

N° PRATICA	COMUNE DI F E R R A R A PROVINCIA DI FERRARA	N° PROTOCOLLO
------------	---	---------------

UBICAZIONE
Via Lamborghini

TAVOLA di P.S.C.	ZONA di P.S.C.	DATI CATASTALI
		FOGLIO 283 mapp. 757,75, 76, 77, 78, 79, 80

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DESTINAZIONE D'USO
<p>P.U.A. Piano Urbanistico Attuativo</p> <p>PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) IN SAN MARTINO DI FERRARA COMPORTANTE LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL COMPLESSO RESIDENZIALE ESISTENTE DI VIA LAMBORGHINI.</p> <p>Scheda POC 21ANS_02</p>

LA PROPRIETA'	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO	DATA
		24.09.2016
		AGGIORNAMENTI
		28.03.2018
		28.03.2018
		01.10.2018
IL PROGETTISTA PERATELLO ARCH. ALESSANDRO	Nota :	
	STRUMENTO DI RIFERIMENTO : P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo)	

SCALA ELABORATO	TAV. N°	TITOLO ELABORATO
-	23	N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 – PREMESSA E DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente PUA è in attuazione della scheda 21ANS-02 del primo POC del PSC.

L'area oggetto di PUA è individuabile al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 283, mappali 757, 75, 76, 77, 78, 79, 80 per una superficie complessiva di 32.105,00 circa. Il presente PUA opera in attuazione del POC e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del POC e nel RUE. Indici e parametri utilizzati nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono quelli definiti nel RUE (Superficie fondiaria Sf, superficie utile Su, superficie accessoria Sa, superficie coperta Sq, rapporto di copertura Q).

Le presenti NTA costituiscono un insieme di Norme urbanistico – edilizie per la buona esecuzione del PUA.

Al fine di mitigare la potenziale eterogeneità edificatoria del Piano con le presenti NTA si intendono formulare delle prescrizioni obbligatorie che consentano di perseguire la realizzazione di un insediamento urbano caratterizzato da elevata qualità edilizia.

Art. 2 – RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO IN AMBITO POC			
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA DI PROGETTO			
Scheda POC 21 ANS-02	mq	40.110,00	
Opere pubbliche di interesse generale	mq	2.750,10	(Superficie di esproprio)
Totale	mq	42.860,10	
Superficie fondiaria	mq	19.817,75	< mq 20.463,00
Superficie utile S.U.	mq	3.420,00	
H. max		3 piani fuori terra	
Usi		3a. Artigianato di servizio limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una S.U. max di mq 250,00 per unità immobiliare 4. Residenza e assimilabili 5. Commercio al dettaglio in sede fissa ed esercizi di 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande	
Parcheggi ad uso pubblico	mq	681,8	
Attrezzature e spazi collettivi	mq	4.794,40	> mq 3.738,00

RIEPILOGO STANDARD EFFETTIVI

Dati progettuali POC		Dati progettuali PUA	
Superficie territoriale	40.110,00 mq	40.110,00 mq	
	(di cui 8.005,00 quale area di mitigazione)	(di cui 8.005,00 quale area di mitigazione)	
Superficie fondiaria	20.463,00 mq	19.817,75	
Superficie utile SU	3.420,00 mq	3.420,00 mq	
Alloggi max	40	40	
Parcheggi ad uso pubblico	456,00 mq	681,80	
Attrezzature e spazi collettivi	3.738,00 mq	4794,40	
Area laminazione acque meteor.	5.420,00 mq	4.333,35 mq (+ eventuali 4.794,40 mq)	

Art. 3 – ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il presente PUA si compone dei seguenti elaborati :

- Tav.1 – Dichiarazione sostitutiva Atto di Notorietà
- Tav.2 - Estratto documentazione catastale e PSC
- Tav.3 – Inquadramento generale delle opere
- Tav.4 – Rilievo quotato dello stato di fatto
- Tav.5 – Documentazione fotografica
- Tav.6 – Planimetria di progetto
- Tav.7 – Planimetria di progetto del verde
- Tav.8 – Progetto rete pubblica illuminazione
- Tav.9 – Progetto rete gas
- Tav.10 – Progetto rete idrica
- Tav.11 – Progetto rete ENEL
- Tav.12 – Progetto rete Telecom
- Tav.13 – Progetto rete acque bianche
- Tav.14 – Profili acque bianche
- Tav.15 – Progetto rete acque nere
- Tav.16 – Profili acque nere
- Tav.17 – Profili re sezioni stradali tipo
- Tav.18 – Individuazione aree da cedere
- Tav.19 – Stralci funzionali

Tav.20 – Relazione illustrativa

Tav.21 – Relazione geologica

Tav.22 – Relazione di calcolo idraulico e vasca di laminazione

Tav.23 – NTA Norme Tecniche di Attuazione

Tav.24 – Valutazione previsionale di clima acustico

Tav.25 – Relazione Uso dei suoli

Tav.26 – Viste prospettiche di progetto

Art. 4 – POTENZIALITA' EDIFICATORIE E TIPOLOGIE EDILIZIE

Le potenzialità edificatorie del comparto e dei lotti sono definite dalle seguenti tabelle :

LOTTO	SUPERFICIE mq	VERDE PRIVATO (inteso come area privata non edificabile)	SUPERFICIE UTILE S.U. mq	SUPERFICIE ACCESSORIA S.A. (60% S.U.) mq	N° UNITA' IMM.	H max (n° piani f.t. / ml)	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml	DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI ml	DISTANZA MINIMA DALLA STRADA ml
1	821,85	556,60	95,00	57,00	1	3 piani / 10 ml	5 ml	10 mml	5 ml
2	835,25	494,25	180,00	108,00	2	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
3	1043,95	573,00	180,00	108,00	2	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
4	1004,25	562,80	180,00	108,00	2	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
5	895,00	498,35	180,00	108,00	2	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
6	1237,80	600,00	325,00	195,00	4	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
7	1248,55	600,55	325,00	195,00	4	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
8	1248,55	600,55	325,00	195,00	4	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
9	888,45	493,95	95,00	57,00	1	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
10	1023,45	536,60	325,00	195,00	4	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
11	1103,35	558,35	325,00	195,00	4	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
12	1103,35	558,35	325,00	195,00	4	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
13	900,80	498,00	95,00	57,00	1	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
14	649,70	433,15	180,00	108,00	2	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
15	780,40	485,10	95,00	57,00	1	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
16	761,15	477,15	95,00	57,00	1	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
17	612,30	403,30	95,00	57,00	1	3 piani / 10 ml	5 ml	10 ml	5 ml
TOTALE	16158,15	8930,05	3420,00	2052,00	40				

Per quanto alla successiva fase di attuazione, il PUA prospetta un assetto planivolumetrico, morfologico e tipologico, illustrato nella TAV.26__ *Assonometrie e viste prospettiche di progetto* che ne connotano una possibile immagine urbana, una fra le possibili soluzioni conformi, da

assumere quale riferimento orientativo ma non vincolante per i progetti edilizi relativi ai successivi permessi di costruire.

Le tipologie edilizie previste all'interno del piano sono di tipo monofamiliare, bifamiliare e quadrifamiliare, così come riportato nella TAV.6_ *Planimetria di progetto* con le altezze e numero di piani così come definito dalla tabella sopra riportata.

Art. 5 – PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

Ai sensi di quanto prescritto dalla scheda di POC gli edifici dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- classe energetica minima prevista classe A

Art. 6 – FRAZIONAMENTI DEI LOTTI

Nella definizione del PUA sono stati identificati 17 macrolotti. Trattandosi quindi di lotti di grandi dimensioni, e in virtù delle ampie dotazioni di verde privato, fermo restando la Su max del comparto stabilita nella scheda 21 ANS-02 del POC adottato, e cioè di 3.420,00 mq, si ritiene ammissibile la possibilità di frazionamento (nella Tav.6 – *Planimetria di progetto*, vengono indicati gli accessi ai singoli lotti) senza che ciò costituisca variante al PUA a condizione che la superficie minima di intervento sia NON inferiore a 500,00 mq nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati.

Art. 7 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE

E' ammesso il trasferimento di quote di superficie utile tra i lotti facenti parte del PUA per determinare una variazione della Su superficie di ogni lotto. Tale trasferimento non può in alcun caso comportare in incremento della superficie utile complessiva del piano. La variazione all'interno dei singoli lotti non costituisce variante al PUA. In ogni caso il trasferimento di SU tra i lotti dovrà essere limitata ad un massimo del 20% e potrà avvenire solo tramite la stipula di un atto notarile registrato e trascritto fermo restando il rispetto della SU complessiva prevista e il numero massimo di alloggi consentito (pari a n. 40 unità immobiliari).

Art. 8 – NORME PARTICOLARI (distanze – corpi di fabbrica secondari – piscine)

All'interno del verde privato è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali ad uso familiare, preordinate a soddisfare una esigenza di utilizzo originata dall'edificio principale. Tali manufatti non devono consentire una destinazione autonoma e diversa da quella di servizio dell'immobile di cui fanno parte o a cui si riferiscono e non sono computate nella Sa.

E' ammessa la realizzazione di corpi di fabbrica secondari, oltre a quello principale destinato all'abitazione. Il secondo fabbricato, di altezza non superiore a mt. 3.00 nel punto più alto della copertura, potrà essere destinato principalmente al ricovero di autoveicoli, ma anche a locali accessori a servizio dell'abitazione principale, quali cantine, vani tecnici ecc. Detti volumi saranno collocabili solo nell'ambito di un progetto unitario del macrolotto previsto dal PUA e quindi in modo vincolante in fase di sviluppo dei fabbricati. Tali manufatti possono essere costruiti in confine di proprietà e sul confine stradale, nel rispetto del codice civile e del Codice della Strada vigente. I corpi di fabbrica secondari non potranno essere accorpati al corpo di fabbrica principale.

Art. 9 – VIABILITA' E ACCESSI CARRAI

Diversa localizzazione dei passi carrai rispetto a quanto definito in sede di redazione del progetto esecutivo è ammessa con le procedure normali per l'apertura dei passi carrai solo qualora non incidano sulla quantificazione e qualità degli standard pubblici. Tale opzione dovrà essere comunque valutata anche nel rispetto dell'art. 46 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada vigente.

Art. 10 – RECINZIONI PARALLELE ALLE VIE PUBBLICHE E PRIVATE

Le recinzioni parallele sia alle vie pubbliche che a quelle a carattere privato dovranno essere realizzate secondo una tipologia unica per garantire uniformità di disegno all'intero comparto. Potranno essere realizzate con muretto pieno fino ad una altezza massima di 1.50 ml o in alternativa con muretto pieno fino ad un'altezza di cm 50 sormontato da barriera metallica, sempre fino ad un'altezza massimo di 1.50 ml. In ogni caso dovrà essere garantita la visibilità necessaria in ambito di intersezioni stradali. La divisione delle proprietà, internamente ai singoli lotti, saranno invece realizzate con strutture leggere a rete e paletti o in alternativa con ringhiere metalliche sempre di tipo leggero.

Art. 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate sulla base di apposita autorizzazione edilizia con allegato computo metrico estimativo e conseguente dettagliata previsione di spesa. Il costo di tali opere sarà a carico del soggetto attuatore dell'intervento. La definizione delle opere di urbanizzazione è demandata al progetto esecutivo delle stesse, da presentare successivamente all'approvazione del PUA. Contenute variazioni allo strumento urbanistico attuativo, determinate da comprovate esigenze tecniche derivanti da indicazioni degli enti preposti alla gestione delle reti o

dagli stessi uffici comunali, non costituiranno varianti allo strumento stesso né alla convenzione stipulata.

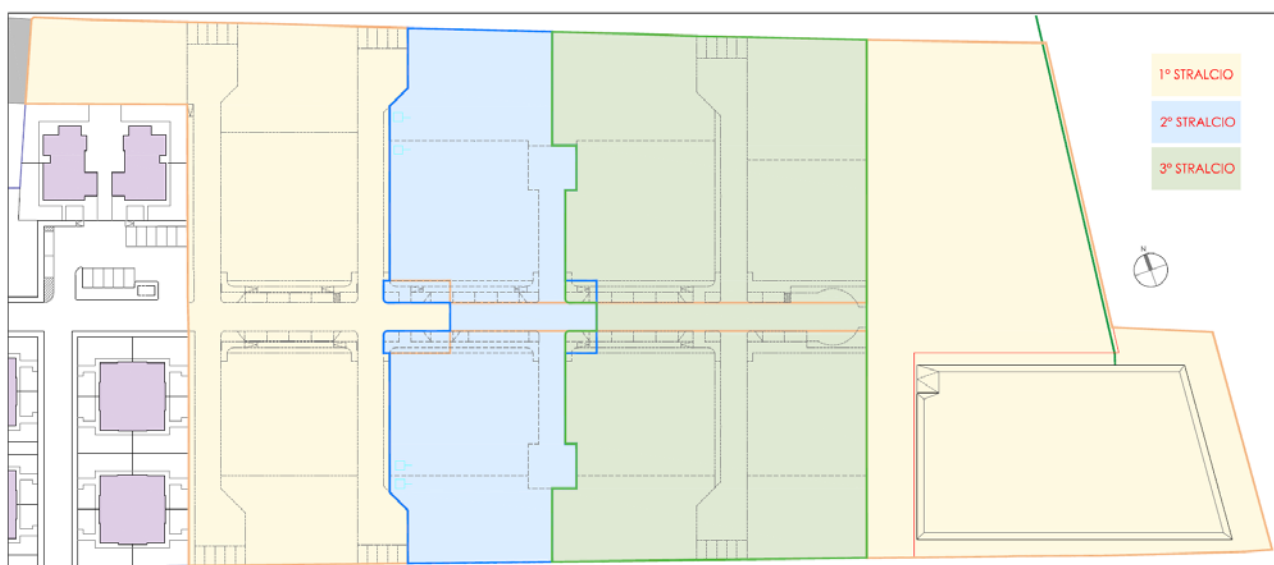
Art. 12 – VARIANTE ALLA VIABILITA'

Nel caso fosse necessario apportare modifiche alla viabilità di progetto ciò non comporterà l'obbligo di effettuare variante al PUA approvato qualora condivise con l'Ufficio mobilità del comune. Tali modifiche, che dovranno in ogni caso rispettare la delimitazione delle aree pubbliche individuate dal POC vigente, saranno approvate con variante al progetto esecutivo.

Art. 13 – STRALCI FUNZIONALI

E' prevista la possibilità di intervenire per stralci funzionali, come si evince dalla planimetria allegata di seguito. Le reti saranno realizzate in relazione all'attivazione dei singoli stralci eccezion fatta per la rete delle acque bianche, delle acque nere e di tutti i sottoservizi previsti in sede stradale che saranno interamente realizzati in sede di esecuzione del primo stralcio. La rete delle acque bianche sarà quindi eseguita completamente essendo legata alle opere di interesse generale la cui realizzazione è propedeutica alla realizzazione dello stesso PUA.

In particolare ogni stralcio sarà "funzionale" nel senso che le dotazioni degli standard saranno in relazione alla superficie dello stralcio stesso e saranno previste, a seconda delle tempistiche di realizzazione, la collocazione temporanea dell'isola RSU (fino a sua collocazione definitiva all'interno del progetto complessivo) e dell'area di inversione di marcia per i veicoli. Le dotazioni di verde, come detto sopra, saranno invece definite completamente già nella realizzazione del primo stralcio funzionale.



	1° STRALCIO	2° STRALCIO	3° STRALCIO	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 17.485,00	mq 5.520,00	mq 9.100,00	mq 32.105,00
SUPERFICIE FONDIARIA - Lotti - Strade private - Marciapiedi in strade private - Parcheggi in strade private	mq 6.687,95	mq 4.708,05	mq 8.421,75	mq 19.817,75
SUPERFICIE LOTTI	mq 4.568,05	mq 4.176,25	mq 7.413,85	mq 16.158,15
SUPERFICIE UTILE	mq 1.105,00	mq 925,00	mq 1.390,00	mq 3.420,00
PARCHEGGI PUBBLICI	mq 223,30	mq 148,50	mq 310,00	mq 681,80
VERDE PUBBLICO (+ area vasca di laminazione)	mq 4.794,40 + mq 4.333,35	completato	completato	mq 9.127,75

INDICE

Premessa e disposizioni generali	1
Riepilogo parametri urbanistici	1
Elenco degli elaborati costitutivi del PUA.....	2
Potenzialità edificatorie e tipologie edilizie.....	3
Prestazioni energetiche degli edifici.....	4
Frazionamento dei lotti	4
Trasferimento di superficie utile	4
Norme particolari (distanze – corpi di fabbrica secondari – piscine)	4
Viabilità e accessi carrai	5
Recinzioni parallele alle vie pubbliche e private.....	5
Opere di urbanizzazione	5
Variante alla viabilità	6
Stralci funzionali	6