema per la raccolta dell'acqua piovana da immagazzinare in un serbatoio interrato.

L'acqua raccolta potrà essere utilizzata per i seguenti usi:

- irrigazione delle aree verdi
- usi tecnologici e alimentazione delle cassette di scarico dei wc
- alimentazioni di lavatrici
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggi auto
- usi tecnologici relativi ad esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Per la realizzazione di "Volumi d'Invaso" con superfici destinate alla pubblica fruizione va rispettato quanto descritto al punto 5 dell'art. 75

## **ART. 10 – AREA DA CEDERE**

Nella Tav. 4 è stato individuato il lotto, denominato ERS, che verrà ceduto al Comune di Ferrara per l'edilizia residenziale e sociale, come previsto dalla scheda di POC 2-ANS 01.

## **ART. 11 – STRALCI ATTUATIVI FUNZIONALI**

Si conferma che il presente PUA è composto di n° 2 autonomi Stralci funzionali come illustrato nella. “*Tav15 – suddivisione in stralci funzionali*” e precisamente dallo **Stralcio 1** composto esclusivamente dal lotto ERS e **Stralcio 2** comprendente la restante parte di lottizzazione comprensiva di tutti i lotti fondiari e delle dotazioni territoriali.

## **ART. 12 – Vialetti di Accesso per i Lotti: 4-5 ; 6-7 ; 8-9-10**

Nella Tav. 4 del presente PUA sono graffitizzati dei vialetti di accesso alle copie dei Lotti 4-5; 6-7; 8-9-10.

Per questi Lotti, la prima richiesta di Titolo Abilitativo che sarà presentata al Comune di Ferrara dovrà contenere la realizzazione dell'intero Vialetto d'accesso Carrabile.