

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



PROVINCIA DI FERRARA
COMUNE DI FERRARA
P.U.A. Cona - Via Comacchio (FE)
(Foglio 237 - Mapp. 375 parte)
POC Scheda n° 18ANS-05

 <p>Studio di Architettura Arch. FEDERICO FAVA Via Scienze, 28/d, 44100 Ferrara telefax: 0532/761206 e-mail: federico@architettifava.com</p>	oggetto <i>I LUOGHI DI CONA</i>
	elaborato <i>RELAZIONE DESCRITTIVA DELL' INTERVENTO (P.U.A.)</i>
	scala
	proprietario <i>Marzola Franca Via Comacchio 534 Cona - Ferrara codice fiscale: MRZFN31S57D548K</i>
	data <i>Luglio 2016</i>

tavola
B

P.U.A. Cona - Via Comacchio (FE) - Foglio 237 Mapp. 375 Parte

Scheda POC n°18ANS-05

Indice

Indice.....	1
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
CONTESTO URBANISTICO	2
PROGETTO	3
FOTOINSERIMENTO.....	5
DESTINAZIONI D'USO	5
EFFICIENZA ENERGETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	5
RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI ORGANICI ED INORGANICI	6
BENESSERE ABITATIVO e QUALITA' PROGETTUALE	6
AREA PER LAMINAZIONE.....	6

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il presente PUA è in attuazione della scheda 18ANS-05 del primo POC del PSC.

L'area oggetto di intervento è situata nella prima fascia di insediamenti residenziali prossimi alla città di Ferrara, nella frazione di Cona. il PSC individua il sistema insediativo come "sub-sistema : insediamenti della prima corona" – art. 12.4 - Si tratta di piccoli insediamenti di recente realizzazione ed a prevalente destinazione residenziale, effetto della richiesta del mercato immobiliare residenziale di abitazioni indipendenti e dotate di ampi spazi verdi.

Si ritiene utile riportare gli obiettivi attesi dal PSC per tali aree :

L'obiettivo principale per questo subsistema è la definizione della forma urbana degli insediamenti, evitando fenomeni di eccessiva e irrazionale diffusione, e delle loro dotazioni territoriali.

A tal fine il RUE e i POC dovranno prevedere:

- la realizzazione dei nuovi insediamenti a completamento dei tessuti esistenti nella logica della riqualificazione complessiva del nucleo; - la garanzia delle dotazioni di attrezzature e servizi collettivi per le aggregazioni individuate;
- una adeguata permeabilità del suolo in particolare nei nuovi insediamenti;
- la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi necessari al funzionamento dei nuclei individuati prevedendo anche la possibilità di aggregare le diverse frazioni appartenenti alla stessa struttura insediativa riconosciuta;
- la salvaguardia di ben riconoscibili tratti di campagna o quantomeno di evidenti tratti inedificati tra le frazioni, tali da dare riconoscibilità e identità alle frazioni stesse e da evitare il trascinarsi dell'urbanizzazione lungo le strade.

Gli *Standards Urbanistici di mq 1.322,00*, sono individuati all' interno dell'area da cedere di complessivi 2001 mq ed in adiacenza alla Via Comacchio, all' interno della quale saranno realizzate i parcheggi pubblici e le aree di verde/attrezzature e spazi collettivi come quanto segue:

STANDARDS URBANISTICI

PARCHEGGI PUBBLICI : 464 mq

(per complessi vi n. 22 posti , n.1 parcheggio Handicap e relativi spazi di manovra)

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI : 858 mq

(dei quali 557 mq destinati a laminazione)

Invece risultano complessivamente 679 mq i restanti spazi per strade e marciapiedi e corredo stradale

CONTESTO URBANISTICO

L'area si inserisce in un contesto costituito da abitazioni residenziali di modeste dimensione e quasi esclusivamente di tipo indipendente, con controviali attrezzati di parcheggi in linea su ambo i lati ed aree verdi private. L'intervento è sostanzialmente un elemento a definizione della forma urbana dell'attuale insediamento, da cui derivano la bassa densità edilizia e le ampie dotazioni di verde privato proposte.

I principali obiettivi del PUA sono :

- _ realizzare un insediamento residenziale di elevata qualità ambientale e benessere abitativo, con una particolare attenzione al rapporto tra gli edifici e gli spazi aperti,
- _ garantire al tempo stesso una flessibilità nella progettazione degli edifici tale da favorire la reale attuazione degli interventi in relazione alle veloci variazioni degli scenari economici, da cui la progettazione non può prescindere.



PROGETTO

La superficie fondiaria complessiva dei lotti edificabili è di mq. 2909,00, ai quali è associata una edificabilità di mq. 858 (Su) ed una Sa massima pari a 600mq, di cui sfruttati in progetto solamente 560. All'interno dell'area di progetto è prevista la realizzazione di 10 unità abitative in tipologia a schiera divise, equamente, nelle unità minime di intervento n. 2 e n. 3 più un edificio di comune abitazione (cohousing) nell'unità minima di intervento n. 1 con ambienti per attività alla persona condivisa e un alloggio abitativo supplementare.

Per ragioni tecnico progettuali derivanti dagli ingombri necessari per realizzare una corretta vasca di laminazione e una strada con parcheggi e bauletti, verrà ceduta al Comune una piccola porzione di Sf ad uso marciapiede di mq 116.

All'interno dell'area è prevista la realizzazione di giardini privati all'abitazione e di parco ad uso 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 garage e quattro posti auto aperti, il corpo B è costituito da n. 9 garage.

Lo spazio pubblico da progettare è la parte di strada e parcheggio a diretto servizio dell'insediamento e relativi accessi di ingresso ed uscita sulla Via Comacchio. I materiali previsti sono: asfalto nella sede stradale e nelle rampe per disabili. Saranno realizzati bauletti pavimentati e alberature all'interno del verde condominiale a schermatura degli edifici di progetto, ed una vasca di laminazione progettata per essere comunque fruibile in condizioni meteoriche ordinarie, con ridotte profondità e pendenza delle scarpate.

FOTOINSERIMENTO



DESTINAZIONI D'USO

L'obiettivo del POC 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.

Sono dunque previste la residenza, l'artigianato di servizio ed il commercio al dettaglio e la possibilità di pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande).

EFFICIENZA ENERGETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Nell'ambito della "qualità edilizia", le presenti norme assegnano alla riduzione del consumo di energia non rinnovabile un ruolo primario.

In questo ambito 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 $E_{Ptot.} < 40 \text{ kWh/m}^2$ 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 Ottime.

RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI ORGANICI ED INORGANICI

E' prevista piazzola RSU avente dimensione 15,00 m * 2,50 m disposta secondo l' allineamento dei parcheggi pubblici, lungo il lato destro del viale di progetto e come meglio indicato negli elaborati grafici.

BENESSERE ABITATIVO e QUALITA' PROGETTUALE

In merito alla qualità della progettazione delle prestazioni degli edifici e degli spazi aperti, il presente PUA recepisce gli articoli da 63 a 77 compresi del RUE del Comune di Ferrara.

AREA PER LAMINAZIONE

La scheda POC 18ANS-05 **prevede** all'interno delle aree oggetto d'intervento, la realizzazione di un sistema di laminazione delle acque meteoriche, in base al principio dell'invarianza idraulica, sarà prevista la realizzazione di un vaso al fine di poter raccogliere le acque meteoriche eccedenti le portate della fognatura recapitante durante le precipitazioni particolarmente intense.

L'area di laminazione è realizzata con i criteri descritti all'art.75 comma 4 e 5 del RUE :

4. La disposizione planoaltimetrica della rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere tale da consentire ai volumi d'invaso di riempirsi, evitando allagamenti indesiderati, e di svuotarsi completamente una volta terminata la pioggia. Dovranno essere accuratamente evitati i ristagni d'acqua.

5. Qualora i volumi d'invaso vengano ricavati mediante allagamento di superfici a cielo aperto appositamente sagomate e idraulicamente attrezzate, esse dovranno avere pendenze di fondo e di scarpata adeguate al tipo di finitura superficiale; in caso di superfici erbose, la pendenza di fondo non potrà essere inferiore al 2% e dovrà essere accuratamente evitato l'impantanamento, predisponendo adeguati dispositivi di scarico di fondo (quali trincee drenanti, se la quota massima di falda lo consenta). La differenza fra la quota massima di pelo libero dell'acqua invasata e la quota del piano di campagna circostante non potrà essere inferiore a ml 0,20 su tutto il perimetro dell'invaso. Qualora le superfici temporaneamente allagate siano destinate alla pubblica fruizione, l'altezza massima di progetto dell'acqua non dovrà superare 0,40 ml, la pendenza di eventuali scarpate non dovrà superare 2/3 e dovranno essere predisposti adeguati percorsi per l'accesso da parte di disabili e mezzi di manutenzione. Qualora l'altezza massima di progetto dell'acqua superi 0,40 ml, gli invasi a cielo libero dovranno essere adeguatamente recintati, al fine di impedirne l'accesso ai non addetti alla manutenzione.