

ING. MICHELE COCCHI

Studio di Ingegneria e Architettura

Vial Giorgio Caselli, 13/b - 44124 Ferrara (FE)
Tel. 0532/900630 - www.ingcocchi.it

STUDIO MALANO

Architettura e Ingegneria

Viale Nino Bonnet, 33 - 44029 Porto Garibaldi (FE)
Tel. 0533/326925 - www.studiomalano.it - info@studiomalano.it

Provincia di Ferrara
Comune di Ferrara

P.U.A. Pontegradella - Via della Zappa Scheda POC 7ANS-02

Committenti:

T.R.B. Srl - Malano Aldo - Lugli Andrea - Gaiani Mario - Beresneva Tatiana
c/o Studio Malano - Viale Bonnet, 33 - 44029 Porto Garibaldi (FE)

Progettista:

Ing. Aldo Malano
Ing. Michele Cocchi



Data	16/04/2014	Revisione
Revisione	08/01/2015	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

Validata la circolazione e la prescrizione e la direzione del progettista

N.T.A

Indice

Indice.....	1
ART.1 – PREMESSA - DISPOSIZIONI GENERALI - DEFINIZIONI.....	2
ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA.....	2
ART. 3 – POTENZIALITA' EDIFICATORIE	3
ART. 4 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO - FRAZIONAMENTI DEI LOTTI.....	3
ART. 5 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE	4
ART. 6 - NORME PARTICOLARI (distanze – corpi di fabbrica secondari – piscine)	4
ART. 7 – DESTINAZIONI D'USO	4
ART. 8 – EFFICIENZA ENERGETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	5
ART. 9 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI ORGANICI ED INORGANICI	5
ART. 10 – BENESSERE ABITATIVO e QUALITA' PROGETTUALE	5
ART. 11 – VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI	5
ART. 12 – PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI.....	6
ART. 13 – RECINZIONI PARALLELE ALLE PUBBLICHE VIE	6
ART. 14 – AREA DI LAMINAZIONE	6
ART. 15 – RISCHIO ALLAGAMENTO	6

ART.1 – PREMESSA - DISPOSIZIONI GENERALI - DEFINIZIONI

Il presente PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ha per oggetto le aree ubicate in Ferrara località Pontegradella in prossimità di via della Zappa, individuate al Catasto Terreni di Ferrara al Foglio 165, mappali 388,514,515,516,517,518,819,561,562,563, nonché l'area in Ferrara Via dei Cedri individuata al Catasto Terreni di Ferrara al Foglio 137, mappale 1535 di mq. 2878.

Le aree interessate sono individuate nel POC adottato dal Comune di Ferrara nella scheda 7-ANS-02.

Il presente PUA opera in attuazione del POC (per quanto non espressamente riportato agli artt. 6 e 7) 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 (in breve NTA) sono quelli definiti nel RUE (Superficie fondiaria **Sf**, superficie utile **Su**, superficie accessoria **Sa**, superficie coperta **Sq**, indice di densità fondiaria **If**, rapporto di copertura **Q**)

Le Presenti NTA costituiscono un insieme di *Norme urbanistico - edilizie per la buona esecuzione del PUA*.

L'attuale proprietà delle aree interessate dal PUA è divisa tra 5 soggetti privati. Al momento della stesura del PUA non tutti i soggetti hanno predisposto un progetto definito.

Ne segue che **le previsioni planivolumetriche graficizzate nel piano, hanno un valore indicativo teso a dimostrare che l'assetto conferito alla proprietà fondiaria dal PUA consente l'edificazione nel rispetto di elevati standard abitativi e delle normative.**

In sede di richiesta di Permesso di Costruire/SCIA per ogni singolo fabbricato sarà possibile proporre un diverso assetto planivolumetrico del medesimo ed una diversa disposizione delle sistemazioni esterne, purché compatibile con:

- la Legislazione nazionale e regionale vigente e futura;
- la Convenzione Urbanistica;
- le N.T.A. del PSC vigenti e future;
- il R.U.E. vigente e futuro;
- le Presenti Norme Tecniche di Attuazione (in breve NTA).

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;
- consistenti quote di aree verdi private.

ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il PUA si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
3. Relazione geologico-geotecnica
4. Relazione idraulica / idrologica
5. Relazione tecnica opere di urbanizzazione
6. Tav. 1 - Inquadramento
7. Tav. 2 – Planimetrie stato di fatto – rilievi – vincoli

8. Tav. 3 – Planimetrie di progetto
9. Tav. 4 – Profili e sezioni – Assonometria e Viste prospettiche di progetto
10. Tav. 5 – Individuazione aree elementari opere urbanizzazione e vasca di laminazione
11. Tav. 6 – Frazionamenti lotti 2,4,5
12. Tav. 7 - Rete Gas
13. Tav. 8 - Rete acqua potabile
14. Tav. 9 - Rete fogne acque bianche e nere
15. Tav. 10 - Strade e parcheggi
16. Tav. 11 - Rete telefonica
17. Tav. 12 - Pubblica Illuminazione
18. Tav. 13 - Rete energia elettrica

ART. 3 – POTENZIALITA' EDIFICATORIE

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

TABELLA INDICI E PARAMETRI DEI LOTTI									
LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA [mq.]	VERDE PRIVATO di dotazione ecologica [mq]	SUPERFICIE UTILE Su [mq.]	SUPERFICIE COPERTA Sq [mq]	NUMERO ALLOGGI	H. MAX [piani f.t./m]	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI [m]	DISTANZA MIN TRA I FABBRICATI [m]	DISTANZA STRADE [m]
1	1212.00		305.80	484.80	1	3 p./10 m.	5.00	10.00	5.00
2	1243.00	396.00	211.90	410.19	2	3 p./10 m.	5.00	10.00	5.00
3	697.00	157.00	176.50	278.80	1	3 p./10 m.	5.00	10.00	5.00
4	1152.00	354.00	211.90	380.16	2	3 p./10 m.	5.00	10.00	5.00
5	1190.00	389.00	170.90	392.70	2	3 p./10 m.	5.00	10.00	5.00
LAMINAZIONE		781.00							
TOTALI	5494.00	2077.00	1077.00	1946.65	8				

PARAMETRI URBANISTICI	SCHEDA POC N°7 ANS-02	PUA	Note
ST COMPLESSIVA mq	11552.00		di cui 2878 mq. area di Via dei Cedri per Attrezzature collettive
ST COMPARTO mq	8674.00	8612.00	
ST AREA VIA DEI CEDRI mq	2878.00	2878.00	
SF COMPLESSIVA mq	7584.00	7571.00	
SF LOTTI mq		5494.00	
SF VERDE PRIVATO DI DOTAZIONE ECOLOGICA mq	2077.00	2077.00	di cui 781 per vasca di laminazione
PARCHEGGI DI USO PUBBLICO mq	284.00	287.65	
STRADE E MARCIAPIEDI PUBBLICI (ESCLUSA AREA A PARCHEGGIO) mq		753.43	

ART. 4 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO - FRAZIONAMENTI DEI LOTTI

Le aree fondiari previste sono suddivise in n.5 lotti, quattro dei quali dotati di aree verdi private di dotazione ecologica. Il numero degli alloggi o unità immobiliari previsto è pari ad 8 (otto). Trattandosi di lotti di generose dimensioni ed in virtù delle ampie dotazioni di verde

privato, fermo restando che la SU max del comparto è quella stabilita dalla scheda 7 ANS-02 del POC adottato, e cioè 1077 mq., si ritiene ammissibile individuare nei lotti n. 2,4,5 (quelli con un numero di alloggi realizzabile pari a 2), la possibilità di frazionamento senza che ciò costituisca variante al PUA a condizione che la superficie minima di intervento sia non inferiore a 400 mq.

Il tutto non potrà in alcun caso comportare un incremento della superficie utile complessiva del lotto fatto salvo il trasferimento degli indici di cui all'art. 5.

La previsione di frazionamento dei lotti n. 2,4,5 è indicativamente graficizzata nella Tavola n.6

ART. 5 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE

È ammesso il trasferimento di quote di superficie utile tra i lotti facenti parte del P.U.A. per determinare una variazione della **Su** superficie utile di ogni lotto. Tale trasferimento non può in alcun caso comportare un incremento della superficie utile complessiva del piano. La variazione all'interno dei singoli lotti non costituisce variante al PUA.

ART. 6 - NORME PARTICOLARI (distanze – corpi di fabbrica secondari – piscine)

È ammessa la costruzione in confine tra il lotto edificabile costituente SF e il verde privato di dotazione ecologica.

All'interno del verde privato di dotazione ecologica è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali ad uso familiare, preordinate a soddisfare una esigenza di utilizzo originata dall'edificio principale. Tali manufatti non debbono 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.

È 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 degli autoveicoli, ma anche a locali accessori a servizio dell'abitazione principale, quali cantine, vani tecnici. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà e sul confine stradale, nel rispetto del Codice Civile e della previsione planivolumetrica riportata nella Tavola 3. I corpi di fabbrica secondari potranno o no essere collegati al corpo di fabbrica principale, **e dovranno essere progettate in modo integrato con il contesto edilizio e l'abitazione principale.**

ART. 7 – DESTINAZIONI D'USO

L'obiettivo del POC per l'area è la realizzazione di un'area residenziale a basso indice edilizio, ne segue che la categoria di destinazione d'uso fisiologica del P.U.A. è quella residenziale, **così come definita nell'allegato 1 al RUE :**

4. Residenza e assimilabili

Sono comprese la residenza e le attività assimilabili. Più in dettaglio, sono comprese in tale uso: le abitazioni singole o collettive (condomini, collegi, convitti, conventi, comunità alloggio, studentati ecc. e relativi servizi, comprese le autorimesse pertinenziali), anche laddove sia svolta attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&b). Nel territorio rurale sono compresi i piccoli allevamenti con utilizzo strettamente familiare.

Sono esclusi gli alloggi di servizio e di custodia, che non costituiscono una destinazione d'uso a sé stante ma acquisiscono urbanisticamente la destinazione d'uso dell'attività a cui si riferiscono. Laddove ammessi ai sensi del presente RUE, devono essere

funzionalmente connessi alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.

Sono inoltre ammesse :

3a. Artigianato di servizio

Come da definizione dell'allegato 1 al RUE e con le limitazioni di cui alla scheda POC 7ANS-02

5. Commercio al dettaglio in sede fissa -esercizi di vicinato

E' costituito dalle attività commerciali di generi alimentari e non alimentari che si svolgono in spazi coperti aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e s.m.i., con i relativi spazi tecnici, di magazzino e di servizio.

Non è ammessa la destinazione "6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande".

ART. 8 – EFFICIENZA ENERGETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Nell'ambito della "qualità edilizia", il presente piano intende stimolare il perseguimento di elevati livelli di efficienza energetica imponendo a tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale il conseguimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPI come definito dall'allegato 3 requisito 6.1.1 punto A della DAL 156/2008 ridotto del 20%.

ART. 9 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI ORGANICI ED INORGANICI

Il P.U.A. non prevede l'insediamento di un punto di raccolta dei rifiuti organici ed inorganici, in quanto già presenti due "Isole Ecologiche" a meno di 100 mt. dal comparto, entrambe su via della Trebbia.

ART. 10 – BENESSERE ABITATIVO e QUALITA' PROGETTUALE

1. Le opere edilizie e, in genere, tutti gli interventi di trasformazione del territorio da realizzarsi in attuazione del presente PUA dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.
2. Al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere sollecitazioni di progetto non inferiori a quelle corrispondenti ad un evento di magnitudo pari a quelli verificatisi in data 20/05/2012 e 29/05/2012.
3. Al fine di contribuire alla tutela e al risanamento della qualità dell'aria e alla riduzione dei gas clima alteranti, i valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPI di cui al requisito 6.1.1 dell'Allegato 3 alla delibera A.L.E.R. 156/2008 e s.m.i. sono ridotti del **20%** rispetto ai valori ivi previsti.
4. Ove compatibili con le previsioni del presente PUA, si applicano le norme sulla qualità degli edifici e degli spazi aperti di cui al Titolo III del vigente RUE e s.m.i.

ART. 11 – VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

Diversa localizzazione dei passi carrai rispetto a quanto stabilito dal presente piano è ammessa con le procedure normali per l'apertura dei passi carrai solo qualora non incidano sulla quantificazione e qualità degli standard pubblici.

ART. 12 – PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal RUE

ART. 13 – RECINZIONI PARALLELE ALLE PUBBLICHE VIE

Le recinzioni parallele alle vie pubbliche devono essere realizzate secondo una tipologia unica con muro pieno alto 0,60-0,80 m. sormontato da una cancellata metallica o in alternativa da siepe sempreverdi a foglia piccola in modo da ottenere un'altezza totale di m. 1,80 rispetto al marciapiede.

Gli accessi, sia pedonali che carrabili, delle recinzioni parallele alle pubbliche vie possono essere muniti di pilastri in ferro per il sostegno dei cancelli.

ART. 14 – AREA DI LAMINAZIONE

L'area di laminazione resta in proprietà privata indivisa tra i lotti 2,4 e 5, a cui spetta l'onere ed il dovere della relativa gestione e manutenzione, sollevando il Comune di Ferrara da qualsiasi responsabilità a riguardo. Ne segue che l'accessibilità all'area avviene attraverso le proprietà private dei lotti confinanti, salvaguardando i marciapiedi pubblici, come da elaborati di progetto del PUA.

ART. 15 – RISCHIO ALLAGAMENTO

L'area oggetto di PUA ricade all'interno delle aree soggette a grave rischio di allagamento (Art.118.4 del RUE). All'interno di tali aree:

- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, ivi comprese la realizzazione di infrastrutture stradali e di sottoservizio, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio;
- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;
- ai piani terra dei nuovi edifici non vanno preferibilmente collocati locali destinati al soggiorno stabile delle persone e comunque è fatto divieto di prevedere, nei nuovi edifici, camere da letto a quote inferiori a ml 3 dal piano di campagna esistente.