



Comune di Ferrara

Servizio Qualità edilizia
Piazza del Municipio, 21
44121 - Ferrara

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
RELATIVO ALL'AREA DI PONTETRAVAGLI - VIA PIOPPA
SCHEDA DI POC 7ANS-04**

PUA

P I A N O
U R B A N I S T I C O
A T T U A T I V O



La Proprietà

MIMA MARCHETTI
Via Ercole Primo D'Este, 70
40400 FERRARA

La Proprietà

PAROFIN s.r.l.
Via Pietro Mascagni, 1
20122 MILANO

Protocollo Uff. Tecnico



Via San Felice 21 40122 Bologna ITALY
tel. +39 051.2912911 fax +39 051.239714
Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
tel. +39.0438.412433 fax. +39.0438.429000
mateng@legalmail.it

Direttore Tecnico Settore Edilizia:

Arch. Mario Zuccotti

Progettista Responsabile:

Arch. Stefano Silvagni

Progettista Architettonico:

Arch. Arturo Augelletta

Progettista OO. UU.:

Ing. Franco Di Biase

Rilievo:

Geom. Luca Paladino

Geologo Studio System:

Geol. Emanuele Stevanin

Progetto del verde:

Agr. Fabio Tunioli

Consulente per la progettazione
paesaggistica:

Dott.ssa Caterina Zanella

Collaborazioni:

Arch. Federica Merola

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

NTA

SCALA

-

LAVORO

PARO15032

DATA: 05_03_2016

N.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
1	NTA	31-07-2015	SS	AA	MZ
2	NTA	05_03_2016	FDB	AA	MZ
3	NTA	20_04_2016	AA	AA	MZ
4					



MATE Soc. Coop.va
C.F./P.IVA 03419611201
pec: mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Sede legale e operativa:
Via San Felice 21
40122 Bologna (BO)
T (+39) 051-29-12-911
F (+39) 051-23-9714

Sede operativa:
Via Treviso 18
31020 San Vendemiano (TV)
T (+39) 043841-24-33
F (+39) 043842-90-00

SOMMARIO

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo.....	2
Art. 2 - Oggetto del PUA.....	3
Art. 3 - Contenuti prescrittivi e contenuti orientativi del PUA	4
Art. 4 - Attuazione del PUA.....	5
Art. 5 - Unità minime di intervento (UMI) e strada privata condominiale (SPC).....	6
Art. 6 – Modificabilità delle UMI.....	7
Art. 7 - Tipologie edilizie.....	8
Art. 8 – Progetto delle opere di urbanizzazione primaria.....	9
Art. 9 - Rispetto delle Norme urbanistico-edilizie	11
Art. 10 - Prescrizioni geologico-geotecniche.....	11
Art. 11 - Prestazioni energetiche degli edifici e requisiti tecnologici.....	11
Tabella degli elementi quantitativi prescrittivi inerenti le Unità Minime di Intervento.....	12

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Sono elementi costitutivi del presente Piano Urbanistico Attuativo (**PUA**) i documenti e gli elaborati di seguito elencati.

DOCUMENTAZIONE GENERALE		
R-ILL	Relazione illustrativa	
NTA	Norme tecniche di attuazione	
R-OO.UU.	Relazione sulle opere di urbanizzazione	
IDR	relazione idraulica e vasca di laminazione	
RG	indiagini geologiche e geotecniche	
DOIMA	relazione sul clima acustico	
ELABORATI GRAFICI		
1	Stato di fatto: localizzazione dell'area Stralcio del PSC	Varie
2	Documentazione catastale	Varie
3	Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico - Area del comparto in attuazione	1:500
4	Stato di fatto : Documentazione fotografica	-
5	Progetto: Schema planivolumetrico	1:500
6	Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi	1:500
7	Progetto: Planimetria con individuazione delle aree da cedere	1:500
8	Progetto: Schemi delle opere di urbanizzazione Strade Parcheggi Verifiche ex L.13/1989	1:500
9a	Progetto: Opere di urbanizzazione Fognature Bianche	1:500
9b	Progetto: Opere di urbanizzazione Laminazione	1:500
10	Progetto: Opere di urbanizzazione Fognature Nere	1:500
11	Progetto: Opere di urbanizzazione Illuminazione pubblica	1:500
12	Progetto: Opere di urbanizzazione Reti acqua, gas	1:500
13	Progetto: Opere di urbanizzazione Reti elettrica e telefonica	1:500
14	Progetto: Opere di urbanizzazione Verde pubblico	1:500
15	Progetto : Schema delle tipologie edilizie	1:200
16	Progetto : rendering e fotosimulazioni	-
17	Profili e sezioni stradali	1:500
altra documentazione		
	Fidejussione bancaria/assicurativa	
	Modulo di richiesta approvazione Pua con atto notorio	

ART. 2 - OGGETTO DEL PUA

Il presente PUA ha per oggetto un'area sita in Via Pioppa, località Ponte Travagli, disciplinata dal vigente POC del Comune di Ferrara, Scheda 7ANS-04 la quale è da considerare parte integrante delle presenti norme.

Nell'ambito per nuovi insediamenti di Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara, obiettivo del POC e del presente PUA è la realizzazione di un *nuovo insediamento residenziale* in Via Pioppa nonché dell'acquisizione, da parte del Comune, di un complesso immobiliare nel sottomura cittadino ad integrazione del *parco urbano delle Mura*.

Il PUA riguarda una superficie territoriale complessiva (ST) di mq. 8.153 di cui mq. 6.513 prospicienti Via Pioppa e destinati al nuovo insediamento, 820 mq. nel sottomura da cedere ad integrazione del parco urbano pari al 50% di 1.640 mq, proprietà indivisa.

La scheda 7ANS-04 stabilisce una superficie utile massima complessiva (SU) per le nuove costruzioni di mq. 965, con altezza massima di 3 piani fuori terra.

La scheda prescrive inoltre che sia realizzato un *Parcheggio Pubblico* di almeno mq. 220 e che la superficie complessiva delle aree da cedere per *attrezzature e spazi collettivi*, comprensiva dell'area sottomura, sia di mq. 2.553.

Gli usi consentiti sono

- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una SU massima di mq. 250 per unità immobiliare.
4. Residenza e assimilabili.
5. Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
- 6d. Servizi per la somministrazione alimenti e bevande

ART. 3 - CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PUA

Il presente PUA definisce contenuti sia *prescrittivi*, cioè vincolanti, che *orientativi*, cioè non vincolanti.

Contenuti prescrittivi

Sono contenuti prescrittivi del PUA quelli che attengono:

- agli indici e parametri edilizi (superficie fondiaria, superficie utile edificabile, numero dei piani degli edifici, distanze, fasce di rispetto, destinazioni d'uso);
- alla configurazione e localizzazione degli spazi pubblici (strade, parcheggi pubblici e aree a verde pubblico).

I contenuti prescrittivi del PUA sono precisati e definiti nelle presenti Norme e negli elaborati grafici *N. 6 Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi* e *N. 7 Progetto: Planimetria con l'individuazione della aree da cedere*.

Contenuti orientativi

Sono contenuti orientativi del PUA quelli che attengono:

- alle tipologie architettoniche e funzionali degli interventi edilizi;
- alla sistemazione di dettaglio degli spazi pubblici;
- alla definizione delle opere infrastrutturali a rete,

aspetti tutti che saranno dettagliati compiutamente nei progetti da predisporre per l'ottenimento dei rispettivi Permessi per costruire.

I contenuti orientativi sono illustrati nelle presenti Norme e negli elaborati *N.5 Progetto: Schema piani volumetrico*; *NN. 8, 9, 10, 11, 12,13 e 14 Progetto: Schemi delle opere di urbanizzazione*; *N.15 Progetto: Schema della tipologie edilizie*; *N.16 Progetto: Viste prospettiche*.



ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PUA

Il PUA si attua nei modi previsti dalla vigente legislazione regionale ed in particolare mediante la stipula di una Convenzione fra il Comune ed i proprietari o gli aventi titolo delle aree interessate.

ART. 5 - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (UMI) E STRADA PRIVATA CONDOMINIALE (SPC)

Le Unità Minime di Intervento (UMI), così come individuate nell'elaborato *N. 6 Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi*, costituiscono la *più piccola entità territoriale* cui è possibile riferire un progetto edilizio per il rilascio del *permesso di costruire*.

Le UMI sono *contrassegnate con un numero*.

Per ciascuna UMI l'elaborato N. 6 stabilisce:

- la Superficie fondiaria (Sf)
- la Superficie utile realizzabile (Su)
- le destinazioni d'uso ammesse
- il numero massimo di piani da realizzare fuori terra
- la delimitazione degli ambiti di edificabilità e le relative distanze dai confini;
- l'allineamento prescritto per la piantumazione di almeno un albero per ogni UMI.

La strada privata condominiale (SPC), così come individuata nell'elaborato *N. 6 Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi*, potrà essere realizzata *contestualmente alle Opere di Urbanizzazione Primaria* e pertanto il relativo progetto per l'ottenimento del *Permesso di costruire potrà essere presentato contestualmente con quello delle urbanizzazioni pubbliche*.

ART. 6 – MODIFICABILITÀ DELLE UMI

In sede di attuazione del PUA è possibile modificare le UMI così come definite dal PUA, sia proponendo la variazione della Su prevista in una singola UMI, sia accorpando in tutto o in parte UMI fra loro direttamente confinanti, senza che ciò costituisca variante del Piano, e ciò a condizione che:

- Il numero complessivo delle UMI non aumenti;
- Non vi sia aumento della Su complessiva prevista dal PUA;
- siano presentati, unitamente ai Progetti edilizi per il Permesso di costruire relativi alle UMI interessate alla modifica, **un progetto unitario ed una Tabella riassuntiva delle quantità** – redatti in conformità con l'elaborato N. 6 *Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi* e con la Tabella allegata alle presenti norme - aggiornati in conformità con le nuove soluzioni.

In caso di accorpamento di due o più UMI l'ambito di edificabilità comprenderà anche la porzione di S.F. che unisce gli ambiti di edificabilità appartenenti alle rispettive UMI unificate. Tale estensione è valida solo ed esclusivamente per la porzione di SF comune alle UMI accorpate.

L'estensione degli ambiti di edificabilità è rappresentato nella tavola 06- Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi.

Restano fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle distanze ai sensi del Codice civile.

ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Per quanto alla successiva fase di attuazione, il PUA prospetta un assetto planivolumetrico, morfologico e tipologico, illustrato negli elaborati *N. 5 Progetto: Schema piani volumetrico, N.13 Progetto: Schema delle tipologie edilizie, N.14 Progetto: Viste prospettiche* che ne connota 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 ammesse sono edifici mono, bi e tri-familiari; nell'eventuale accorpamento, il progetto unitario da allegare alla richiesta di Permesso per costruire (vedi art. 6) non potrà prevedere un numero di unità abitative superiori a 10.

Ai sensi delle vigenti norme del PSC/RUE e per quanto prescritto dalla scheda di Poc 7ANS-04 i progetti edilizi delle singole UMI non potranno prevedere camere da letto al Piano Terra delle residenze.

E' vietata la realizzazione piani interrati.

ART. 8 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria comprese nel Comparto, già richiamato nel precedente Art. 4, sarà articolato secondo le seguenti categorie principali:

- verde pubblico;
- strade e parcheggi pubblici;
- infrastrutture a rete.

Il progetto esecutivo dovrà sviluppare tutti gli elementi contenuti negli elaborati *NN. 9, 10, 11, 12, 13 e 14 Progetto: Schemi della opere di urbanizzazione*, attenendosi alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

8.1 – Aree attrezzate a verde pubblico ed a tutela dell’ ambiente

Le aree destinate a verde pubblico ed a tutela dell’ambiente dovranno essere sistemate secondo le *indicazioni* illustrate nell’elaborato *N.14.*, così come saranno recepite e sviluppate dal Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui all’Art. 4.

8.2 – Strade e parcheggi pubblici

Il Progetto esecutivo delle opere stradali, parcheggi, marciapiedi e percorsi pedonali dovrà recepire le indicazioni contenute nell’elaborato *N.7 e 8* ed in particolare dovrà informarsi ai seguenti criteri:

- tutela dei percorsi pedonali;
- agevolazioni per i portatori di handicap;
- moderazione della velocità;
- attraversamento pedonale sicuro;
- adeguata segnaletica.

8.3 – Rete fognaria

L’elaborato *9 e 10* riporta lo schema della rete fognaria.

La scelta tipologica adottata nel Comparto di intervento è quella delle reti “separate” per acque meteoriche e nere di tipo domestico.

La rete delle acque meteoriche avrà come recapito finale il fosso posto a nord-est del comparto, che a sua volta scarica nel canale Gramicia.

La rete delle acque bianche intercetterà le acque meteoriche provenienti dalle strade, dai marciapiedi e dai corselli dei parcheggi privati, nonché di tutte le aree impermeabili private, e le convoglierà nei collettori principali di nuova realizzazione.

La porzione di viabilità pubblica di nuova realizzazione avrà un sistema di laminazione autonomo e verrà convogliato nell'esistente rete delle acque meteoriche del comparto di via Mongardi

I collettori faranno, quindi, confluire le acque raccolte in un bacino di laminazione posto all'estremità est del comparto. Questo invaso permetterà lo stoccaggio temporaneo delle acque ed il successivo rilascio verso il recettore finale con portate limitate a 12 l/s per ettaro servito, come da indicazione del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara.

Per evitare eventuali reflussi di acqua verso il sistema fognario di comparto, nel condotto terminale prima dell'immissione nel fosso ricettore, è previsto l'inserimento di una valvola clapet.

La rete complessiva di fognatura nera di tipo domestico si sviluppa all'interno della strada di distribuzione del comparto e scarica le acque raccolte dai vari lotti nella fognatura nera presente lungo in uno dei rami secondari di via Mongardi.

8.4 – Reti gas e idrica

In sede di progettazione esecutiva la rete idrica e la rete del gas di competenza HERA, dovranno coordinarsi con il progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nell'elaborato 12

8.5 – Rete elettrica

In sede di progettazione esecutiva la rete di competenza dell'ENEL, dovrà coordinarsi con il progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nell'elaborato 13.

8.6 – Rete telefonica

In sede di progettazione esecutiva la rete di competenza dell'Ente Gestore, dovrà coordinarsi con il progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nell'elaborato 13.

8.7 – Rete illuminazione pubblica

Il progetto esecutivo della rete dovrà attenersi alle indicazioni schematizzate nell'elaborato 11 nonché alle prescrizioni fornite dai competenti uffici comunali.

ART. 9 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Tutti gli interventi previsti nel PUA dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte quelle del POC, fermo restando la prevalenza delle presenti, per quanto di competenza del PUA.

ART. 10 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE

Ogni intervento edilizio dovrà essere corredato da specifica relazione geotecnica e dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'allegato elaborato *RG Relazione Geologico-tecnica*, il quale fa parte integrante del presente PUA.

ART. 11 - PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI E REQUISITI TECNOLOGICI

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

- classe energetica minima classe A
- impianto elettrico con distribuzione di tipo "a Stella"

TABELLA DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI INERENTI LE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

N° UMI	Superficie Fondiaria (mq)	Destinazioni d'uso	Su potenziale	Parcheggi pertinenziali (50% della Su)
1	644	3a(≅ 112 mq), 4	≅ 112 mq	56 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
2	606	3a(≅ 202 mq), 4	≅ 202 mq	101 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
3	466	3a(≅ 112 mq), 4, 5, 6d	≅ 112 mq	56 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
4	469	3a(≅ 112 mq), 4	≅ 112 mq	56 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
5	559	3a(≅ 202 mq), 4	≅ 202 mq	101 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
6	432	3a(≅ 112 mq), 4	≅ 112mq	56 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
7	522	3a(≅ 113 mq), 4	≅ 113mq	56,5 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
Tot. Su massima			≅ 965mq	

Parametri ed indici urbanistici da verificare in sede di Permesso di Costruire dei singoli lotti:
 Rapporto di verde (mq/mq) $R_v \geq 30\%$ Sup. Fondiaria
 Altezze degli edifici (n.piani) = 3

Dotazioni territoriali (art.81 RUE approvato con delibera consiliare P.G. 105662 del 09-11-15)

U1

Parcheggi pubblici:

Uso 4 $\geq 15\% Su = 843 * 0.15 = 126.45$ mq

Usi 5 e 6d $\geq 30\% Su = 112 * 0.30 = 33.6$ mq

Parcheggi pubblici di progetto (minimo 220 mq da scheda di Poc) = 230 mq > 220 mq

U2

Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi:

Uso 4 $\geq 100\% Su = 843 * 1 = 843$ mq

Usi 5 e 6d $\geq 115\% Su = 112 * 1.15 = 128.8$ mq

cui si sommano 820 mq. per attrezzature collettive (da scheda di Poc)

Dotazioni territoriali di progetto:

Verde pubblico realizzato in loco: mq.1492 (di cui mq.1033 per standard e mq.459 a compensazione del verde pubblico convertito in viabilità pubblica).

Attrezzature collettive nel sottomura: 820 mq (pari al 50% di proprietà indivisa)

Parcheggi pertinenziali 50 mq per ogni 100 mq si Su in ciascun lotto con un minimo di 1,5 posti auto per U.I.