

# COMUNE DI FERRARA

**Studio Tecnico Associato Rando**

architettura - urbanistica - ingegneria

*Oggetto:*

Istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)  
di iniziativa privata in variante al PPIP P.G. 62734/09

Proponenti: Soc. La Ginestra srl - Soc. Di.Bi. Costruzioni srl

*Sito:*

Via Magri, Via Prisciani/ Savino  
Ferrara

*Committente:*

"La Ginestra srl"  
"Di.Bi. Costruzioni srl"

*Firma:*

*Gruppo di lavoro:*

Ing. Dal Bo Ennio  
Geom. Rando Emanuel  
Ing. Rutilio Antonello  
Geom. Muto Crescenzo

*Descrizione:*

**NORME TECNICHE**

*Timbro e Firma del Progettista:*

Geom. Rando Emanuel

Ing. Rutilio Antonello

Ing. Dal Bo Ennio

*Spazio riservato all' ENTE:*

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO RANDO**

Via Mazzini n°84 - Ferrara (44121)

Tel./Fax 0532.207283

www.studiorando.net

studiorando@katamail.com

*Data:*

15/04/2016

*Scala:*

*Tavola n°:*

*Revisione:*

**B**

## **ART. 1-AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il progetto urbanistico disciplina l'utilizzazione dell'area situata in località S. Giorgio tra la Via Prisciani e la Via Antenore Magri.

Oltre a quanto previsto nelle presenti Norme, rimangono valide le prescrizioni contenute nelle norme Tecniche di Attuazione del P.O.C..

## **ART. 2-DESTINAZIONI**

L'area edificabile compresa nel presente Piano Urbanistico Attuativo è destinata alla residenza oltre a quanto previsto nella scheda P.O.C.

## **ART. 3-TIPOLOGIA EDILIZIE**

IL Piano Particolareggiato prevede la costruzione di fabbricati con tipologia bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare a schiera con le altezze definite dal successivo art.5 delle presente norme.

E' consentito, senza presentare progetto di Variante di PUA, di unire i lotti identificati N° 2a-2b-2c con 3a-3b-3c-3d (vedi Tav. 4).

## ART. 4-PARAMETRI TECNICI

### PARAMETRI URBANISTICI DA REALIZZARE - SCHEDA POC 6ANS-02:

(le superficie di seguito definite fanno riferimento a quelle catastali e non a quelle rilevate)

#### SUPERFICIE TERRITORIALE

Via dei Cedri	M <sup>2</sup> 4.796,00
Via della Misericordia	M <sup>2</sup> 7.896,00
Totale Superficie Territoriale	M <sup>2</sup> 12.692,00

SUPERFICIE FONDIARIA M<sup>2</sup> 4.710,00

SUPERFICIE UTILE M<sup>2</sup> 1.434,00

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI M<sup>2</sup> 5.325,00

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO M<sup>2</sup> 270,00

AREA VERDE PER LAMINAZIONE ACQUE METEORICHE M<sup>2</sup> 970,00

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO:

(le superficie di seguito definite fanno riferimento a quelle rilevate)

#### SUPERFICIE TERRITORIALE

Via dei Cedri	M <sup>2</sup> 4.796,00
Via della Misericordia	M <sup>2</sup> 7.033,00
Totale Superficie Territoriale	M <sup>2</sup> 11.829,00 < 12.692,00

SUPERFICIE FONDIARIA M<sup>2</sup> 4.610,00

SUPERFICIE UTILE M<sup>2</sup> 1.434,00

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (4.796,00+774,00) M<sup>2</sup> 5.570,00 > 5.325,00

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO P1+P2+P3 M<sup>2</sup> 270,00

AREA VERDE PER LAMINAZIONE ACQUE METEORICHE M<sup>2</sup> 1.380,00 > 970,00

Nella Tav. 4 sono evidenziati le quantità numeriche riferite alla superficie utile ed accessoria come qui seguito riportate.

### LOTTE EDIFICABILI:

LOTTO N°	TIPOLOGIA	N° ALLOGGI	H. MAX	S.U.	S.A.	S.F. CATASTALE	S.F. RILEVATA (1)
1a	Bifamiliare	1 Alloggio	3 PIANI	86	51.5	557	557
1b	Bifamiliare	1 Alloggio	3 PIANI	86	51.5		
2a	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI	100	60	918	1146
2b	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI	100	60		
2c	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI	180	108		
3a	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI	100	60	727	963
3b	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI	100	60		
3c	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI	100	60		
3d	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI	100	60		
4	Bifamiliare	2 Alloggi	3 PIANI	222	133	606	752
5	Trifamiliare	3 Alloggi	3 PIANI	260	156	1096	1096
TOTALE		14 Alloggi		1434	860	3904	4514

(1) In fase di frazionamento catastale saranno specificate tali superfici come reali

Le sagome dei fabbricati rappresentate nella Tav. 4 sono indicative e devono essere ricomprese entro il perimetro di massimo ingombro.

#### **ART. 5-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..

<b>LOTTO N°</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>N° ALLOGGI</b>	<b>H. MAX</b>
1a	Bifamiliare	1 Alloggio	3 PIANI
1b	Bifamiliare	1 Alloggio	3 PIANI
2a	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI
2b	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI
2c	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI
3a	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI
3b	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI
3c	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI
3d	Schiera	1 Alloggio	3 PIANI
4	Bifamiliare	2 Alloggi	3 PIANI
5	Trifamiliare	3 Alloggi	3 PIANI
<b>TOTALE</b>		14 Alloggi	

#### **ART. 6-DISTANZE DAI CONFINI**

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

#### **ART. 7 – PRESTAZIONE DEGLI EDIFICI**

Gli edifici saranno dotati di pannelli solari e fotovoltaici, riscaldamento a pavimento, isolamenti termici, utilizzo di materiali naturali e serbatoi per il recupero di acqua piovana.

#### **ART. 8- FRAZIONAMENTI**

L'area oggetto del presente P.U.A. ha una superficie rilevata di mq 7033 mentre la superficie catastale nominale corrisponde a mq 6423 quindi con una maggiore superficie reale di mq 610.

Pertanto nel successivo frazionamento le particelle edificabili attualmente individuate nella Tav 4 con i numeri: 2a/2b/2c/3a/3b/3c/3d/4 riporteranno negli atti di aggiornamento catastale la superficie con l'indicativo di S.N. (Superficie Nominale).

#### **ART. 9- ALLOGGIO DA CEDERE**

*Modificato il* 26 MAG. 2016

COMUNE DI FERRARA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi

Qualora l'alloggio come definito dall'art. 11 L. 241/1990 in attuazione dell'accordo POC del comparto "6ANS\_02 – Via della Misericordia, Via dei Cedri", non venga individuato all'interno del PUA ma in area esterna allo stesso, gli alloggi in esso definiti dovranno essere 14 e non 15.

## ART. 10 - SCHEDE POC

scheda n°	soggetto proponente	località
6ANS-02	Gingestra S.r.l.	Ferrara via della Misericordia via dei Cedri
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta 6ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura insediativa di Via Comacchio	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema della città verde	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via della Misericordia; - cessione di un'area verde destinata ad attrezzature collettive in via dei Cedri.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
ST	<u>12.692</u> , di cui mq 4.796 ad attrezzature collettive in via dei Cedri	
SF	4.710	
SU	1.434	
Alloggi max	14 + 1 alloggio da cedere al Comune	
RVerde min		
H max	3 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico	270	
attrezzature e spazi collettivi	5.325	
aree di mitigazione e compensazione ambientale		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica		
aree per laminazione acque meteoriche	970 (in area di proprietà comunale)	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
PAESAGGIO: parte delle aree oggetto di intervento sono interessate da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 120.8 delle NTA del RUE.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
- gli edifici saranno dotati di pannelli solari e fotovoltaici, riscaldamento a pavimento, isolamenti termici, utilizzo di materiali naturali e serbatoi per recupero acqua piovana;		



LA CONFERMA  
 D. F. - P. IVA 01253100802

*[Handwritten signature]*



- dovrà essere realizzata, a cura e spese dei soggetti attuatori, idonea barriera acustica fra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale.

**ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA**

- i collegamenti stradali con via Misericordia, via Savinio e via Prisciani;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- l'area per la laminazione delle acque meteoriche tra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale.

**OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
- N° 1 alloggio di SU 80 mq	125.000	progettazione e realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

N° alloggi      prescrizioni

**ATTUAZIONE**

PUA

NOTE



LA COMUNITA' DEL  
Via ...  
C.F. - P.IVA 01250300312



ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>	<p>- L'area di via Valle Rillo è potenzialmente soggetta ad allagamenti anche in assenza di rotte fluviali</p> <p>- L'area da cedere al comune in via dei Cedri è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po</p>	<p>- Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione con la prevista vasca di laminazione</p> <p>- La destinazione d'uso prevista è compatibile il rischio di allagamento</p>
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista area laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, e recapito finale nel condotto Misericordia
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area di via della Misericordia sembra presentare un basso grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2, che però cresce fortemente a 20 in aree limitrofe, ad occidente e settentrione. La natura relativamente pianeggiante non dovrebbe indurre accentuati dissesti gravitativi e da espansione laterale.	In sede di PUA saranno da approfondire nel dettaglio la conoscenza stratigrafica e di risposta sismica
<b>Idrogeologia</b>		
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area di via dei Cedri non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per quanto riguarda i terreni, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un modesto superamento per il parametro arsenico	Il valore modesto riscontrato di arsenico, non è imputabile ad una sorgente di contaminazione interna al sito, ma ad una sua distribuzione in forma ubiquitaria nel territorio ferrarese; pertanto si ritiene che lo stato dell'area sia compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		
<i>Patrimonio naturalistico</i>		La cessione dell'area verde in via dei Cedri contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio terrestre)
<b>Sistema della mobilità</b>		



*Phom*

LA CANTIERE S.p.A.  
Via ...  
...  
C.F. - P.IVA 01230790302

*[Handwritten signature]*

**DI.BI. Costruzioni Srl**  
Via Borgoloni 70/G - Tel. 47168  
44100 FERRARA  
Cod. Fisc. e P.IVA 00953040303  
*[Handwritten signature]*

<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	- Area di via della misericordia: - Sorgente di rumore: Ferrovia Ferrara-Codigoro - fascia di pertinenza acustica della ferrovia	Prevista barriera acustica a mitigazione dell'impatto acustico sul complesso residenziale.  La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare che la barriera acustica, prevista tra la ferrovia e il complesso residenziale, garantisca il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica
	- L'area di via dei Cedri è un'area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- in sede di progettazione del parco di via dei Cedri dovrà essere redatta una stima del clima acustico, e se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
<b>Infrastrutture</b>		
<b>Fognatura acque nere</b>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<b>Vincoli infrastrutturali</b>	\	
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		Riutilizzo acque piovane
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
Anche in considerazione della limitata dimensione degli interventi previsti, si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche ambientali risultano sufficientemente definite		

*[Handwritten signature]*



LACQUER...  
Via...  
C.F. - P.IVA 012600-0229

*[Handwritten signature]*

