

MONICA GRAZIINA
ARCHITETTO

GAETANO BORSARI
GEOMETRA

PIANO DI UTILIZZO ATTUATIVO

relativo all'area sita in Ferrara via Conca, scheda POC n.7 ANS-03
di proprietà della FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA FRATELLI NAVARRA
con sede in Via Conca, n.73/ b 44123 – Malborghetto di Boara (FE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Tecnico

Arch. Monica Graziina
ARCHITETTO
MONICA GRAZIINA
167
PAESAGGI CONSERVATO

Il tecnico

Geom. Gaetano Borsari



Arch. Monica Graziina
Piazza Repubblica, 10 Ferrara
Tel. 0532210767
e-mail info@archistudiograziina.it

Geom. Gaetano Borsari
Via Stornara, 131/1 Quartesana FE
Tel. 0532772966
e-mail studiotecnicohorsari@tin.it

ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI -

L'area oggetto del presente PUA si trova a Ferrara, loc. Malborghetto di Boara, via Conca s.n.c., l'area è censita al CT di Ferrara al Fg.113 Mapp. 57,299.

I contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali da attivare nel presente PUA sono previsti nella Scheda POC N.7 ANS 03.

Il presente PUA opera in attuazione del POC e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Per quanto non riportato nelle presenti norme, sono applicate le norme di POC e RUE e inoltre del regolamento igienico-sanitario del Comune di Ferrara.

ART.2 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO –

La superficie territoriale, come da scheda POC, è mq.18.618,00 ed è individuata nella planimetria degli elaborati grafici con perimetro di colore rosso.

Nella TAV. 2 , sono evidenziate con apposita legenda e distinte con perimetro e retino diverso, le aree con le seguenti destinazioni:

- Viabilità pubblica (sede stradale e marciapiedi e area RSU)
- Superficie fondiaria
- Verde pubblico e vasca di laminazione
- Parcheggi pubblici
- Verde di corredo stradale.

Di seguito è riportata la tabella con le relative superfici.

	Scheda POC	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.18.618,00	Mq.18.618,00
SUPERFICIE VIABILITA' PUBBLICA		Mq. 2.051,00
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.12.178,00	Mq.10.539,00
VERDE PUBBLICO	Mq. 3.028,00	Mq. 3.029,00
PARCHEGGI PUBBLICI	Mq. 1.754,00	Mq. 1.755,00
VERDE DI CORREDO STRADALE		Mq. 1.243,00

Le destinazione d'uso previste dalla scheda POC sono :

3a- Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di mq.250 per u.i., 5 - Commercio al dettaglio in sede fissa-esercizi di vicinato;

4 - Residenziale e assimilati

6d- servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il PUA prevede la destinazione d'uso residenziale 4 in tutti i lotti, nei lotti 4,5,11,12 e 17, a causa della loro collocazione fronte strada, si prevede, oltre la destinazione 4, la destinazione 3a fino ad una superficie max di 250mq. ad u.i. e la destinazione 6d .

DESTINAZIONI D'USO

	Superficie Lotti	Destinazione d'uso
LOTTO 1+2	Mq. 1234,00	4
LOTTO 3	Mq. 571,00	4
LOTTO 4	Mq. 579,00	4 3a 6d
LOTTO 5	Mq. 575,00	4 3a 6d
LOTTO 6	Mq. 575,00	4
LOTTO 7+8	Mq. 1018,00	4
LOTTO 9	Mq. 784,00	4
LOTTO 10	Mq. 501,00	4
LOTTO 11	Mq. 502,00	4 3a 6d
LOTTO 12	Mq. 510,00	4 3a 6d
LOTTO 13	Mq. 536,00	4
LOTTO 14	Mq. 602,00	4
LOTTO 15	Mq. 500,00	4
LOTTO 16	Mq. 513,00	4
LOTTO 17	Mq. 506,00	4 3a 6d

Art.3 – DISCIPLINA PER L'EDIFICAZIONE DEI LOTTI –

Superfici lotti , S.U. massima , n. alloggi e trasferimento capacità tra lotti

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del RUE e/o POC. L'individuazione dei lotti di intervento edilizio privato è riportato nella Tav.2V dove a ciascun lotto è dato un numero, una superficie fondiaria e una superficie utile massima edificabile nonché il numero degli alloggi ammessi, come da tabella di seguito riportata.

	Superficie Lotti	Superficie utile max	n. alloggi
LOTTO 1+2	Mq. 1234,00	Mq. 230,00	1
LOTTO 3	Mq. 571,00	Mq. 156,00	2
LOTTO 4	Mq. 579,00	Mq. 156,00	2
LOTTO 5	Mq. 575,00	Mq. 156,00	1
LOTTO 6	Mq. 575,00	Mq. 156,00	1
LOTTO 7+8	Mq. 1018,00	Mq. 230,00	1
LOTTO 9	Mq. 784,00	Mq. 264,00	2
LOTTO 10	Mq. 501,00	Mq. 132,00	1
LOTTO 11	Mq. 502,00	Mq. 132,00	1
LOTTO 12	Mq. 510,00	Mq. 132,00	1
LOTTO 13	Mq. 536,00	Mq. 132,00	1
LOTTO 14	Mq. 602,00	Mq. 146,00	1
LOTTO 15	Mq. 500,00	Mq. 132,00	1
LOTTO 16	Mq. 513,00	Mq. 132,00	1
LOTTO 17	Mq. 506,00	Mq. 132,00	1
TOTALE	Mq. 9.506,00	Mq. 2.418,00	18

Si prevede la possibilità di trasferimento tra i lotti consentendo un aumento della capacità edificatoria di un lotto e la conseguente diminuzione di questa su di un altro lotto. Il trasferimento sarà comunque nel rispetto dei parametri degli strumenti urbanistici vigenti (RUE e POC) e nel rispetto della capacità edificatoria totale del PUA.

Il trasferimento sarà consentito per un fattore pari al massimo al 20% della superficie utile complessiva realizzabile nei lotti interessati dal trasferimento. Il trasferimento della capacità edificatoria tra i lotti dovrà essere attivato una sola volta per ciascun lotto. Per i lotti coinvolti dovrà essere presentata documentazione idonea ad effettuare la verifica complessiva della capacità edificatoria. Il lotto che cederà la superficie utile perde il diritto a richiedere successivi ampliamenti. Le proprietà dei lotti interessati dovranno manifestare la propria volontà e consenso tramite convenzione scritta (o atto d'obbligo) da allegare al titolo edilizio da presentare.

Inoltre è consentito l'accorpamento dei lotti con fusione delle relative capacità edificatorie.

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie ammesse sono :

- monofamiliare;
- bifamiliare.

Poiché il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po, come previsto dall' Art. 118.4 delle NTA del RUE, non è possibile realizzare garage interrati o

seminterrati, vi è inoltre il divieto di prevedere camere da letto a quote inferiori a mt. 3.00 dal piano di campagna esistente.

L'area oggetto del presente PUA si trova in area di rispetto della pipeline di connessione tra il polo chimico industriale ferrarese e gli analoghi impianti di Marghera e Ravenna, per cui in quest'area, come previsto dall'Art.119.8 del RUE, non sono ammessi interventi che comportino:

- luoghi di concentrazione di persone con limitate capacità di mobilità;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto, salvo che la capienza non superi le 100 presenze e che la frequentazione sia al massimo settimanale;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso capienza superiore a 500 presenze o in caso di periodi di esposizione al rischio limitati, con capienza superiore a 1000 presenze;
- nodi di trasporto con movimento passeggeri oltre 1000 persone/giorno.

Sono fatti salvi gli interventi relativi alle attività sopraelencate qualora la frequentazione sia esclusivamente diurna.

Distanze dai confini

La distanza dai confini delle nuove costruzioni prevista è 5 mt tranne per i lotti 1-8-14 dove, per mantenere, in continuità con la strada, il cono visuale sulla campagna si prescrive la distanza di mt. 6,50 sul lato in continuità con la strada.

E' ammessa la costruzione in confine di autorimesse con altezza inferiore a mt. 3,00, le autorimesse devono essere collocate ad almeno 6,00 dalla recinzione fronte strada.

H massima dei fabbricati

L'altezza massima prevista, in relazione alle tipologie edilizie ammesse, è tre piani fuori terra.

Recinzioni

Trattandosi di strade interne si prescrive la realizzazione di recinzioni con altezza massima di mt. 1,80.

Rispetto parametri energetici nella progettazione impiantistica

La progettazione degli edifici dovrà adottare soluzioni impiantistiche e caratteristiche dell'involucro tali da determinare il raggiungimento degli indici di prestazione termiche utili per il riscaldamento, raffrescamento e globale inferiori di almeno il 20% rispetto ai pertinenti valori dell'edificio di riferimento fissati dalla D.G.R.967/2015 e s.m.i., nonché una quota di copertura complessiva da energie rinnovabili superiore al 20% rispetto a quanto previsto dal D.G.R.967/2015 e s.m.i.

MONICA GRAZIINA
ARCHITETTO

GAETANO BORSARI
GEOMETRA

Art.4 – POSSIBILITA' DI INTERVENIRE PER STRALCI FUNZIONALI–

E' prevista la possibilità di intervenire con procedura a stralci attuativi, precisamente due stralci , primo e secondo, come si evince nella planimetria allegata.

Nel primo stralcio sarà interamente realizzato il verde pubblico con la vasca di laminazione e il relativo scolo delle acque bianche nel canale consortile; la strada, completa di area RSU e i parcheggi pubblici P1 e P2 indicati in planimetria .

Nel primo stralcio attuativo la quota di parcheggio pubblico realizzata è pari a mq. 988,00 > di mq. 241,18 che è la quota minima prevista dalla normativa in riferimento alla SU di progetto del primo stralcio di mq.1612,00.

Di seguito viene riportata la planimetria che individua il primo e il secondo stralcio e i dati numerici relativi.

MONICA GRAZIINA
ARCHITETTO

GAETANO BORSARI
GEOMETRA

COMUNE DI FERRARA - Foglio 113 Mappali 57 e 299p



PLANIMETRIA CATASTALE Scala 1:2000

--- I° STRALCIO
--- II° STRALCIO

□ Area da cedere

■ Superficie fondiaria di progetto

	I° STRALCIO	II° STRALCIO	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq. 13090,00	Mq. 5527,00	MQ. 18.617,00
SUPERFICIE FONDIARIA (lotti+strade private)	Mq. 7.070,00	Mq. 3.469,00	MQ. 10.539,00
SUPERFICIE LOTTI	Mq. 6.339,00	Mq. 3.167,00	MQ. 9.506,00
SUPERFICIE UTILE	Mq. 1.612,00	Mq. 806,00	MQ. 2.418,00
PARCHEGGIO PUBBLICO	P1+P2=Mq. 988,00	P3+P4=Mq. 767,00	MQ. 1.755,00
VERDE PUBBLICO	V=MQ. 3.029,00	—	MQ. 3.029,00

Arch. Monica Graziina
Piazza Repubblica, 10 Ferrara
Tel. 0532210767
e-mail info@archistudiograziina.it

Geom. Gaetano Borsari
Via Stornara, 131/1 Quartesana FE
Tel. 0532772966
e-mail studiotecnicohorsari@tin.it