

COMUNE DI FERRARA

P.U.A. 2019

PROGETTO ATTUATIVO RELATIVO A:

(AREA POC) ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:

“NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN QUARTESANA, VIA COMACCHIO”

SCHEDA N.° 18ANS_03

5° VARIANTE AL 1°POC ADOTTATA IN C.C. 03/12/2018

Proprietà:

Dott. Andrea LAZZARI

Dott. Massimo LAZZARI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Aggiornamento Aprile 2019

ART. 1 – CARATTERISTICHE DEL P.U.A. E USO DELLE AREE

Il PUA proposto deriva dall'accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 18/10/2018 che sostituisce integralmente il precedente accordo POC del 27/03/2014 in forza della adozione in Consiglio Comunale della 5° Variante al 1° POC. Il P.U.A. che viene presentato riguarda **una parte** dell'intera area di proprietà dei Sigg.ri Andrea e Massimo Lazzari, ed è identificata al NCT del Comune di Ferrara al Foglio n. 238 mapp. 349 (parte) per una superficie territoriale S.T. di mq. 7.434. Va inoltre considerata l'area destinata ad Attrezzature Collettive in via Zanatta distinta al NCT di Ferrara, al Foglio 109 mappali 877, 916, 966 e 968 della superficie complessiva di mq. 6.750 che è stata inserita nel POC per la perequazione dei diritti edificatori, e che è stata già ceduta alla A.C.

ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.

L'attuazione del presente P.U.A. avverrà secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento della 5° Variante al 1° POC del Comune di Ferrara, e quanto definito nella scheda di attuazione n.° 18/ANS/03.

ART. 3 – TIPI EDILIZI, USI E DOTAZIONI PUBBLICHE

L'area del P.U.A. ha una S.T. rilevata di mq. 7.434 oltre a mq. 6.750 destinati ad attrezzature collettive in via Zanatta.

SCHEMA DEI DATI URBANISTICI DI PROGETTO E VERIFICA COMPATIBILITA'

S.T. mq 7.434		S.T. mq 7.434	
Scheda POC.		Scheda POC.	
Mq. 4.822		mq. 1.136	
	S.F. mq. 4.753,50		S.U. mq. 1.136
	P.U.A.		P.U.A.
Lotto 1 mq.	697,50		189,32 A/B
Lotto 2 mq.	697,50		189,32 A/B
Lotto 3 mq.	757,50		189,32 A/B
Lotto 4 mq.	757,50		189,32 A/B
Lotto 5 mq.	921,75		189,32 A/B
Lotto 6 mq.	921,75		189,32 A/B
Sommano totali	S.F. mq. 4.753,50		S.U. mq. 1.136,00

A= TIPOLOGIA EDILIZIA mono – bifamiliare

B= TIPOLOGIA EDILIZIA blocco-in linea

I lotti 1-2, 3-4 e 5-6 possono essere aggregati tra loro con conformazione "a schiera". Allo stesso modo, nelle aree di collegamento possono essere realizzate costruzioni in aderenza ad uso garage o posto auto coperto.

Saranno comunque realizzabili massimo 2 alloggi per ciascun lotto.

DOTAZIONI PUBBLICHE

	Scheda POC.	P.U.A.
N. Alloggi	12	12
R. Verde	min. 60%	>60%
H. max (piani)	3 piani f.t.	3 piani f.t.

Volume bacini laminazione mc.		218,60
Area per bacini laminazione mq.	989	989
<i>(Area di verde Pubblico)</i>		
Strade mq.		890
Aree di manovra		120
Parcheggi Pubblici mq.	170	180
Marciapiedi e aree RSU mq.		464+37,50 = 501,50

Totale area da cedere come dotazione pubblica mq. 2.680,50

RIEPILOGO: SF mq. 4.753,50+ Dot. Pubbl. mq. 2.680,50 = mq. 7.434

Usi ammessi

- 3.a: Artigianato di servizio limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una SU max di 250 mq. per u.i.
4. Residenza e assimilabili
5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande

Altre aree già cedute per dotazioni pubbliche:

Area per Attrezzature e spazi collettivi mq. 6.750 sita in via Zanatta (area di decollo di D.E.): Foglio 109 mappali 877, 916, 966 e 968

Art. 4 – MODIFICHE AL PUA

Le tipologie residenziali previste e ammesse sono quelle unifamiliari, bifamiliari, a schiera e plurifamiliari Per tutti i lotti le destinazioni previste sono quelle riportate ai punti precedenti (usi ammessi).

L'eventuale accorpamento di due lotti contigui al fine di ricavare una diversa configurazione tipologica dei fabbricati non costituirà variante al PUA a condizione che tale intervento contribuisca a realizzare delle unità a schiera, senza modificare né la SU massima di progetto né il numero di alloggi complessivo.

Ogni fabbricato dovrà' possedere le quantità' di parcheggi privati richiesti dalle Leggi nazionali e regionali e dalle N.T.A. del POC e del RUE.

ART.5 – DISTANZE, ALTEZZE E RAPPORTO DI COPERTURA E VERDE

La distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade è stabilita in ml. 5,00 (distanza minima della sagoma di massimo ingombro sul lotto), come meglio definite nella *Tav. 02 – Planimetria generale – schemi organizzativi – Dati urbanistici*.

L'altezza massima corrisponde a quanto prescritto dalla Scheda POC ed è valutata in numero di piani fuori terra con un massimo di n° 3

In tutti i lotti va rispettato il rapporto di verde (RV) attribuito dalla Scheda POC, corrispondente al 60%. In sede di rilascio di PdC dei fabbricati sarà verificato il rapporto di verde indicato.

Ai fini del calcolo del RV è consentito considerare la natura dei materiali di pavimentazione e la loro permeabilità relativa, in modo da garantire una superficie permeabile non inferiore al 60% della SF.

ART. 6 – OBBLIGHI E PRESCRIZIONI GENERALI

I progetti edilizi dovranno essere redatti in conformità alle presenti norme, a quelle vigenti per l'attuazione del POC, alle prescrizioni della scheda POC 18ANS_03 relativamente agli aspetti ambientali, per il rischio allagamento e il rischio geotecnico e sismico, oltre ad ogni altra normativa o legge vigente.

I progetti edilizi dovranno inoltre essere redatti in conformità alle conclusioni descritte nella allegata Relazione di Clima Acustico, con particolare riguardo alle facciate prospicienti la via Provinciale. In ogni caso saranno tenuti al rispetto di quanto prescritto dal vigente DPCM 5/12/1997 inerente il calcolo e la verifica dei requisiti acustici passivi per gli edifici residenziali, per il rispetto dei valori previsti dalla Tab. A per edifici di Cat. A, della Norma UNI 11367/2010, oltre che delle normative di settore vigenti alla data di rilascio del PdC.

ART. 7 – EVENTUALI MODIFICHE IN CORSO D'OPERA

Una eventuale modifica al tracciato della rete fognaria, che in fase di esecuzione delle dotazioni territoriali dovesse rendersi necessaria per la difficoltà di realizzazione a causa della presenza della cabina elettrica, non costituisce variante al presente PUA.

ART. 8 - ELABORATI COSTITUENTI IL PUA

Il progetto del presente P.U.A. è costituito dai seguenti documenti:

- RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA
- STUDIO CLIMA ACUSTICO
- RELAZIONE GENERALE, DATI URBANISTICI E RELAZIONE STORICA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- BOZZA DI CONVENZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- RELAZIONE IDRAULICA E CALCOLO FOGNATURE
- TAV. 01 RILIEVO PLANIALTIMETRICO RIFERITO AL CAPOSALDO ALTIMETRICO
- TAV 1BIS CATASTO, POC AREA DI DECOLLO
- TAV. 02 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: DATI URBANISTICI E LOTTIZZAZIONE
- TAV. 03 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: SEGNALETICA E SEZIONE STRADALE TIPO
- TAV. 04 PROFILI STRADALI, ASSONOMETRIA E VISTE
- TAV. 05 MITIGAZIONE IDRAULICA
- TAV. 06 RETE FOGNATURE – PIANTA
- TAV. 07 RETE FOGNATURE – SEZIONI E PARTICOLARI
- TAV. 08 RETE IDRICA E GAS
- TAV. 09 RETE ENERGIA ELETTRICA – ENEL
- TAV. 10 RETE TELEFONICA
- TAV. 11 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA