

COMUNE DI FERRARA

P.U.A.

PROGETTO ATTUATIVO RELATIVO A:

(AREA POC) ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:

“NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN QUARTESANA, VIA COMACCHIO”

SCHEDA N.° 18ANS_03

Proprietà:

Dott. Andrea LAZZARI

Dott. Massimo LAZZARI

Tav. B. rev.5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Aggiornamento Aprile 2017

ART. 1 – CARATTERISTICHE DEL P.U.A. E USO DELLE AREE

Il P.U.A. che viene presentato riguarda **una parte** dell'intera area di proprietà dei Sigg.ri Andrea e Massimo Lazzari, complessivamente identificata al NCT del Comune di Ferrara al Foglio n. 238 mapp. 100, 124, 349 e 453 per una superficie complessiva rilevata di mq. 17.323

L'area **soggetta al PUA**, inserita nel primo POC del Comune di Ferrara interessa soltanto i mappali 349 (parte), 453 (parte), 100 (parte) e 124(parte) ed ha una superficie complessiva di mq. 14.340 (come definita nella scheda POC).

Va inoltre considerata l'area destinata ad Attrezzature Collettive in via Zanatta distinta al NCT di Ferrara, al Foglio 109 mappali 877, 916, 966 e 968 della superficie complessiva di mq. 6.750 che è stata inserita nel POC per la perequazione dei diritti edificatori, e che è stata già ceduta alla A.C.

ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.

L'attuazione del presente P.U.A. avverrà secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento del 1° POC del Comune di Ferrara, e quanto definito nella scheda di attuazione n.° 18/ANS/03.

ART. 3 – TIPI EDILIZI, USI E DOTAZIONI PUBBLICHE

L'area del P.U.A. ha una S.T. rilevata di mq. 14.340* oltre a mq. 6.750 destinati ad attrezzature collettive in via Zanatta (Totale S.T. mq. 21.090)

SCHEMA DEI DATI URBANISTICI DI PROGETTO E VERIFICA COMPATIBILITA'

S.T. mq 14.340* (non si considera l'area di perequazione di mq. 6.750 in via Zanatta)

S.F. mq. 9.623		S.U. mq. 2.356*	
Scheda POC.	P.U.A.	Scheda POC.	P.U.A.
Mq. 10256		mq. 2.356	
	Lotto 1 mq. 702		154 A
	Lotto 2 mq. 643		148 A
	Lotto 3 mq. 626		148 A
	Lotto 4 mq. 704		154 A
	Lotto 5 mq. 814*		148 A
	*Compresa area comune mq.61		
	Lotto 6 mq. 850		148 A
	Lotto 7 mq. 786		148 A
	Lotto 8 mq. 1.215		384 B
	Lotto 9 mq. 878		302 B
	<i>Lotto 10 mq. area destinata a verde pubblico</i>		
	Lotto 11 mq. 582		154 A
	Lotto 12 mq. 582		154 A
	Lotto 13 mq. 588		154 A
Sommano totali	S.F. mq. 8.970		S.U. mq. 2.196 *

* La SU destinata nel POC a Edilizia Residenziale Sociale ERS prevista in mq. 160 (che sommata alla SU di mq. 2.196 indicata in tabella definisce la SU complessiva ammissibile di mq. 2.356 della Scheda POC) **sarà recuperata fuori comparto.**

A= TIPOLOGIA EDILIZIA mono - bifamiliare

B= TIPOLOGIA EDILIZIA a blocco / in linea

I lotti 1-4, 6-7 e 11-13 possono essere aggregati tra loro con conformazione “a schiera” secondo gli schemi riportati in TAV02rev3. Allo stesso modo, nelle aree di collegamento possono essere realizzate costruzioni in aderenza ad uso garage o posto auto coperto, purché il progetto sia unitario per i lotti confinanti.

DOTAZIONI PUBBLICHE

	Scheda POC.	P.U.A.
N. max Alloggi	32 + 2*	32*
R. Verde	min. 60%	>60%
H. max (piani)	3 piani f.t.	3 piani f.t.
Volume bacini laminazione mc.		334 (233 mc/Ha)
Area per bacini laminazione mq.		1.650
Area di verde Pubblico mq.		1.937 (compreso 1.552 di laminazione)
Area di verde Pubblico – Lotto 10 (ex ERS)**		653
Strade mq.		1.665
Parcheggi Pubblici mq.	320	393 (A= mq. 147; B= mq. 112; C=mq. 138)
Totale strade + parcheggi mq.		2.062
Marciapiedi e aree RSU mq.		718

* Come da accordi sottoscritti per l'attuazione della Scheda POC il Committente si impegna a cedere al Comune n. 2 alloggi per complessivi mq. 160 ca. di SU da individuarsi fuori del Comparto, mentre la loro area di sedime pari a mq. 653 (lotto 10**) viene ceduta come “Verde Pubblico”.

Totale area da cedere come dotazione pubblica mq. 5.370 (compresi mq. 653 di verde pubblico (lotto 10) area di sedime degli alloggi ERS nella scheda POC)

RIEPILOGO: SF= mq. 8.970+ Dot. Pubbl.= mq. 5.370 = mq. 14.340 = S.T.

USI AMMESSI

- 3.a: 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

Altre aree già cedute per dotazioni pubbliche:

Area per Attrezzature e spazi collettivi mq. 6.750 sita in via Zanatta (area di decollo di D.E.): Foglio 109 mappali 877, 916, 966 e 968

Art. 4 – MODIFICHE AL PUA

Le tipologie residenziali previste e ammesse sono quelle unifamiliari, bifamiliari, a schiera e plurifamiliari. Per tutti i lotti le destinazioni previste sono quelle riportate ai punti precedenti (usi ammessi).

Non costituisce Variante al PUA l'eventuale frazionamento o accorpamento di uno o più lotti, per rispondere alle esigenze della domanda di alloggi, purché con queste operazioni non si modifichino le quantità di SU e le caratteristiche dimensionali e tipologiche previste complessivamente sui lotti interessati.

Eventuali modifiche (in aumento o diminuzione) delle SU previste sui singoli lotti, richieste in sede di Permesso di Costruire (o altro strumento autorizzativo), sono ammesse nel rispetto e nella verifica del saldo complessivo delle SU e delle altre prescrizioni urbanistiche autorizzate con il presente PUA. In caso di diminuzione della SU sarà quindi possibile recuperare e "spostare" la quota residua su altri lotti; in caso di aumento dovrà essere dimostrato da quali lotti (non ancora realizzati) si intende recuperare la SU aggiuntiva. In tutti i casi il titolare della Convenzione dovrà presentare un elaborato sostitutivo della Tav. 2.rev.5 che riporti le modifiche apportate alla distribuzione delle SU sui lotti ed attesti la conformità del nuovo quadro complessivo della ripartizione delle SU sul comparto con quello approvato in sede di stipula della Convenzione. In tal caso, i proprietari dei mappali interessati al trasferimento della superficie utile, dovranno manifestare la propria volontà e consenso tramite convenzione scritta o atto di obbligo da allegare al titolo edilizio per l'edificazione del lotto.

L'eventuale modifica, purché ricompresa tra quelle previste dal precedente art. 3, della tipologia edilizia prevista su ogni singolo lotto, con utilizzo totale o parziale diverso da quello residenziale (comunque compreso nell'elenco degli usi ammessi), non costituisce Variante al presente PUA.

Ogni fabbricato dovrà possedere le quantità di parcheggi privati richiesti dalle Leggi nazionali e regionali e dalle N.T.A. del POC e del RUE.

E' prevista la possibilità, per i lotti 1-4, 6-7 e 11-13, di edificare in aderenza ai lotti confinanti sia per modificare la tipologia (da mono – bifamiliare a schiera), sia per realizzare garage o posti auto coperti pertinenziali purché entro i limiti di massimo ingombro riportati sulle tavole.

ART.5 – DISTANZE, ALTEZZE E RAPPORTO DI COPERTURA E VERDE

La distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade è stabilita in ml. 5,00 (distanza minima della sagoma di massimo ingombro sul lotto).

L'altezza massima corrisponde a quanto prescritto dalla Scheda POC ed è valutata in numero di piani fuori terra con un massimo di n° 3

In tutti i lotti va rispettato il rapporto di verde (RV) attribuito dalla Scheda POC, corrispondente al 60%. Ai fini del calcolo del RV è consentito considerare la natura dei materiali di pavimentazione e la loro permeabilità relativa, in modo da garantire una superficie permeabile non inferiore al 60% della SF.

ART. 6 – OBBLIGHI E PRESCRIZIONI GENERALI

I progetti edilizi dovranno essere redatti in conformità alle presenti norme, a quelle vigenti per l'attuazione del POC, e ad ogni altra normativa o legge vigente.

I progetti edilizi dovranno inoltre essere redatti in conformità alle conclusioni descritte nella allegata Relazione di Clima Acustico, con particolare riguardo alle facciate prospicienti la via Provinciale. In ogni caso saranno tenuti al rispetto di quanto prescritto dal vigente DPCM 5/12/1997 inerente il calcolo e la verifica dei requisiti acustici passivi per gli edifici residenziali, per il rispetto dei valori previsti dalla Tab. A per edifici di Cat. A, della Norma UNI 11367/2010, oltre che delle normative di settore vigenti alla data di rilascio del PdC.

ART. 7 - ELABORATI COSTITUENTI IL PUA

Il progetto del presente P.U.A. è costituito dai seguenti documenti:

- RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA
- INTEGRAZIONE GEOTECNICA CALCOLO SEZIONE STRADALE
- ULTERIORE INTEGRAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA
- STUDIO CLIMA ACUSTICO
- TAV. A rev.5. RELAZIONE GENERALE E DATI URBANISTICI
- TAV. B rev.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. C rev.4: BOZZA DI CONVENZIONE
- TAV. D: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. E: COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV. F rev.1: RELAZIONE IDRAULICA E CALCOLO FOGNATURE
- TAV. G: RELAZIONE ILLUMINOTECNICA – PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV. 01 rev.1: RILIEVO PLANIALTIMETRICO RIFERITO AL CAPOSALDO ALTIMETRICO
- TAV. 01BIS. rev.1: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – POC – INDIVIDUAZIONE AREA DECOLLO: VIA ZANATTA
- TAV. 02 rev.5: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: DATI URBANISTICI E LOTTIZZAZIONE
- TAV. 03 rev.4: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: VIABILITA' E SEZIONE STRADALE TIPO
- TAV. 04 rev.3: PROFILI STRADALI E VISTE
- TAV. 05 rev.4: MITIGAZIONE IDRAULICA
- TAV. 06 rev.4: RETE FOGNATURE – PIANTA
- TAV. 07 rev.4: RETE FOGNATURE – SEZIONI E PARTICOLARI
- TAV. 08 rev.4: RETE IDRICA E GAS
- TAV. 09 rev.4: RETE ENERGIA ELETTRICA – ENEL
- TAV. 10 rev.4: RETE TELEFONICA
- TAV. 11 rev.4: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA