



Comune di Ferrara

Servizio Qualità edilizia
Piazza del Municipio, 21
44121 - Ferrara

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
RELATIVO ALL'AREA VIA FERRARESI - VIA VENEZIANI -VIA RESPIGHI -
VIA TASSONI
SCHEDA DI POC 4ANS-01**

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

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

Protocollo Off. 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
Direttore Tecnico Settore Ingegneria e Ambiente:	Ing. Franco Di Biase
Progettista Responsabile:	Arch. Stefano Silvagni
Progettista Architettonico:	Arch. Arturo Augelletta
Progettista OO. UU.:	Ing. Franco Di Biase
Rilievo:	Geom. Luca Paladino
Geologo Studio Synthesis:	Geol. Emanuele Stevanin
Progetto del verde:	Dott. Agr. Fabio Tunioli
Consulente per la progettazione paesaggistica:	Dott.ssa Caterina Zanella
Collaborazioni:	Arch. Federica Merola

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: NOVEMBRE 2016

ELABORATO

NTA

SCALA

LAVORO

PARO15032

N.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
1	NTA	30_09_2015	AA	SS	MZ
2	NTA	05_03_2016	FM	AA	MZ
3	NTA	LUGLIO-2016	SS	SS	MZ
4	NTA	AGOSTO-2016	AA	SS	MZ
5	NTA	11-11-2016	AA	SS	MZ
6					
7					

SOMMARIO

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo	2
Art. 2 - Oggetto del Piano Urbanistico Attuativo	3
Art. 3 - Contenuti prescrittivi e contenuti orientativi del Piano Urbanistico Attuativo 4	
Art. 4 – Stralci funzionali.....	5
Art. 5 – Modifica degli <i>Stralci funzionali 2,3,4,5</i> e diversa attuazione del <i>Sub-comparto 1</i>	7
Art. 6 - Tipologie edilizie	9
Art. 7 – Progetto delle opere di urbanizzazione primaria	10
7.1 – Aree attrezzate a verde pubblico ed a tutela dell’ ambiente	10
7.2 – Strade e parcheggi pubblici.....	11
Art. 8 - Rispetto delle Norme urbanistico-edilizie	12
Art. 9 - Prescrizioni geologico-geotecniche	13
Art. 10 - Prescrizioni di acustica edilizia ed ambientale	14
Tabella riassuntiva delle aree da cedere e asservire.....	15
Tabella degli elementi quantitativi prescrittivi inerenti le Unità Minime di Intervento	16

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

DOCUMENTAZIONE GENERALE

R-ILL	Relazione illustrativa - stima dei costi
NTA	Norme tecniche di attuazione
R-OO.UU.	Relazione sulle opere di urbanizzazione
IDR	Relazione idraulica e vasca di laminazione
RG	indagini geologiche e geotecniche
DOIMA	relazione sul clima acustico

ELABORATI GRAFICI

1	Stato di Fatto, localizzazione dell'area e stralcio psc	/
2a	Documentazione Catastale	/
2b	Visure Catastali	/
3a	Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico (stralcio 1) - Area del comparto in attuazione	1:500
3b	Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico (stralcio 2) - Area del comparto in attuazione	1:500
3c	Stato di fatto: Profili altimetrici	1:500
4	Documentazioe fotografica	/
5	Progetto: Schema planivolumetrico	1:500
6	Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi	1:500/1:1000
6bis	Progetto: Modalità di attuazione degli stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e del sub-comparto 1 subordinata alla avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto	1:500/1:1001
7	Progetto: Planimetria con indicazione delle aree da cedere	1:500/1:1000
8	Progetto: Schemi delle opere di urbanizzazione Strade Parcheggi Verifiche ex L.13/1989 - Stralcio 1	1:500
9a	Progetto: Opere di urbanizzazione Fognature Bianche stralcio 1-5	1:500
9b	Progetto: Opere di urbanizzazione Laminazione	1:500
10	Progetto: Opere di urbanizzazione Fognature Nere	1:500
11	Progetto: Opere di urbanizzazione Rete elettrica Illuminazione pubblica	1:500
12a	Progetto: Opere di urbanizzazione Rete acqua	1:500
12b	Progetto: Opere di urbanizzazione Rete gas	1:500
13	Progetto: Opere di urbanizzazione Reti Elettrica e telefonica	1:500
14	Progetto: Schemi delle opere di urbanizzazione Verde pubblico	1:500
15	Progetto : Schema delle tipologie edilizie	1:200
16	Progetto : rendering e fotosimulazioni	-
17	Progetto: Profili e sezioni	1:250
18	Progetto: Planimetria con individuazione delle piste ciclabili extracomparto in corso di realizzazione	1:500
19	Elaborato comparativo delle reti esistenti e di progetto	1:500
20	Progetto: Opere di urbanizzazione Sistemazione dei fossi	1:500
21	Progetto: Opere di urbanizzazione Sezioni Stradali	1:50
22	Progetto: Individuazione dei recapiti e delle adduzioni delle reti - Sub comparto 6	1:500

ART. 2 - OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il presente PUA ha per oggetto un'area sita in Via Ferraresi, località Mazzucca, disciplinata dal vigente POC del Comune di Ferrara, Scheda 4ANS-01 la quale è da considerare parte integrante del PUA e nello specifico delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Nell'ambito per nuovi insediamenti di Mazzucca, obiettivo del POC e del presente PUA è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, con accesso dalle vie Veneziani, Respighi e Beethoven, nonché la realizzazione di un'area di servizi attrezzata con distributore di carburanti, autolavaggio ed un bar/fastfood con accesso sulla via Ferraresi.

Il PUA riguarda una superficie territoriale complessiva (ST) di mq. 73.297 di cui mq. 8.710 destinati all'isola ecologica, mq. 6.620 all'interno del nodo viario, mq. 7413 da destinare alla mitigazione e compensazione ambientale e mq. 18.607 per l'insediamento del nuovo distributore di carburanti.

La scheda di Poc 4ANS-01 stabilisce una superficie utile complessiva (SU), per le nuove costruzioni, di mq. 8250 di cui 500 per il distributore di carburanti.

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 in sede fissa – esercizi di vicinato.
- 6c. Distribuzione carburanti.
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 3 - CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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, altezza e/o numero dei piani degli edifici, distanze, fasce di rispetto, destinazioni d'uso);
- alla localizzazione degli spazi per le dotazioni territoriali

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,

N. 6bis Progetto: Modalità di attuazione degli stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e del sub-comparto 1 subordinata alla avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto

N. 7 Progetto: Planimetria con l'individuazione della aree da cedere.

Contenuti orientativi

Sono contenuti orientativi del PUA quelli che attengono alle soluzioni architettoniche e funzionali degli interventi edilizi, alle sistemazioni degli spazi pubblici, alla realizzazione delle opere infrastrutturali del comparto, aspetti tutti che saranno definiti compiutamente attraverso i progetti per l'ottenimento dei rispettivi permessi per costruire.

I contenuti orientativi sono illustrati nelle presenti Norme e nell'elaborato *N. 5 Progetto: Schema planivolumetrico* e negli elaborati *N. 8. n. 15 Progetto: Schemi delle opere di urbanizzazione.*

ART. 4 – STRALCI FUNZIONALI

Il PUA si articola in sei aree di intervento, una denominata *Sub-Comparto 1* e cinque denominate *Stralci funzionali (2, 3, 4, 5, 6)*.

Il *Sub-comparto 1* e gli *Stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e 6*, così come individuati nell'elaborato N. 6 *Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi*, costituiscono la più piccola entità territoriale cui è possibile riferire un *progetto unitario* finalizzato al rilascio del *permesso di costruire* relativo alle diverse opere, pubbliche e private, ivi comprese.

Il *Sub-comparto 1* comprende tutte le opere di urbanizzazione relative a strade e parcheggi pubblici che devono essere realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli *Stralci funzionali 2, 3, 4, 5*.

In sede di attuazione del *Sub-comparto 1* dovranno essere realizzate le opere esterne al perimetro del PUA, necessarie per il collegamento con la via Veneziani, così come indicate nell'elaborato grafico "05 SCHEMA PLANIVOLUMETRICO".

Gli *Stralci funzionali 2, 3, 4, 5*, comprendono opere di urbanizzazione a verde pubblico e opere edili a prevalente destinazione residenziale.

Lo *Stralcio funzionale 6* comprende le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi pubblici, e verde pubblico) e le opere edili destinate alla realizzazione di una stazione carburanti e servizi annessi.

Per ogni *Stralcio funzionale* gli elaborati N.6, N. 6 bis e N.7 stabiliscono:

- la delimitazione;
- la Superficie territoriale complessiva (St);
- la Superficie e la localizzazione delle aree a Verde pubblico da realizzare e da cedere e dei parcheggi pubblici, quando presenti;
- la localizzazione e lo sviluppo dei percorsi ciclo pedonali pubblici;
- la Superficie fondiaria complessiva (Sf);
- la Superficie utile complessiva realizzabile (Su);

- le destinazioni d'uso consentite;
- il numero massimo di piani fuori terra dei fabbricati;
- la delimitazione degli ambiti di edificabilità e le relative distanze dai confini;
- l'allineamento del fronte principale dell'edificio;
- la localizzazione degli ingressi pedonali e carrabili.

ART. 5 – MODIFICA DEGLI STRALCI FUNZIONALI 2,3,4,5 E DIVERSA ATTUAZIONE DEL SUB-COMPARTO 1

In sede di attuazione del PUA è possibile modificare gli *Stralci funzionali 2,3,4,5*, senza che ciò costituisca variante del Piano, limitatamente alla quantità di Superficie utile (Su) e al relativo numero di alloggi realizzabili in ciascuno stralcio funzionale, a condizione che:

- unitamente ai *progetti unitari* di cui al precedente art.5 relativi agli *Stralci funzionali* oggetto di modifica, sia presentata una Tabella – redatta in conformità con la Tabella allegata alle presenti norme - aggiornata con le nuove quantità edificatorie e sottoscritta da tutti i proprietari od aventi titolo degli *Stralci funzionali* interessati alle variazioni;
- la variazione non ecceda il 20% della Su e del numero di alloggi previsti dal PUA per ogni singolo *Stralcio funzionale*;
- la somma algebrica delle variazioni relative ai diversi *Stralci funzionali* non ecceda la quantità complessiva di Su e di numero di alloggi prevista dal PUA.

La gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione pubbliche (strade, parcheggi e verde pubblico) relative allo *Stralcio funzionale 6* sarà a carico del privato, le modalità di gestione saranno disciplinate nell'ambito della Convenzione Urbanistica.

Qualora alla data di presentazione dei progetti unitari relativi agli *Stralci funzionali 2, 3, 4, 5*, risultino terminati i lavori del tratto realizzato il tratto di strada pubblica che collega via Beethoven con l'UMI 4 del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PG. N. 22036/91 APPROVATO IL 03/05/99, e successive varianti ed integrazioni, sarà possibile attuare il *Sub-Comparto 1* e gli *Stralci funzionali 2, 3, 4, 5* così come identificato nell'elaborato 6bis.

Qualora alla data di presentazione dei progetti unitari relativi agli *Stralci funzionali 2, 3, 4, 5*, non risultino terminati i lavori del tratto di strada pubblica che collega via Beethoven con l'UMI 4 del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PG. N. 22036/91 APPROVATO IL 03/05/99, e successive varianti ed integrazioni, il *Sub-*

comparto 1 dovrà essere attuato in una unica soluzione come riportato nell'elaborato 6.

Piccole modifiche relative alla perimetrazione degli *Stralci funzionali*, purché contenute nell'ambito territoriale definito dal PUA e che non alterino il disegno plani volumetrico complessivo né la quantità minima di dotazioni territoriali previste, non costituiscono variante del Piano.

In caso di attuazione per stralci funzionali dovranno essere verificate le quantità di dotazioni territoriali come seguente tabella.

**VERIFICA DELLE DOTAZIONI PER CIASCUNO STRALCIO FUNZIONALE:
VERDE E PARCHEGGI**

USI	PARCHEGGI PUBBLICI DA NORMA	S.F.2	S.F.3	S.F.4	S.F.5	S.F.6	totale		Vs [mq]	Ps [mq]	Vd [mq]	Pd [mq]	VERIFICA VERDE	VERIFICA PARK
3a/4	0,15	230,625	230,625	230,625	230,625		922,5	Stralcio Funzionale 2	1997,5	350,625	3050	794	OK	OK
5/6C/6D	0,3	120	120	120	120	150	630	Stralcio Funzionale 3	1997,5	350,625	2500	503	OK	OK
		350,625	350,625	350,625	350,625	150	1552,5	Stralcio Funzionale 4	1997,5	350,625	2700	391	OK	OK
								Stralcio Funzionale 5	1997,5	350,625	2900	448	OK	OK
								Stralcio Funzionale 6	575	150	600	190	OK	OK

USI	VERDE DA NORMA	S.F.2	S.F.3	S.F.4	S.F.5	S.F.6	totale [mq]
3a/4	1	1537,5	1537,5	1537,5	1537,5		6150
5/6C/6D	1,15	460	460	460	460	575	2415
		1997,5	1997,5	1997,5	1997,5	575	8565

	Vs [mq]	Ps [mq]	Vd [mq]	Pd [mq]
totale:	8565	1552,5	11750	2326

VERDE DI PROGETTO [mq]	S.F.2	S.F.3	S.F.4	S.F.5	S.F.6	verde totale
	3050	2500	2700	2900	600	11750

* S.F. = Stralcio Funzionale
Vs = verde richiesto da standard Vd = verde dotazione di progetto
Ps = parcheggi richiesti da standard Pd = parcheggio dotazione di progetto

ART. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Per ciascuno *Stralcio funzionale* il PUA propone una soluzione planivolumetrica, morfologica e tipologica, illustrata nell'elaborato *N. 5 Progetto: Schema plani volumetrico*, che ne connota l'immagine urbana, da assumere quale *riferimento orientativo* ma non vincolante per i progetti edilizi relativi ai successivi *permessi di costruire*.

Quanto al soddisfacimento di prestazioni energetiche e di eco sostenibilità che superino i limiti normativi, si manifesta l'impegno a:

- adottare la Classe A per almeno il 70% delle unità immobiliari (Del.G.R. Emilia Romagna 20 09 2010 n.1362);
- realizzare impianti per la raccolta delle acque piovane per uso irriguo;
- adottare i tetti verdi per la copertura delle autorimesse pertinenziali eccedenti la sagoma degli edifici;
- adottare sistemi idonei per favorire il risparmio dei consumi dell'acqua sanitaria (rubinetti, sciacquoni, ecc).

ART. 7 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese nel PUA si articola in 5 distinte fasi progettuali ed attuative, in relazione ai tempi di attuazione degli *Stralci funzionali* 2, 3, 4, 5, così come definiti nel precedente art.5.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascuno *Stralcio funzionale*, sarà articolato secondo le seguenti categorie principali:

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

Il permesso per costruire delle Opere di Urbanizzazione, nel caso in cui venisse attuato come da elaborato 6bis dovrà essere funzionale sia dal punto di vista delle dotazioni territoriali che da quelle della viabilità e delle aree per inversione di marcia, che dalle aree per le RSU e le reti tecnologiche quali gas, acqua, fognature, reti elettriche e telefoniche (sia per le adduzioni che per lo smaltimento).

Il progetto dovrà attenersi alle prescrizioni contenute nel presente articolo e svilupperà tutti gli elementi indicativi contenuti negli elaborati dal *N. 8 al N. 14 Progetto: Schemi delle opere di urbanizzazione*.

In sede di sviluppo del/dei progetti per le opere di urbanizzazione andranno rispettate tutte le norme di settore ed in particolare gli articoli dal n. 70 al n. 76 del vigente NTA-RUE e s.m.ed i.

7.1 – Aree attrezzate a verde pubblico ed a tutela dell' ambiente

Le aree destinate a verde pubblico ed a tutela dell'ambiente potranno essere sistemate secondo le indicazioni illustrate nell'elaborato N. 14., così come recepite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Eventuali modifiche al progetto esecutivo delle aree verdi potranno essere apportate, senza che questo comporti una Variante al Piano.

7.2 – Strade e parcheggi pubblici

La progettazione esecutiva delle opere stradali, parcheggi, marciapiedi e percorsi pedonali dovrà recepire le indicazioni contenute nell'elaborato N.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.

ART. 8 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

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

ART. 9 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE

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

ART. 10 - PRESCRIZIONI DI ACUSTICA EDILIZIA ED AMBIENTALE

In ragione degli studi acustici eseguiti in sede di PUA , in sede di Permesso di Costruire dei singoli edifici andranno realizzate delle nuove verifiche fonometriche atte ad aggiornare le emissioni qui prese a riferimento, lungo il confine dell'area produttiva. In considerazione del possibile disegno edilizio dell'edificio si realizzeranno le dovute verifiche d'impatto, intervenendo in tale sede mediante l'inserimento degli elementi necessari al rientro nei limiti di legge, valutando in alternativa le possibilità seguenti:

- Inserimento schermo acustico a confine fra area intervento e area produttiva;
- Azioni mitigative dirette alle macchine, in accordo con la ditta proprietaria (se disponibile a lasciar intervenire il proponente dell'intervento edilizio sulla propria area);
- Studio del layout interno agli edifici, escludendo la presenza di affacci facenti capo ad ambienti abitativi, sui fronti impattati;
- Studio delle facciate così da porre gli affacci degli ambienti abitativi, in situazione di auto schermatura, mediante inserimento di logge, parapetti o altri sistemi atti a costituirsi in qualità di barriera a rumore integrata alla facciata.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE DA CEDERE E ASSERVIRE



DELIMITAZIONI DEL PERIMETRO DELLE AREE SOGGETTE A PUA (ST 73.297 mq.)



AREE DA CEDERE mq. 44.860

DI CUI:



AREE INTERNE AL NODO VIARIO mq. 6620 (da visura catastale)



ISOLA ECOLOGICA mq. 8.710



AREA DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE mq. 7.413

Sub- Coparto 1 e Stralci Funzionali 2, 3, 4 e 5



VERDE PUBBLICO (DT) mq. 11.750



PARCHEGGIO PUBBLICO mq. 2136



AREA DI RIGIRO PARCHEGGIO mq. 69 (*)



VIABILITA' PUBBLICA mq. 1701 (*)



VIABILITA' CICLO - PEDONALE mq. 2217 (*)



VERDE STRADALE mq. 2115 (*)



PERCORSI PRIVATI ASSERVITI ALL'USO PUBBLICO DI COLLEGAMENTO DELLE AREE VERDI DI PROGETTO CON QUELLE IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Stralcio Funzionale 6



VERDE PUBBLICO (DT) mq. 600



PARCHEGGIO PUBBLICO mq. 190



VIABILITA' PUBBLICA mq. 1339 (*)

(*) LE SINGOLE QUANTITA' POTRANNO SUBIRE PICCOLE VARIAZIONI IN SEDE DI ATTUAZIONE. RESTA VINCOLANTE IL VALORE COMPESSIVO DELLE AREE DA CEDERE. mq. 44.860

