

**COMUNE DI FERRARA
PROVINCIA DI FERRARA**

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PER AREA LIMITROFA A VIA VALLE RILLO E AREA IN VIALE VOLANO
A FERRARA (SCHEDE POC 6 ANS-01)**

ALL. L – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DITTA RICHIEDENTE

Andriotto Roberto

Ellegi s.r.l.

Edilferro di Bonini Rovedo & C. s.a.s.

Idrocalor di Brina Sergio & C. s.n.c.

PROGETTISTA

Arch. Marcello Bosi

REV004 OTTOBRE 2018

ART. 1 – FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO

Le presenti norme tecniche disciplinano le modalità d'attuazione del piano attuativo nel rispetto delle leggi urbanistiche e dei regolamenti vigenti in materia.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano Attuativo disciplina l'utilizzazione dell'area oggetto della scheda POC 6ANS-01, situata tra via Giorgio De Chirico e un'area già urbanizzata a nord, la ferrovia Ferrara-Codigoro a sud, l'area oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata Sardo Giovanni a ovest e l'area oggetto di Piano Urbanistico Attuativo La Ginestra s.r.l. a est.

ART. 3 – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE INTERESSATE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

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

La superficie fondiaria è suddivisa in otto lotti con destinazione "residenza o assimilabile (uso 4)", suddivisi come riportato nell'articolo successivo e all'allegato E1 - Planimetria di progetto; in accordo con gli obbiettivi della scheda del POC che prevede la realizzazione di una quota residenziale a completamento dei tessuti edilizi esistenti.

Sono altresì consentiti gli usi "3.a artigianato di servizio (limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su massima di 250 mq per unità immobiliare)", "5 commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato" e "6.d servizi per la somministrazione di alimenti e bevande".

ART. 4 – TIPI EDILIZI ED USI

Dati quantitativi relativi ai lotti di progetto:

n°	Superficie Fondiaria (mq)	Superficie Utile max (mq)	tipologia	Uf (mq/mq)	n. max alloggi	h max
1	887.00	303.88	monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere, edifici in linea	0.359	5	3 piani
2	940.00	337.25	monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere, edifici in linea	0.359	5	3 piani
3	986.00	353.75	monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere, edifici in linea	0.359	5	3 piani
4	993.00	356.26	monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere, edifici in linea	0.359	5	3 piani

5	642.00	230.33	monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere, edifici in linea	0.359	3	3 piani
6	1'206.00	432.68	monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere, edifici in linea	0.359	6	3 piani
7	922.00	330.79	monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere, edifici in linea	0.359	5	3 piani
8	998.00	358.06	monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere, edifici in linea	0.359	5	3 piani

TOT 7'534.00 2'703.00

39

Le tipologie residenziali previste ed ammesse sono quelle monofamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, a schiera e in linea. Le tipologie indicate non sono vincolanti se il progetto edilizio prevederà tipologie con minore impatto urbanistico.

Poiché la superficie fondiaria minima di ciascun lotto dovrà essere almeno pari a 500 mq; soltanto il lotto n. 6 potrà, mantenendo inalterata la tipologia in fase di permesso di costruire, essere frazionato per rispondere alle esigenze della domanda di alloggi, senza costituire variante al piano.

Sarà, inoltre, possibile accorpare i lotti nel rispetto della Su e del numero di alloggi massimi derivante dalla somma delle Su e del numero di alloggi massimi dei lotti accorpati, e nel rispetto della sagoma massima definita dal nuovo perimetro.

In caso di interventi edilizi su lotti della stessa proprietà o, nel caso di proprietà diverse tramite accordo registrato e trascritto, sarà possibile trasferire parte della potenzialità edificatoria da un lotto all'altro (massimo il 20% della Su massima e del numero di alloggi previsti per il lotto di decollo), nel rispetto della Su massima e del numero di alloggi complessivi del piano senza che ciò costituisca variante allo stesso. Tale trasferimento potrà riguardare i lotti solamente una volta in decollo e una in atterraggio.

Ogni fabbricato dovrà possedere la quantità di parcheggi privati richiesti dalle leggi nazionali e regionali e dalle N.T.A. del RUE.

E' prevista la possibilità, in tutti i lotti, di realizzare parcheggi anche esternamente agli edifici, anche in confine di lotto, nel rispetto comunque del Codice Civile e del RUE.

ART. 5 – DISTANZE E ALTEZZE

L'altezza massima dei fabbricati sarà pari a 3 piani.

Le distanze minime dai confini stradali e di proprietà saranno quelle individuate 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 previsto dal punto 11 dell'art. 119 del RUE;
- eventuali corridoi di accesso a servizio di più alloggi dovranno avere larghezza non inferiore a 6,5 metri, come previsto dal punto 3 dell'art. 120 del RUE.

Per le pratiche edilizie autorizzative le modalità di calcolo dei volumi e delle superfici saranno quelle rispondenti alle normative vigenti.

ART. 6 – PRESTAZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici dovranno presentare elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento alle prestazioni bioclimatiche e di eco-sostenibilità oltre i minimi regolamentari, con classificazione minima degli alloggi in classe B, a tal fine verranno dotati di impianti con alimentazione a pompa di calore, riscaldamento a pavimento (bassa temperatura) o tecnologie con analoghe prestazioni, produzione di acqua calda con la medesima pompa di calore, eventuale raffrescamento con idrosplit, impianto fotovoltaico e/o solare termico. Inoltre i pacchetti verticali ed orizzontali a contatto con zone non riscaldate avranno alto potere isolante; gli infissi saranno dotati di vetrocamera basso-emissiva. Soluzioni alternative ma considerate migliorative rispetto a quanto richiesto (se debitamente documentate da relazioni, calcoli, carteggi esplicativi, ecc...) non costituiranno variante al PUA.

ART. 7 – RECINZIONI

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

ART. 8 – ELENCO 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. E.1 – Planimetria di progetto ambito via Valle Rillo;
- All. E.2 – Planimetria ambito viale Volano;
- All. F.1 – Profili;
- All. F.2 – Sezioni stradali;
- All. G – Viste prospettive tridimensionali;
- All. H – Individuazione delle aree e delle opere da cedere;
- All. I.1 – Reti tecnologiche: planimetria generale delle acque bianche;
- All. I.2.a – Reti tecnologiche: planimetria acque bianche;
- All. I.2.b – 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.a – Reti tecnologiche: relazione tecnica illuminazione pubblica;
- 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.7 – Reti tecnologiche: metano;
- 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 clima acustico.

ART. 9 – SCHEDA POC

Si allega scheda relativa all'ambito in oggetto.

Il Tecnico
arch. Bosi Marcello

La Proprietà

Andriotto Roberto

Ellegi s.r.l.

Edilferro di Bonini Rovedo & C. s.a.s.

Idrocalor di Brina Sergio & C. s.n.c.