

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE – ALPA LAVORI S.r.l. / Az. AGRICOLA OLMO S.a.s.

INTERVENTO – Nuovo insediamento residenziale – Scheda n° 4ANS_02

UBICAZIONE – Via Mario Dotti - Ferrara

AZIENDA AGRICOLA **OLMO**
di *Grimaldi Denis e C. s.s.*
Via D. Alighieri, 1 - VOGHENZA (FE)
C.F. **01291680385**

ALPA LAVORI S.r.l.
C.so Porta Reno, 103 int. 2
44100 - FERRARA
P.IVA e C.F. **04763300389**
REA FE n. 195692

Art. 1 - INDIVIDUAZIONE

L'area oggetto della proposta risulta collocata plani metricamente nella "parte" a sud della città di Ferrara all'interno della direttrice per Bologna (Via Bologna), nel suo settore di prima cintura, i cui bordi perimetrali risultano delimitati a nord da un'area verde facente parte integrante di una recente lottizzazione in affaccio alla via Malagù, a sud dall'area pertinenziale all'aeroporto cittadino mentre i lati corti, risultano chiusi da un'arteria secondaria (via Mario Dotti) e dal precedente costruito.

La superficie dalla forma trapezia, attualmente trattata interamente a verde, presenta sul sito un corto innesto stradale con annessi parcheggi in affaccio alla citata area verde e collegato alla principale via Mario Dotti con un angolo di 90°. Un isolato albero risulta attualmente presente sulla superficie mediamente livellata.

Catastalmente l'intera area di proprietà interessa i mappali 414, 372, 377, 392 (parte) riconducibili al foglio 227 del Catasto Terreni di Ferrara (Sup. 16.305,00 mq) di cui si allegano le relative visure.

Art. 2 – DESTINAZIONI D'USO – ZONIZZAZIONE

Dalla scheda progetto 4ANS_02 la superficie territoriale complessiva dell'intervento risulta essere di 21.805,00 mq di cui 5.500,00 mq dedicati ad attrezzature collettive riconducibili ad una superficie perequativa sita in via Volano sempre a Ferrara, ne risulta così di fatto una superficie di intervento sulla via Dotti di complessivi 16.305,00 mq (evidenziata nelle tavole con perimetrazione in rosso) di cui 9.282,90 mq identificati in SF (superficie fondiaria massima 12.001,00 mq) con una capacità di complessivi 2.927,00 mq di SU (superficie utile) realizzabile, distribuita in n° 40 alloggi organizzati in diversi volumi sviluppati su di un massimo di tre livelli fuori terra. A seguire una tabella riassuntiva di tutti i diversi parametri evidenziati anche nella tavola planimetrica di progetto n° 3.

PARAMETRI URBANISTICI		
ST (mq)	16305,00	
SF (mq)	9282,9	
SU da sc. 4ANS-02 (mq)	2927,00	
SU da progetto (mq)	2927,00	
Alloggi da sc. 4ANS-02 (n°)	40	
Alloggi da progetto (n°)	40	
Piani fuori terra da sc. 4ANS-02 (n°)	3	
Piani fuori terra da progetto (n°)	3	
Parcheggi uso pub. da sc. 4ANS-02 (mq)	468,00	
Parcheggi uso pub. da progetto (mq)	759,05	
Posti auto (n°)	22	
Alberature di progetto (min 1 ogni 5 posti auto, n° 4)	11	
Attrez. spazi collettivi da sc. 4ANS-02 (mq)	340,00	
Area perequativa da sc. 4ANS-02 (mq)	5500,00	
Attrezz. spazi collettivi da progetto (mq)	1110,25	
Area perequativa ceduta (mq)	5500,00	
Area di laminazione da sc. 4ANS-02 (mq)	2322,00	
Area di laminazione da progetto (mq)	2322,73	
Area a corredo stradale (mq) (computata nei parcheggi)	173,85	
Area marciapiedi (mq)	766,31	
Area corsello manutenzione vasca (mq) (Comp. negli spazi collettivi)	945,01	
Area nuova sezione stradale (mq)	1790,09	
Area zona R\$U (mq)	52,5	

Le destinazioni previste dalla citata scheda POC sono riassumibili nei seguenti usi:

3 a – Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una superficie max di 250,00 mq per u.i.

4 - Residenza e assimilabili

5 – Commercio al dettaglio in sede fissa , esercizi di vicinato

6 d – Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande

Il PUA nella sua organizzazione attuale prevede una destinazione completamente residenziale ma sarà possibile introdurre le diverse alternative elencate (usi 3a, 5, 6d) purchè non vengano alterati gli standard complessivi previsti dalla scheda progetto.

Art. 3 – DISCIPLINA E ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI

Le vigenti norme di attuazione di RUE e POC saranno integrate dalle presenti.

La tavola 3 esplicita l'organizzazione del PUA dove ad ogni singolo lotto è stato assegnato un numero progressivo, una pertinenziale superficie fondiaria (con un minimo di 500,00 mq come da normativa vigente), una superficie coperta ed una conseguente superficie utile edificabile oltre al numero degli alloggi e di piani previsti , così come riportato nella tabella a seguire:

Num.	Sup. Tot. mq	Sup. Cop. mq	Sup. Ut. mq	Num. piani	Num. unità
1	826,72	332,29	317,00	2	4
2	855,86	361,00	317,00	2	4
3	856,90	361,00	317,00	2	4
4	1145,09	352,50	278,44	2	4
5	766,50	223,64	169,22	2	2
6	500,00	111,63	98,00	2	1
7	711,73	233,91	148,00	2	2
8	724,95	180,50	135,28	2	2
9	1268,17	511,56	404,82	3	6
10	745,72	195,97	404,82	3	5
11	881,25	274,08	337,35	3	6

E' prevista la possibilità di trasferire tra diversi lotti la capacità edificatoria nella misura del 20%, nel rispetto della capacità edificatoria complessiva del PUA. Il trasferimento potrà avvenire una sola volta per lotto previo accordo registrato e trascritto tra i proprietari dei lotti, in tal caso nell'istanza di Pdc degli edifici dovrà essere consegnata anche una tabella riepilogativa indicante le suddivisioni di superficie utile per lotto e la restante capacità per gli altri lotti già costruiti e da costruire con il rispettivo numero di alloggi (che nel totale non potrà superare il numero di 40).

Sarà possibile accorpare lotti adiacenti e sommare le rispettive capacità edificatorie senza rappresentare variante al PUA, in tal caso la sagoma di ingombro massimo sarà data dalla fusione dei singoli ingombri massimi e non dovranno essere modificate le dotazioni territoriali.

TIPOLOGIE

Il PUA prevede le seguenti tipologie edilizie

- a) Monofamiliare
- b) Bifamiliare
- c) Trifamiliare
- d) Quadrifamiliare
- e) Complessi plurifamiliare accorpati o in sequenza

Risulta comunque come parametro vincolante, così come da scheda 4ANS_02 approvata, la realizzazione di unità abitative con caratteristiche costruttive e tecnologiche riconducibili alla classe energetica A+.

VINCOLI

L'area oggetto di intervento risulta in parte all'interno della zona di tutela B dell'aeroporto di S. Luca, per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'Art. 119.3 delle NTA del vigente RUE. Il PUA prevede una densità edilizia espressa in superficie utile (Su), oltre ad un'altezza dell'edificio massima, compatibile con la zona di tutela.

Il PUA, come da scheda 4ANS_02, manterrà l'accesso alla struttura aeroportuale migliorandone l'ingresso attraverso un allargamento dello stesso (della dimensione utile complessiva di 7,00 mt.) in parte previsto sul terreno di proprietà ed in parte già esistente, con innesto dal tratto terminale della via Dotti attraverso un allargamento della stessa sede stradale in parte dedicata a nuovi parcheggi pubblici, questo consentirà un più facile accesso ai mezzi di trasporto spesso dotati di carrelli o rimorchi oltre a consentire l'ingresso ad un corsello (5,00 mt.), dedicato alla manutenzione della prevista vasca di laminazione sviluppata sull'intero bordo sud, a questa comunque sarà possibile accedere anche attraverso una rampa con pendenza del 5% direttamente dalla strada pubblica (ricavata all'interno dell'allargamento della vasca) all'altezza di uno dei bauletti in rilevato di progetto inseriti al fine di "sagomare" in modo più "fluidico" l'ingresso aeroportuale. Il raccordo tra la via Dotti e la strada di accesso all'aeroporto, oltre a vedere un incremento della propria sezione stradale sarà facilitato così dall'inserimento di bauletti opportunamente sagomati per questa funzione (Tav. 5), ed in rilevato rispetto alla quota stradale esistente (riferibile ai marciapiedi), questa superficie (bauletti) viene computata all'interno della quota dei marciapiedi e pertanto sarà ceduta al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda l'allargamento descritto della via Dotti, questo si è reso necessario al fine di evitare sovrapposizione tra i giardini privati di progetto e la sede di un canale consortile tombinato che attualmente corrisponde al tracciato stradale di accesso all'aeroporto di S. Luca.

DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI

La distanza minima dai confini stradali è prevista in mt. 5,00 mentre potrà essere inferiore rispetto ai percorsi privati interni ed all'interno dei diversi lotti pur mantenendo una distanza minima tra i fabbricati con pareti finestrate e non in 10,00 mt. Resta vincolante la distanza di 6,00 mt. tra il confine di proprietà e l'ingresso carrabile alle diverse unità abitative al piano terreno che potrà essere realizzato anche in depressione ai volumi di progetto.

ALTEZZA DEL COSTRUITO

L'altezza massima dei fabbricati è fissata in tre livelli fuori terra così come previsto da scheda 4ANS_02 e compatibile come accennato al vincolo aeroportuale. Le norme di Rue vigente ne specificano in metri l'altezza riferita a tre livelli.

RECINZIONI

Considerando la tipologia prevista e l'organizzazione dell'urbanizzazione si prescrive un'altezza massima delle recinzioni di 1,40 mt, senza imposizioni tipologiche purchè di disegno leggero, unica eccezione la delimitazione dei lotti 4 e 5 lungo il fronte strada e nel tratto in aderenza la vasca di laminazione (evidenziata nelle tavole con linea gialla) che sarà realizzata con semplici paletti e rete metallica verde in ragione di una distanza media sotto i 10,00 mt. rispetto al tombinamento del canale consortile (come da prescrizioni del Consorzio).

Infine sul bordo posto ad est, sarà realizzato un muretto di contenimento dell'altezza massima fuori terra di 50 cm (evidenziata nelle tavole con linea viola) al fine di contenere un leggero rialzo della quota del terreno, concentrato solamente su questo lato, per via di una depressione esistente e consentire così un raccordo generale dell'intervento alle diverse quote stradali esistenti.

Art. 4 – ATTUAZIONE DEL PUA

L'attuazione avverrà sotto la sorveglianza ed il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende ed Enti interessati, relativamente al rispetto di quanto sarà prescritto nella Convenzione in ordine al picchettamento delle aree, alla definizione delle superfici pubbliche e private, alle loro destinazioni d'uso, all'edificabilità delle stesse, alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Prima del rilascio dei permessi di attuazione dei lotti, dovrà essere verificata la conformità dell'intervento al piano particolareggiato ed al permesso per le opere di urbanizzazione. Tutte le indicazioni verranno date dall'ufficio PUA e saranno comunque contenute nella convenzione attuativa in conformità all'art. 84 del RUE.

Art. 5 – SISTEMAZIONE AREE PRIVATE

Le aree private di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate secondo le specifiche indicazioni proprie del tipo edilizio di appartenenza e secondo quanto previsto dalle norme vigenti di RUE, delle leggi regionali e nazionali competenti, con particolare riguardo alla individuazione delle quote di parcheggio privato nella misura non inferiore a quanto stabilito dalla normativa vigente. Per queste ultime quote, saranno ricavati appositi spazi all'interno dei singoli lotti compatibili con la geometria del fabbricato di progetto o all'interno di questo.

Art. 6 – AREE DESTINATE A VERDE

La scheda progetto individua in 5.840,00 mq la dotazione delle attrezzature collettive minime e necessarie a supportare l'interventi di progetto, queste risultano distinte in un'area di 5.500,00 mq individuata come superficie perequativa, identificata catastalmente al foglio 162 mapp. 2559 e sita a Ferrara in via Volano (si allega estratto catastale) ed in rimanenti 340,00 mq da ritagliare all'interno dell'area di progetto.

Si è così optato per il completamento del verde esistente e per la realizzazione di un settore verde a ridosso dell'ingresso aeroportuale (ad oggi questa superficie risulta già trattata a verde), ad integrazione di quanto descritto rientrerà l'intera superficie del percorso dedicato alla manutenzione della vasca di laminazione. Tali superfici, che nel complesso superano le dotazioni richieste (1188,58 + 5500,00 mq), saranno cedute al Comune di Ferrara prima dell'inizio dei lavori.

Art. 7 – PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici saranno realizzati sul proseguimento dell'attuale sede stradale innestata alla via Mario Dotti e sul tratto terminale di questa con una organizzazione ortogonale ai percorsi, saranno intercalati da zebre e bauletti con riempimento verde ed alberato (sempre con cordatura perimetrale) questi ultimi saranno in grado di soddisfare il parametro di un albero ogni cinque posti auto ed un minimo del 10% della superficie richiesta a parcheggio (queste rientreranno nella voce "corredo stradale"). I parcheggi dovranno rispettare le dimensioni minime previste dai regolamenti vigenti oltre a quanto previsto dalla scheda 4ANS_02. Anche per queste superfici (parcheggi, zebre, bauletti), che nel loro sviluppo superano le dotazioni richieste, è prevista la cessione al Comune di Ferrara prima dell'inizio dei lavori.

Art. 8 COSTRUITO

Come previsto nella scheda 4ANS-02 la prestazione energetica prevista per gli edifici di progetto, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, deve ricadere minimo nella classe energetica A+.

Art. 09 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

La definizione delle opere di urbanizzazione è demandata al progetto esecutivo delle stesse ed al permesso per la loro esecuzione.

Art. 10 – PRESCRIZIONI GENERALI

I progetti edilizi saranno redatti in conformità alle presenti norme, alla normativa antisismica vigente, al regolamento di igiene pubblica comunale e ad ogni altra normativa o legge vigente, per quanto riguarda le caratteristiche tecnologiche e prestazionali degli edifici, questi dovranno essere realizzati con requisiti minimi riconducibili alla classe energetica A+.

Per quanto non precisato dalle presenti norme si fa riferimento alle normative vigenti ed alla scheda 4ANS_02.

Art. 11 - VIABILITA'

Tutta la viabilità sarà interamente ceduta, dette aree comprensive di marciapiedi, piazzole RSU, bauletti e corredo stradale sono quantificate nelle tabelle allegate.

Art. 12 - RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

La rete di raccolta delle acque meteoriche è stata concepita per funzionare in autonomia rispetto alla rete esistente così come rimarrà separata dalla rete di raccolta dei reflui, limitatamente agli usi consentiti dalla scheda 4ANS_02 comprendenti la residenza e assimilabili (4) è fatto obbligo per le nuove costruzioni la realizzazione di quanto previsto dall'Art. 75 delle norme vigenti di RUE.

Al fine di perseguire la sicurezza idraulica ed in ragione della superficie territoriale prevista dall'intervento è stata prevista una vasca di laminazione il cui volume d'invaso sarà ottenuto dalla depressione di quella parte di terreno collocata a sud-est dell'area d'intervento ed evidenziata nella planimetria di progetto con colore verde scuro.

Questa è prevista a cielo aperto, con forma pressoché triangolare dilatata poi in una geometria rettangolare estesa a tutto il bordo sud - est sulla quale, come anticipato, sarà realizzata una depressione massima del terreno contenuta in 60,00 cm atta a consentire l'allagamento temporaneo durante l'evento meteorico (eccezionale e non), per poi svuotarsi in tempi compatibili alla capacità di ricezione del canale Maffea alla cui condotta sarà collegata. Per il dimensionamento si è dovuto tener conto sia del volume minimo invasabile (Wi) dettato dal Consorzio che dalle prescrizioni contenute nell'art.75 del R.U.E. le quali, prevedono una pendenza minima del 2% per il fondo erboso, una scarpata massima di 2/3 (sempre erbosa) ed una differenza tra la quota di massimo invaso e quella del piano di campagna circostante che non potrà essere inferiore a cm. 20, oltre a questo si prevede una quota massima di invaso contenuta in 40,00 cm.

Nella vasca sarà prevista una tubazione interrata con la duplice funzione di accumulo e contestuale dispersione delle acque attraverso un sistema di pozzetti equamente distribuiti sul suo sviluppo.

Per quanto riguarda la sua manutenzione sarà realizzato sul bordo del canale demaniale un corsello della larghezza di 5,00 mt. (sempre in erba) in grado di consentire l'accesso dalla strada pubblica anche di mezzi meccanici. Un secondo accesso, sempre dalla strada pubblica e a ridosso del precedente, sarà realizzato con una rampa ricavata direttamente all'interno della vasca con pendenza massima del 5% in grado di permettere l'ingresso anche ai diversamente abili. Un secondo corsello di accesso sarà realizzato a ridosso dei lotti 8 e 10 con accesso dal cul de sac per consentire, sotto la sua sede, la posa della condotta di collegamento tra la rete e la vasca di laminazione.

Le caratteristiche della vasca di laminazione così concepita la inquadrano come opera pubblica non recintata così come per il corsello dedicato alla manutenzione ed il secondo corsello di accesso, tutte queste superfici pertanto saranno cedute al Comune prima dell'inizio dei lavori (una descrizione più dettagliata viene allegata alla relazione riguardante le acque meteoriche di competenza del Consorzio di Bonifica).

Art. 13 - INADEMPIENZE

Nel caso di inadempienze alle presenti norme di attuazione del Pua di iniziativa privata da parte di Enti o privati, l'Amministrazione comunale, in virtù della convenzione stipulata con i proprietari dell' area, si avvarrà nei confronti degli inadempienti nei modi e nelle forme indicate dalla convenzione stessa.

Art. 14 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUA

- | | |
|--------------|---|
| TAV 1 | Stato attuale - Pianta altimetrica - Planimetria catastale - Profilo quotato - cartografia R.U.E. |
| TAV2 | Documentazione fotografica |
| TAV3 | Progetto urbanistico |

TAV4	Viste prospettiche dell'intervento
TAV5a	Individuazione aree e opere pubbliche da cedere
TAV5b	Progetto del verde Area perequativa
TAV6	Progetto infrastrutture - R.S.U. - Segnalamento stradale
TAV7	Schema rete fognaria
TAV8	Schema rete acque meteoriche - consorzio di bonifica
TAV9	Schema rete illuminazione pubblica
TAV10	Schema rete energia elettrica
TAV11	Schema rete telefonica
TAV12	Schema rete idrica
TAV13	Schema rete gas
14	Relazione descrittiva
15	Relazione ambientale ed uso storico dei suoli
16	Norme tecniche di attuazione
15	Valutazione previsionale di clima acustico
16	Modellazione geologica e sismica – Relazione geologica – Prove
17	Relazione tecnica Consorzio di bonifica
18	Relazione illuminazione pubblica

Ferrara 18/03/19

ALESSANDRORIBERTIARCHITETTO

