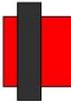


**INTEGRAZIONI FEBB 2017 del PUA scheda POC 18 ANS-05 in località Cona, via Comacchio.**



 <p><b>Studio di Architettura</b> <b>Arch. FEDERICO FAVA</b></p> <p>Via Scienze, 28/d. 44100 Ferrara telefax: 0532/761206 e-mail: federico@architettifava.com</p>	<p>oggetto</p> <p>I LUOGHI DI CONA</p>
	<p>elaborato</p> <p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>
	<p>scala</p>
	<p>proprietario</p> <p>Marzola Franca Via Comacchio 534 Cona - Ferrara codice fiscale: MRZFNC31S57D548K</p>
	<p>data</p> <p>Luglio 2016</p>
	<p>tavola</p> <p><b>A</b></p>

## Indice

Indice.....	1
PREMESSA .....	2
ART.1 – 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.....	4
ART. 5 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE E COPERTA .....	4
ART. 6 - NORME PARTICOLARI (distanze – corpi di fabbrica secondari – piscine).....	4
ART. 7 – DESTINAZIONI D’USO.....	5
ART. 8 – EFFICIENZA ENERGETICA DELLE UNITA’ IMMOBILIARI .....	5
ART. 9 – VIABILITA’, RECINZIONI E ACCESSI CARRAI.....	6
ART. 10 – ULTERIORI OBBLIGHI IN MERITO ALLE VERIFICHE ACUSTICHE .....	8

## ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI - DEFINIZIONI

Il presente PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ha per oggetto una porzione adiacente alla strada di mq 4910,00 dell'area ubicata in Ferrara località Cona via Comacchio individuata al Catasto Terreni di Ferrara al Foglio 237, mappale 375 (parte).

L'area interessata è individuata nel POC approvato dal Comune di Ferrara nella scheda 18-ANS-05.

Il presente PUA opera in attuazione del POC (per quanto non espressamente riportato all'art. 7) e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il PUA si compone dei seguenti elaborati:

- relazione A. Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- relazione b. Relazione illustrativa
- relazione C. Relazione Tecnica
- relazione D. Relazione Idraulica
- relazione E. Relazione geologico-geotecnica
- relazione F. Relazione impatto clima acustico
- relazione G. Relazione Storica Usi del Suolo
- relazione H. Relazione dello studio di impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico.

tav. 0 - allineamenti definiti da scheda poc con rilievo esistente

Tav. 1 - Inquadramento estratti e mappe

Tav. 2 – Planimetrie stato di fatto – rilievo piano altimetrico - profili e sezioni- foto

Tav. 3 – Planimetrie di progetto, Profili e sezioni – Assonometria e Viste prospettiche di progetto, Individuazione aree elementari opere urbanizzazione e vasca di laminazione- Frazionamenti lotti. Render

Tav. 4 - Rete idrica

Tav. 5 - Rete gas metano

Tav. 6 - Rete Enel

Tav. 7 - Pubblica illuminazione

Tav. 8 - Verde pubblico e piazzole rsu

Tav. 9 - Fognature acque bianche e nere - laminazione-

Tav. 10 -Rete telecom

## ART. 3 – POTENZIALITA' EDIFICATORIE

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

### **DATI SCHEDA POC 18 ANS - 05**

<i>SUPERFICIE TERRITORIALE</i>	<i>4910 MQ</i>
<i>SUPERFICIE FONDIARIA</i>	<i>3025 MQ</i>
<i>S. UTILE TOTALE</i>	<i>858 MQ</i>
<i>N. MAX. ALLOGGI</i>	<i>11</i>
<i>H. MAX. PIANI FUORI TERRA</i>	<i>3</i>
<i>PARCHEGGI DI USO PUBBLICO</i>	<i>115 MQ</i>
<i>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</i>	<i>858 MQ</i>

### **DATI PROGETTO:**

<i>SUPERFICIE TERRITORIALE</i>	<i>4910 MQ</i>
<i>SUPERFICIE FONDIARIA</i>	<i>2909 MQ</i>

### *STANDARD URBANISTICI:*

<i>PARCHEGGI PUBBLICI</i>	<i>464 MQ</i>
<i>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</i>	<i>858 MQ</i>
<i>STRADE, MARCIAPIEDE E CORREDO</i>	<i><u>679 MQ</u></i>
<i>SUP. TOTALE DA CEDERE</i>	<i>2001 MQ</i>

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

Il progetto prevede la realizzazione di un Cohousing costituito da tre unità minime di intervento. L'intervento è subordinato obbligatoriamente alla costruzione dell'unità minima di intervento n. 1, corpo centrale destinato agli spazi comuni a tutte le unità, associato alla realizzazione di almeno una delle due unità minime di intervento a scelta tra la n. 2 o n.3, costituite da n. 5 villette a schiera cadauno. L'intervento potrà realizzarsi nella sua completezza o a stralci, a patto che associato alla costruzione delle unità n. 2 o n.3 sia sempre realizzata contemporaneamente l'unità di coabitazione n.1.

Nella palazzina centrale (n.1) in coabitazione (cohousing) si concentreranno gli spazi in comunione quali una cucina con pranzo, uno spazio ad uso asilo/scuola, uno spazio espositivo/conferenze/riunioni, un possibile spazio per lo spaccio dei prodotti agricolo coltivati, degli uffici e delle aule studio. All'interno della palazzina comune sarà presente l'undicesimo alloggio. La palazzina avrà una Su di 68 mq e una Sa di 190mq.

Le unità minime di intervento n.2 e n.3 sono costituite da n. 5 villette in tipologia a schiera, per un totale di 10 unità. Le abitazioni avranno una Su indicativa di 79 mq e una Sa indicativa di 16 mq, del verde esclusivo di proprietà come da progetto e l'uso comune del verde condominiale. A lato delle schiere abbiamo due edifici adibiti a box auto (corpo A/B) con una Sa di 210mq complessivi e 18 posti auto. Il corpo A è costituito da n. 5 garages e quattro posti auto aperti, il corpo B è costituito da n. 9 garage. Non costituisce variante al piano la possibile trasformazione dei posti auto scoperti in garage chiusi (Previa convenzione con il confinante solo se in conformità con il RUE vigente).

Nel caso in cui non si voglia realizzare un intervento di Cohousing si dovrà obbligatoriamente eliminare l'unità minima di intervento n. 1 e realizzare quindi le unità minime di intervento n.2 e n. 3 assieme o a stralci funzionali. Per stralci funzionali si intende costruire a scelta le unità minime di intervento n. 2 e n. 3 costituite da n. 5 villette a schiera cadauna.

La Superficie Utile e Accessoria derivante dalla non realizzazione dell'unità minima di intervento n. 1 potrà essere equamente suddivisa per le altre due unità minime di intervento.

Lo spazio verde che rimarrà al posto dell'unità minima di intervento n. 1 sarà ad uso Condominiale.

## ART. 5 – TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE E COPERTA

Il trasferimento di eventuali quote di superficie utile, accessoria e coperta nonché superficie di verde esclusivo e comune può avvenire esclusivamente tra i lotti facenti parte del P.U.A. per determinare una variazione massima del 20% della Su e Sa superficie utile e accessoria di ogni lotto, e non può in alcun caso comportare un incremento della superficie utile complessiva del piano. La variazione entro il 20% non costituisce variante al PUA.

Il trasferimento di capacità edificatoria, nell'ambito del presente piano, può avvenire solo tramite la stipula notarile di uno specifico "Atto pubblico di alienazione di un diritto reale immobiliare" registrato e trascritto presso i pubblici registri immobiliari. I proprietari dei lotti interessati hanno l'obbligo di trasmettere copia del presente atto all'Amministrazione Comunale in quanto andrà ad integrare il piano particolareggiato.

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

È ammessa la costruzione in confine tra il lotto edificabile costituente SF e il verde privato condominiale per unità minima di intervento.

## 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**

L'intervento si pone come un nuovo complesso abitativo denominato "**I luoghi di Cona**" in "**Cohousing**". Alla luce del protocollo d'intesa stipulato con il Comune di Ferrara, come ormai già noto, questo tipo di intervento necessita di un diverso approccio alla progettazione. Gli spazi condivisi compresi nell'unità minima di intervento n. 1 quali una cucina con pranzo, uno spazio ad uso asilo/scuola, uno spazio espositivo/conferenze/riunioni, un possibile spazio per lo spaccio dei prodotti agricoli coltivati, degli uffici o aule studio si configurano come **Superficie Accessoria** in quanto legati al servizio della comunità facente parte dell'intervento.

Nel caso in cui l'intervento edilizio non si configuri come Cohousing l'unità minima di

intervento n. 1 sarà eliminato e lo spazio verde restante avrà un uso di verde condominiale.

Sono inoltre ammesse :

- 3a. **Artigianato di servizio**
- 5. **Commercio al dettaglio in sede fissa -esercizi di vicinato**
- 6d. **Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande”.**

## **ART. 8 – EFFICIENZA ENERGETICA DELLE UNITA’ IMMOBILIARI**

Nel caso in cui si persegui l'idea di realizzare un intervento edilizio in Cohousing:

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 totale E<sub>Ptot</sub>. < 40 kWh/m<sup>2</sup> per il riscaldamento invernale, corrispondente al limite della Classe Energetica A.

Nell’ambito del perseguimento di un’elevata efficienza energetica, particolare attenzione deve essere posta anche alla riduzione dei consumi energetici per la climatizzazione estiva.

Tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale hanno l’obbligo di conseguire nell’ambito della climatizzazione estiva una Classe I, corrispondente a prestazioni Ottima.

Nel caso in cui non si persegui l'idea di realizzare un intervento edilizio in Cohousing:

Si dovrà rispettare i requisiti minimi di legge per il risparmio energetico.

## **ART. 9 – 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. 10 – ULTERIORI OBBLIGHI IN MERITO ALLE VERIFICHE ACUSTICHE

Per le successive fasi progettuali dovranno essere seguite le prescrizioni e gli obblighi dettati dai servizi/enti competenti in merito alle verifiche acustiche. Tali verifiche strumentali dovranno comprovare il rientro, nei limiti di zona, siamo in classe III, il limite è di 60 nel diurno, la strada via Comacchio è una strada di tipo F.

Se tali limiti non saranno rispettati si dovrà prevedere una possibile opera di mitigazione costituita da barriera predisposta al confine tra il lotto e la strada o realizzare partizioni murarie e infissi nelle costruzioni tali per cui sia rispettato all'interno degli ambienti il limite acustico di 60 db nel diurno.