



Comune di Ferrara

PUA area ex Alc.Este

Piano Urbanistico Attuativo per la rigenerazione del comparto urbanistico dell'area ex distilleria via L. Turchi

Committente: Real Estate Ferrara srl

Data: marzo 2019 con integrazioni

U-37

Norme tecniche di attuazione

progettazione urbanistica

WNA architects

arch. Walter Nicolino

LBLA + partners

arch. Gabriele Lelli

arch. Roberta Bandini

contributo paesaggistico

arch. Marilena Baggio

Greencure - landscape & healing gardens

INDICE

| | |
|--|-----------|
| ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) | 2 |
| ART. 2 – CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PUA | 3 |
| ART. 2.1 – Contenuti prescrittivi generali derivati dal POC | 3 |
| ART. 2.2 – Contenuti prescrittivi generali PUA | 5 |
| ART. 2.3 – Contenuti prescrittivi per ciascun macrolotto | 8 |
| ART. 2.4 – Contenuti orientativi macrolotti | 19 |
| ART. 3 – STRALCI FUNZIONALI | 19 |
| ART. 3.1 – Primo stralcio | 21 |
| ART. 3.2 – Secondo stralcio | 24 |
| ART. 3.3 – Terzo stralcio | 25 |
| ART. 3.4 – Modifica degli stralci funzionali | 28 |
| ART. 4 – MODIFICHE AL PUA | 29 |
| ART. 5 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | 31 |
| ART. 5.1 – Aree attrezzate a verde pubblico ed a tutela dell’ambiente | 31 |
| ART. 5.2 – Strade e parcheggi pubblici | 31 |
| ART. 6 – ELENCO ELABORATI PUA | 33 |

ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Il presente PUA ha per oggetto l'area della ex distilleria Alc.Este sita in Via Turchi, località Mizzana, disciplinata dal vigente POC del Comune di Ferrara, Scheda 12AR-01.

L'area in oggetto è di proprietà della società REF (Real Estate Ferrara) Srl, ed è identificata catastalmente:

A) al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 134, mappale 278;

B) al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 134, mappali 276, 280, 940

pari a circa 197.102 mq. di superficie territoriale.

L'accesso all'area avviene da via Turchi e, in futuro, avverrà anche da via Pontida, la quale verrà connessa attraverso la realizzazione di una nuova bretella viaria a doppio senso di marcia, affiancata da pista ciclo-pedonale integrata nella rotatoria in progetto tra le vie Modena ed Eridano.

Tale rotatoria, insieme al nuovo ponte sul canale Boicelli (che collegherà il comparto all'area urbana verso la stazione), o eventualmente la realizzazione di altre opere pubbliche di interesse generale da definire, costituiscono le opere pubbliche convenzionate presupposte alla realizzazione del piano.

Nell'ambito di riqualificazione dell'area industriale, obiettivo del POC e del presente PUA è la realizzazione di un nuovo insediamento misto, con vocazione prevalentemente residenziale, in grado di recuperare gli edifici storici esistenti e riqualificare i valori ambientali dell'area. Le norme che seguono sono da applicare con l'obiettivo della riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale allo scopo di aumentare la qualità dell'abitare, la sicurezza urbana, la sostenibilità, il recupero dell'identità e un progetto di spazio pubblico che invita a valorizzare la mobilità sostenibile.

ART. 2 – CONTENUTI PRESCRITTIVI DEL PUA**PREMESSA**

Il presente PUA definisce contenuti sia prescrittivi, con effetto vincolante, sia orientativi.

Queste Norme Tecniche di Attuazione contengono solo i contenuti prescrittivi.

I contenuti prescrittivi sono illustrati nelle presenti Norme e nell'elaborato *U-17 NTA: lotti privati*.

I contenuti con carattere indicativo e non vincolante sono illustrati nella Relazione illustrativa (tav.U-37).

ART. 2.1 – Contenuti prescrittivi generali derivati dal POC scheda di comparto 12AR-01

Il PUA individua i seguenti parametri, all'interno dei valori espressi nella scheda di comparto del POC:

| Parametro | scheda POC 12AR-01 | PUA | Δ |
|---|---------------------------|--------------------------------------|----------|
| St - superficie territoriale (mq) | 197.102 | 197.928 (superficie catastale) | +826 |
| Sf - superficie fondiaria totale (mq) | 88.773 | 85.736 | -3.037 |
| Su - superficie utile (mq) | 49.398 | 49.398 | |
| Hmax - altezza massima (piani) | 12 piani fuori terra | < 12 piani | |
| Superficie parcheggi pubblici (mq) | >9087 | 9373 > 9312 (standard massimo) | +285 |
| Aree di mitigazione e compensazione ambientale (mq) | 28.696 | 28.767 | +71 |
| Attrezzature e spazi collettivi (mq) (area da cedere, art. 18 PSC) | 49.977 | 50.223 | +246 |
| Superficie da destinare ad attrezzature collettive e alle dotazioni ecologiche (mq) | 78.673 | 78.990 | +317 |

- superficie territoriale complessiva (ST) di mq. 197.102,
- superficie fondiaria (SF) di mq. 88.773
- Un'area da cedere per attrezzature e spazi collettivi (art.18 del PSC)
- Una fascia di rispetto del tratto ferroviario attuale (limite di rispetto ferroviario)
- Una fascia di rispetto inedificabile in corrispondenza del corridoio infrastrutturale di previsione del PSC

Sono individuati gli edifici industriali storici da conservare come disciplinati dal POC :

- Le sole facciate rivolte verso l'esterno dei tre edifici esistenti, soggetti ad intervento di Classe 4 (art.113 NTA-RUE)
- L'edificio centrale a torre soggetto ad intervento di Classe 3 (art. 112 NTA-RUE)

Sono prescrittive le quantità nella misura minima di:

- Mq 49.977 di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi;
- Mq 28.696 da destinare alla mitigazione e compensazione ambientale;
- Mq 9087 parcheggi pubblici

(Rif. TAV U1_analisi_stato_di_fatto_Inquadramento urbanistico)

La scheda di POC 12AR-01 stabilisce una Superficie Utile complessiva (SU) di mq. 49.398, con una altezza fino a 12 piani fuori terra per le nuove costruzioni.

Una parte ad ovest dell'area ricade all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal canale Burana, art. 25.5.1 PSC).

Solo per tale porzione viene presentata la richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.LGS. 42/2004.

Gli usi consentiti nell'area da scheda POC sono:

1. Dotazioni territoriali

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

3b. Artigianato produttivo, 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;

6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 1.500 mq riferita all'intero ambito disciplinato dal presente PUA) limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;

6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

6f. Direzionale.

ART. 2.2 – Contenuti prescrittivi generali di PUA

- In fase di PdC delle opere di urbanizzazione si prescrive (come già illustrato nelle tavole del presente PUA) nei parcheggi con superficie maggiore di 300 mq un rapporto di verde maggiore del 10% e di collocare un numero di alberi pari almeno ad uno ogni cinque posti auto.

-Contestualmente ad ogni stralcio attuativo, verrà prodotto un piano degli abbattimenti per le aree interessate, con interventi nel rispetto di quanto previsto dal vigente regolamento del verde.

- Si demanda alla fase esecutiva relativa ai permessi di costruire delle opere e degli edifici l'approfondimento e il rispetto delle eventuali prescrizioni del Servizio di Protezione Civile indicate nel Parere PG 105125 del 28/08/2018, nel quale si chiede il rispetto di quanto previsto dal RUE all'art.118. comma 4 per le aree a rischio allagamenti, in applicazione al "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po" così come integrato e approvato con Decreto del Consiglio dei Ministri del 22/02/2018.

- Si demandano alla fase di richiesta di permesso di costruire per le opere e gli edifici gli adempimenti previsti dalle NTA del RUE all'art. 118, comma5 – Paleo alveo del RUE. Essendo inoltre l'area di intervento situata in una zona ad elevato rischio di liquefazione è necessario, nella realizzazione di qualsivoglia struttura, adottare tutti gli accorgimenti atti a contrastare gli effetti negativi che una eventuale azione sismica possa produrre in tale zona.
- La **superficie fondiaria privata** complessiva dell'area è suddivisa in **otto macrolotti**, individuati con le lettere **E, F, G, H, I, L, M, N**; essi sono disposti in senso longitudinale, con asse nord sud e articolati al loro interno in ulteriori lotti omogenei tra loro, da definire successivamente.
- In relazione al contesto ambientale e alle preesistenze gli otto macrolotti sono di tre tipi con relative norme.
- **Ciascun macrolotto sarà oggetto di un progetto complessivo successivo, esteso all'intero macrolotto, e la realizzazione dei fabbricati potrà avvenire anche per stralci successivi.**

I **macrolotti centrali (macrolotti G-H-I)** sono destinati ad una maggior densità, al massimo mix funzionale e accolgono al loro interno un'area privata ad uso pubblico che attraversa tutto il comparto centrale. Quest'area individuata nelle tavole è pedonale con una viabilità carrabile solo di servizio e con limitazione di accesso. Lo spazio a terra si configura come un sistema di piazze pavimentate per tutta la spina longitudinale; lo spazio privato di uso pubblico permetterà la fruizione degli spazi commerciali, direzionali, residenziali e destinati ai servizi; mentre l'eventuale piano interrato è dedicato alla realizzazione della maggior parte dei parcheggi pertinenziali dei lotti centrali.

I **macrolotti intermedi (macrolotti F-L)** seguono il principio insediativo della città-giardino: in essi si prevede la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali, con mediamente tre piani fuori terra, più un eventuale piano interrato per i parcheggi pertinenziali da definire con il progetto complessivo specifico. Il sistema di parcheggi pertinenziali a raso è definito dal PUA, compreso il sistema degli accessi. Gli edifici condividono uno spazio comune verde molto vasto, che sarà anch'esso oggetto di un progetto complessivo sopradetto. All'interno dello spazio verde comune si dovranno prevedere aree omogenee ed articolate per offrire diverse opportunità di attività collettive

e condivise: piccole aree boscate, lievi colline e laghetti, aree giochi per bambini, aree pic-nic, orti, aree per lo sgambamento cani.

I macro lotti esterni (macrolotti E-M-N) sono suddivisibili in lotti indipendenti con accesso autonomo. Sono lotti a bassa densità, stretti e lunghi, suddivisibili in unità residenziali di tipo a schiera o tipo villetta isolata (sono ammessi anche altri usi e tipologie). È preferibile inserire il garage a livello del suolo verso il lato strada, in modo da privilegiare il lato fiume o bosco per i giardini privati. Al di fuori della recinzione, per una fascia di 5 mt, è prevista la possibilità di realizzare ulteriori parcheggi di carattere pertinenziale. E' possibile prevedere uno o più accessi pedonali ai singoli lotti anche sul lato del parco lineare.

ART. 2.3 – Contenuti prescrittivi per ciascun macrolotto

I contenuti prescrittivi dei macrolotti sono descritti attraverso i seguenti parametri:

- SUPERFICIE UTILE MASSIMA
- ACCESSI-RECINZIONI
- DISTANZE DAI CONFINI;
- TIPOLOGIE EDILIZIE;
- USI AMMESSI;
- ALTEZZA MASSIMA – N° PIANI FUORI TERRA;
- INDICI
- PARCHEGGI PERTINENZIALI
- DETTAGLI ARCHITETTONICI RILEVANTI
- SPAZI COMUNI - SPAZI VERDI

Alla pagine seguente sono indicati i parametri edilizi da rispettare nell'attuazione dei macrolotti e dei singoli lotti, in conformità con l'elaborato U-17.

Gli usi ammissibili sono individuati secondo la classificazione, in conformità con il POC, riportata all'art. 2.1 delle presenti NTA.

MACROLOTTO E

E' RICHiesto PER IL MACROLOTTO UN PROGETTO COMPLESSIVO RELATIVO ALLA PORZIONE INSERITA NELLO STRALCIO

| SUPERFICI | LOTTO | Superficie fondiaria (SF) | Superficie utile massima (SU) |
|--|--|---------------------------|-------------------------------|
| | MACROLOTTO E | 3967 mq | 1315 mq |
| USI AMMESSI | 1, 3a, 3b, 4 (preferibile), 5, 6d, 6e, 6f | | |
| ALTEZZA MASSIMA N° PIANI FUORI TERRA | 15,5 mt – 4 piani fuori terra | | |
| TIPOLOGIE EDILIZIE | Case unifamiliari, bifamiliari e aggregate | | |
| DISTANZE DAI CONFINI | <p>L'area edificabile è individuata ad una distanza minima di 6,5 mt, dalla recinzione antistante la strada pubblica di accesso, al fine di permettere la realizzazione di garage o pergole per i parcheggi pertinenziali. La progettazione architettonica di questi manufatti sarà stabilita in fase di Permesso di Costruire.</p> <p>Sui restanti lati l'area edificabile è individuata ad una distanza minima dal confine del macrolotto di 5 mt.</p> <p>I lotti singoli, all'interno del macro-lotto, hanno una superficie fondiaria minima di 500 mq. Gli edifici all'interno dei lotti singoli possono essere realizzati in adiacenza o in caso di pareti cieche sarà da rispettare una distanza minima di 3 ml dal confine del lotto e di 6 ml tra pareti cieche.</p> | | |
| ACCESSI-RECINZIONI | <p>La recinzione deve essere arretrata di 5 mt dal confine del lotto confinante con la strada pubblica, al fine di realizzare una quota di parcheggio pertinenziale con accesso diretto dalla strada.</p> <p>La recinzione lato strada deve essere realizzata in metallo, di disegno semplice e omogeneo per tutto il fronte strada, compresi gli accessi carrai e pedonali. Nelle parti fisse è consigliato l'utilizzo di siepi o essenze rampicanti.</p> <p>Sui restanti lati, confinanti con area a verde di mitigazione, è prevista una recinzione in rete metallica e siepi o rampicanti. L'altezza sarà stabilita in fase di Permesso di Costruire, fino a un massimo di altezza di 1,8 m.</p> | | |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI | <p>I parcheggi pertinenziali sono individuati sul fronte antistante la strada pubblica, con una parte esterna alla recinzione e una parte interna, come specificato nel capitolo "accessi-recinzioni".</p> <p>La pavimentazione dell'area esterna, destinata ad ospitare le autovetture, deve essere realizzata in pavimentazione carrabile inerbita.</p> | | |
| DETTAGLI ARCHITETTONICI RILEVANTI | <p>Ogni edificio deve essere provvisto di doppio affaccio: uno sul lato est (strada) e uno sul lato ovest (area verde).</p> <p>Con eventuale esclusione dei lotti di testa, le pareti nord e sud potranno presentare pareti cieche (come nella tipologia a schiera) per permettere l'accostamento a distanze minime tra due edifici confinanti fino ad un minimo di 3 m, nel caso in cui gli edifici non vengano realizzati in adiacenza.</p> | | |
| TERMINALI DI CONSEGNA UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, GAS) | <p>I box contatori, adeguatamente dimensionati, devono essere integrati nelle recinzioni fronte strada. Gli sportelli devono essere realizzati in lamiera metallica microforata verniciata del colore scelto per la recinzione.</p> | | |

SPAZI COMUNI SPAZI VERDI -

MACROLOTTI F / L

E' RICHIESTO PER IL MACROLOTTO UN PROGETTO COMPLESSIVO RELATIVO ALLA PORZIONE INSERITA NELLO STRALCIO

| SUPERFICI | LOTTO | Superficie fondiaria (SF) | Superficie utile massima (SU) | Sup. permeabile minima (%) |
|---|--|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| | MACROLOTTO F | 18457 mq | 5981 mq | |
| | F/1 | 10682 mq | 3234 mq | 20 % |
| | F/2 | 7775 mq | 2747 mq | |
| | MACROLOTTO L | 22177 mq | 5698 mq | |
| | L/1 | 9022 mq | 2404 mq | 20 % |
| | L/2 | 13155 mq | 3294 mq | |
| USI AMMESSI | 1, 3a, 3b, 4 (preferibile), 6e, 6f | | | |
| ALTEZZA MASSIMA N° PIANI FUORI TERRA | 19 mt – 5 piani fuori terra | | | |
| TIPOLOGIE EDILIZIE | Edifici plurifamiliari con garage interrato (1 piano). | | | |
| DISTANZE DAI CONFINI | L'area edificabile è individuata ad una distanza minima di 5 mt sia dai confini esterni, sia dalla recinzione antistante l'area con parcheggio pertinenziale. | | | |
| ACCESSI-RECINZIONI | <p>L'accesso veicolare e pedonale avviene attraverso un'area di parcheggio pertinenziale, adiacente alla strada (come indicato nella TAV U-17) facente parte del macro-lotto.</p> <p>Dalla stessa area si potrà accedere ai parcheggi interrati, attraverso rampe carrabili.</p> <p>La recinzione, di fronte il parcheggio pertinenziale, sul bordo strada e in corrispondenza del parcheggio pubblico deve essere realizzata in metallo, di disegno semplice e omogeneo per tutto il fronte, compresi gli accessi carrai e pedonali. Nelle parti fisse è consigliato l'utilizzo di siepi o essenze rampicanti.</p> <p>L'altezza della recinzione sarà stabilita in fase di Permesso di Costruire, fino a un massimo di altezza di 1,8 m. All'interno del macro-lotto non sono previste recinzioni tra lotti attigui. Farà eccezione la eventuale realizzazione della recinzione in corrispondenza del percorso di attraversamento ciclo-pedonale di collegamento tra i macrolotti G e I con la strada-parco.</p> <p>Sul restante lato, confinante con il macro-lotto G, è prevista una recinzione in rete metallica e siepi o rampicanti.</p> | | | |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI | I parcheggi pertinenziali sono individuati sia sul fronte antistante la strada pubblica, sia eventualmente seminterrati o interrati di massimo un piano, in parte in corrispondenza del sedime degli edifici. Dove il parcheggio interrato ricade al di fuori del sedime dell'edificio, deve essere prevista una copertura verde. | | | |
| DETTAGLI | Le sagome ed i sedimi degli edifici indicati in TAVOLA U-18 sono indicativi e | | | |

ARCHITETTONICI
RILEVANTI

saranno definiti in fase di Permesso di Costruire.

Il piano terra può essere rialzato dal piano di campagna di 50 cm, in modo da evitare introspezione dallo spazio condominiale verso le logge private. Un sistema di rampe garantisce il superamento del dislivello.

Al piano terra e superiori è ammesso ricavare logge all'interno della sagoma dell'edificio. I balconi aggettanti sono ammessi solo in rari casi e se opportunamente progettati al fine di valorizzarne l'integrazione architettonica con il volume edilizio.

Il posizionamento delle bucatore dell'edificio e delle logge deve privilegiare sia le viste verso gli edifici storici del lotto H, sia le viste degli elementi naturali del giardino privato e dei confini dell'area di pertinenza del PUA.

TERMINALI DI
CONSEGNA UTENZE
(ENERGIA ELETTRICA,
ACQUA , GAS)

I box contatori, adeguatamente dimensionati, devono essere integrati nelle recinzioni fronte strada. Gli sportelli devono essere realizzati in lamiera metallica microforata verniciata del colore scelto per la cancellata.

SPAZI COMUNI
SPAZI VERDI

Gli spazi comuni sono individuati nelle aree verdi tra gli edifici e devono essere progettati ed articolati per dare affacci e offrire diverse aree verdi attrezzate per attività collettive e condivise (rif. TAV U21): piccole aree boscate, lievi colline e laghetti; aree giochi per bambini, aree pic nic, orti, aree per lo sgambamento cani.

All'interno di ogni macrolotto devono essere realizzate almeno tre aree verdi attrezzate tra quelle segnalate.

Lo spazio comune verde deve garantire almeno un percorso di attraversamento ciclo-pedonale e gli opportuni accessi in corrispondenza delle recinzioni, al fine di collegare i macrolotti G e I con la strada-parco.

MACROLOTTI G / I

| SUPERFICI | LOTTO | Superficie fondiaria (SF) | Superficie utile massima (SU) |
|---|---|---------------------------|-------------------------------|
| | MACROLOTTO G | 8065 mq | 10196 mq |
| | G/1 | 4461 mq | 5649 mq |
| | G/2 | 3604 mq | 4547 mq |
| | MACROLOTTO I | 5663 mq | 8228 mq |
| | I/1 | 1472 mq | 1892 mq |
| | I/2 | 2347 mq | 3340 mq |
| | I/3 | 1844 mq | 2996 mq |
| USI AMMESSI | 1, 3a, 3b, 4, 5, 6b, 6d, 6e, 6f | | |
| ALTEZZA MASSIMA N° PIANI FUORI TERRA | 26 m - 7 piani fuori terra | | |
| TIPOLOGIE EDILIZIE | Edifici polifunzionali dove sono ammessi tutti gli usi previsti dal piano. In particolare a piano terra è prevista una prevalenza di commercio, al piano primo direzionale, o altri usi e ai piani superiori residenziale, o altri usi. Il garage è interrato (1 piano). | | |
| DISTANZE DAI CONFINI | Viene stabilito nel PUA l'allineamento della facciata verso gli edifici preesistenti da recuperare, per delimitare gli spazi privati di uso pubblico. Sul retro dovrà essere rispettata la distanza minima di 5 m dai confini (rif. TAV U-17). | | |
| ACCESSI-RECINZIONI | <p>L'accesso carrabile all'area pertinenziale avviene dallo spazio pubblico (parcheggio pubblico).</p> <p>Da qui si accede tramite rampa carrabile all'eventuale piano interrato (1 piano) dove sono collocati i parcheggi pertinenziali. Dallo stesso accesso si accede allo spazio cortilivo carrabile utile per il carico-scarico o la sosta temporanea.</p> <p>Sul fronte est, in corrispondenza del fronte edilizio, non potrà essere realizzata alcuna recinzione e gli accessi (negozi, uffici, residenze) dovranno essere diretti dal piano strada (spazio privato di uso pubblico)</p> <p>La recinzione, sul bordo strada tra un edificio e l'altro e in corrispondenza del parcheggio pubblico deve essere realizzata in metallo, di disegno semplice e omogeneo per tutto il fronte, compresi gli accessi carrai e pedonali.</p> <p>L'altezza della recinzione sarà stabilita in fase di Permesso di Costruire, fino a un massimo di altezza di 1,8 m. All'interno del macro-lotto non sono previste recinzioni tra lotti attigui.</p> <p>Sul restante lato, confinante con il macro-lotto F (ovvero L) è prevista una recinzione in rete metallica e siepi o rampicanti</p> | | |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI | I parcheggi pertinenziali sono collocati prevalentemente al piano interrato ed in parte nell'area cortiliva sul retro degli edifici. Dove il parcheggio interrato ricade al di fuori del sedime dell'edificio, deve essere prevista una copertura prevalentemente verde o in continuità con le pavimentazioni limitrofe.. | | |

| | |
|---|--|
| DETTAGLI ARCHITETTONICI RILEVANTI | <p>Le sagome ed i sedimi degli edifici indicati in TAVOLA U-19 sono indicativi e saranno definiti in fase di Permesso di Costruire.</p> <p>A piano terra lato piazza è previsto un PORTICO (la cui realizzazione è possibile anche con semplice oggetto di volume) in protezione degli accessi agli spazi commerciali ed alle unità abitative ed uffici.</p> <p>Le unità abitative o direzionali affacceranno sullo spazio di uso pubblico tramite logge.</p> <p>I balconi aggettanti sono ammessi solo in rari casi e se opportunamente progettati al fine di valorizzarne l'integrazione architettonica con il volume edilizio.</p> <p>Ai piani superiori è ammessa la realizzazione di appartamenti vetrati con ampie terrazze ricavate sul lastrico solare del piano sottostante.</p> <p>La posizione delle bucaure dell'edificio e delle logge deve privilegiare sia le viste verso gli edifici storici del lotto H, sia le viste degli elementi naturali del giardino privato e dei confini dell'area di pertinenza del PUA.</p> |
| TERMINALI DI CONSEGNA UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, ACQUA , GAS) | <p>I box contatori, adeguatamente dimensionati, dovranno essere integrati nelle pareti esterne degli edifici . Gli sportelli dovranno essere realizzati in lamiera metallica microforata verniciata del colore da definire in base alle scelte architettoniche da farsi in fase di PdC.</p> |
| SPAZI COMUNI SPAZI VERDI | <p>Sul retro è prevista un'area cortiliva carrabile utile per il carico-scarico, in particolare delle attività poste al piano terra.</p> <p>Sul fronte è previsto uno spazio pavimentato privato di uso pubblico. Tutti gli accessi sono affacciati su questo spazio centrale, mentre sul lato opposto sono previsti solo gli accessi di servizio. Questo spazio in condivisione con gli edifici prospicienti è prevalentemente pedonale; sarà consentito l'accesso dei mezzi di soccorso e dei residenti autorizzati.</p> |

MACROLOTTO H

In questo lotto si trovano gli edifici industriali storici dell'ex distilleria. Come riportato nella scheda POC 12AR-01 detti fabbricati sono soggetti a interventi di Classe 3 (l'edificio a torre) e di Classe 4 (limitato alle sole facciate lato esterno dei restanti tre volumi).

| SUPERFICI | LOTTO | Superficie fondiaria (SF) | Superficie utile massima (SU) |
|--|---|---------------------------|-------------------------------|
| | MACROLOTTO H | 15200 mq | 13740 mq |
| | H/1 | 8628 mq | 8500 mq |
| | H/2 | 3065 mq | 4040 mq |
| | H/3 | 3508 mq | 1200 mq |
| USI AMMESSI | 1, 3a, 3b, 4, 5, 6b, 6d, 6e, 6f | | |
| ALTEZZA MASSIMA N° PIANI FUORI TERRA | Si mantiene l'altezza attuale degli edifici esistenti negli elementi vincolati | | |
| TIPOLOGIE EDILIZIE | - | | |
| DISTANZE DAI CONFINI | - | | |
| ACCESSI-RECINZIONI | Gli accessi carrabili e pedonali avvengono in corrispondenza delle testate nord e sud. Non sono previste recinzioni. | | |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI | I parcheggi pertinenziali sono individuati nell'area ad est dell'edificio H1B e all'interno degli eventuali parcheggi interrati dei macro-lotti G e I. Sarà possibile, in alternativa, in caso di parziale demolizione e ricostruzione realizzare l'eventuale parcheggio pertinenziale interrato o seminterrato al di sotto di tale edifici, oppure potrà essere realizzato in elevazione nel lotto H1, mantenendo le facciate esistenti, o il medesimo disegno, come da indicazioni RUE, in corrispondenza del blocco H1B. Queste valutazioni andranno approfondite in fase di Permesso di Costruire. | | |
| DETTAGLI ARCHITETTONICI RILEVANTI | Queste valutazioni andranno approfondite in fase di Permesso di Costruire. | | |
| TERMINALI DI CONSEGNA UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, GAS) | I box contatori, adeguatamente dimensionati, dovranno essere integrati nelle pareti esterne degli edifici. Gli sportelli dovranno essere realizzati in lamiera metallica microforata verniciata del colore da definire in base alle scelte architettoniche da farsi in fase di PdC. | | |
| SPAZI COMUNI SPAZI VERDI | Gli spazi comuni sono individuati nelle aree tra gli edifici e saranno prevalentemente di uso pubblico. Questo spazio in condivisione con gli edifici prospicienti sarà prevalentemente pedonale salvo l'accesso dei mezzi di soccorso o dei residenti autorizzati. | | |

MACROLOTTO M

E' RICHiesto PER IL MACROLOTTO UN PROGETTO COMPLESSIVO RELATIVO ALLA PORZIONE INSERITA NELLO STRALCIO

| SUPERFICI | LOTTO | Superficie fondiaria (SF) | Superficie utile massima (SU) |
|--|---|---------------------------|-------------------------------|
| | MACROLOTTO M | 6577 mq | 2150 mq |
| USI AMMESSI | 1, 3a, 3b, 4 (preferibile), 5, 6d, 6e, 6f | | |
| ALTEZZA MASSIMA N° PIANI FUORI TERRA | 15,5 mt – 4 piani fuori terra | | |
| TIPOLOGIE EDILIZIE | Residenze aggregate, bifamiliari e unifamiliari. | | |
| DISTANZE DAI CONFINI | <p>L'area edificabile è individuata ad una distanza minima di 6,5 mt, dalla recinzione antistante la strada pubblica di accesso, al fine di permettere la realizzazione di garage o pergole per i parcheggi pertinenziali. La progettazione architettonica di questi manufatti sarà stabilita in fase di Permesso di Costruire. Sui restanti lati del macrolotto l'area edificabile è individuata ad una distanza minima dalla recinzione di 5 mt.</p> <p>I lotti singoli, all'interno del macro-lotto, hanno una superficie fondiaria minima di 500 mq. Gli edifici all'interno dei lotti singoli possono essere realizzati in adiacenza o in caso di pareti cieche sarà da rispettare una distanza minima di 3 ml dal confine del lotto e di 6 ml tra pareti cieche.</p> | | |
| ACCESSI-RECINZIONI | <p>La recinzione deve essere arretrata di 5 mt dal confine del lotto adiacente la strada, al fine di realizzare una quota di parcheggio pertinenziale con accesso diretto dalla strada.</p> <p>La recinzione lato strada deve essere realizzata in metallo, di disegno semplice e omogeneo per tutto il fronte strada, compresi gli accessi carrai e pedonali. Nelle parti fisse è consigliato l'utilizzo di siepi o essenze rampicanti.</p> <p>Sui due lati nord/sud, confinanti con area a verde di mitigazione, è prevista una recinzione in rete metallica e siepi o rampicanti. L'altezza sarà stabilita in fase di Permesso di Costruire, fino a un massimo di altezza di 1,8 m.</p> <p>Sul lato est confinante con la fascia di parco verde lineare che costeggia il Boicelli dovrà essere realizzato un terrapieno delimitato da gabbioni di ghiaia e pietrisco, o altra soluzione similare purché omogenea su tutto il fronte edilizio, per un dislivello di circa un metro, come recinzione e parapetto dei giardini privati, al fine di creare uno spazio distaccato dalla parte pubblica.</p> | | |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI | I parcheggi pertinenziali sono individuati sul fronte antistante la strada pubblica, con una parte esterna alla recinzione e una parte interna, come specificato nel capitolo "accessi-recinzioni". | | |
| DETTAGLI ARCHITETTONICI RILEVANTI | <p>Ogni edificio deve essere provvisto di doppio affaccio: uno sul lato est (strada) e uno sul lato ovest (area verde).</p> <p>Con eventuale esclusione dei lotti di testa le pareti nord e sud potranno presentare pareti (come nella tipologia a schiera)</p> | | |
| TERMINALI DI CONSEGNA UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, GAS) | I box contatori, adeguatamente dimensionati, dovranno essere integrati nelle recinzioni fronte strada. Gli sportelli dovranno essere realizzati in lamiera metallica microforata verniciata del colore scelto per la cancellata. | | |

MACROLOTTO N

E' RICHIESTO PER IL MACROLOTTO UN PROGETTO COMPLESSIVO RELATIVO ALLA PORZIONE INSERITA NELLO STRALCIO

| SUPERFICI | LOTTO | Superficie fondiaria (SF) | Superficie utile massima (SU) |
|---|---|---------------------------|-------------------------------|
| | MACROLOTTO N | 5630 mq | 2090 mq |
| USI AMMESSI | 1, 3a, 3b, 4 (preferibile), 5, 6d, 6e, 6f | | |
| ALTEZZA MASSIMA N° PIANI FUORI TERRA | 15,5 mt – 4 piani fuori terra | | |
| TIPOLOGIE EDILIZIE | Abitazioni aggregate o a schiera. E' possibile suddividere in blocchi. Lo stacco tra due blocchi consecutivi potrà essere ridotto a 4 metri per pareti contrapposte cieche. | | |
| DISTANZE DAI CONFINI | L'area edificabile è individuata ad una distanza minima di 6,5 mt, dalla recinzione antistante la strada pubblica di accesso. La progettazione architettonica di questi manufatti sarà stabilita in fase di Permesso di Costruire. Sui restanti lati del macrolotto, l'area edificabile è individuata ad una distanza minima dalla recinzione di 5 mt. Gli edifici all'interno dei lotti singoli possono essere realizzati in adiacenza. | | |
| ACCESSI-RECINZIONI | <p>L'accesso del macrolotto avviene attraverso una contro strada che contiene anche parte dei parcheggi pertinenziali necessari. La recinzione dei lotti interni lato strada deve essere realizzata in metallo, di disegno semplice e omogeneo per tutto il fronte strada, compresi gli accessi carrai e pedonali. Nelle parti fisse è consigliato l'utilizzo di siepi o essenze rampicanti.</p> <p>Sui due lati nord/sud, confinanti con area a verde di mitigazione, è prevista una recinzione in rete metallica e siepi o rampicanti. L'altezza sarà stabilita in fase di Permesso di Costruire, fino a un massimo di altezza di 1,8 m.</p> <p>Sul lato est confinante con la fascia di parco verde lineare che costeggia il Boicelli dovrà essere realizzato un terrapieno delimitato da gabbioni di ghiaia e pietrisco, o altra soluzione simile purché omogenea su tutto il fronte edilizio, per un dislivello di circa un metro come recinzione e parapetto dei giardini. Sui lati corti del macro-lotto è prevista una recinzione in rete metallica e siepi o rampicanti.</p> | | |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI | <p>I parcheggi pertinenziali sono individuati sul fronte antistante la strada pubblica, come specificato nel capitolo "accessi-recinzioni".</p> <p>In questo lotto, verificata la fattibilità, potrà eventualmente essere realizzata anche una autorimessa condominiale comune interrata con un unico accesso.</p> | | |
| DETTAGLI ARCHITETTONICI RILEVANTI | Ogni edificio deve essere provvisto di doppio affaccio: uno sul lato est (strada) e uno sul lato ovest (area verde). | | |
| TERMINALI DI CONSEGNA UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, ACQUA , GAS) | I box contatori, adeguatamente dimensionati, dovranno essere integrati nelle recinzioni fronte strada. Gli sportelli dovranno essere realizzati in lamiera metallica microforata verniciata del colore scelto per la cancellata. | | |
| SPAZI COMUNI SPAZI VERDI | - | | |

ART. 2.4 – Contenuti orientativi macrolotti

Le sagome e i sedimi indicati nel planivolumetrico (rif. TAV U-19) sono da considerarsi orientativi, verranno definiti in dettaglio nei successivi Permessi di Costruire. Se variati con modifiche sostanziali, saranno valutati dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.

Per ciascun lotto il PUA propone una soluzione planivolumetrica, morfologica e tipologica, illustrata nello 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:

- 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. 3 – STRALCI FUNZIONALI

Si prevede l'attuazione del PUA tramite 3 stralci funzionali, schematizzati nella TAVOLA U-18.

Ogni stralcio soddisfa una quantità di dotazioni sufficienti per l'edificazione di un certo numero di lotti privati.

Per le dotazioni territoriali, si intendono in generale:

- strade pubbliche;
- parcheggi pubblici;
- aree RSU;
- sottoservizi ed opere di urbanizzazione;
- aree di laminazione (invarianza idraulica)

Definito uno stralcio ed i lotti, che potranno essere di conseguenza completati, non è prescrittivo l'ordine cronologico di realizzazione dei lotti stessi.

Dovrà sempre essere verificato in fase di Permesso di Costruire e dimostrato tramite una tabella ed una tavola grafica contenente i seguenti parametri per la somma degli stralci attuati:

- Su complessiva
- Usi
- Standard parcheggi pubblici richiesti
- Accessibilità all'area
- Localizzazione RSU
- Quota laminazione
- Adduzione reti di urbanizzazione

Per ogni Stralcio di attuazione gli elaborati TAV U-18 stabiliscono inoltre:

- 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);

Come riportato nella Scheda POC 12AR-01, e come previsto nell'accordo sottoscritto, il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di nuova SU realizzata (si stima che questo possa avvenire nel secondo stralcio funzionale) dovrà obbligatoriamente comprendere l'intervento di realizzazione delle opere previste. In base al monitoraggio degli effetti del PUA nel corso della sua attuazione, il Comune ha facoltà di destinare tutte o parte delle risorse messe a disposizione dal Soggetto attuatore per la realizzazione del ponte ad altra opera pubblica di interesse generale, da localizzarsi nel comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi" o nelle circostanti strutture insediative "12 – Mizzana" o "3 – Doro" e relativi spazi pubblici.

Eventuali modifiche delle dotazioni territoriali connesse con la soluzione definitiva del ponte e approvate in sede di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, non comporteranno variante al PUA.

ART. 3.1 – Primo stralcio

Il primo stralcio comprende:

- B1_ la viabilità di accesso all'area col collegamento alla rotonda in via di realizzazione su via Modena, strada comprensiva di tutte le reti ; quota di parcheggi pubblici , aree di RSU.
- B2_ un tratto di urbanizzazione dell'anello di distribuzione comprensiva di tutte le reti ; quota di parcheggi pubblici , aree di RSU.
- A1_ area per attrezzature e spazi collettivi che potrà essere destinata ad ospitare impianti sportivi.
- C1_ area pubblica per attrezzature e spazi collettivi (piazza)

La dotazione A1, area per attrezzature e spazi collettivi che potrà essere destinata ad impianti sportivi, potrà essere avviata in ognuna degli stralci attuativi di cui il progetto si compone a discrezione del Soggetto Attuatore.

Le dotazioni realizzate in questo primo stralcio saranno sufficienti per il completamento dei lotti:

- G1, H1, L1, M1

L'ordine cronologico di realizzazione dei lotti non é prescrittivo.

Riferimento alla tabella riportata in TAV U-18.



dotazioni territoriali attivate / già completate

 rotonda provvisoria per inversione di marcia



viabilità attivata / già completata



potenziale edificazione attivata / già completata



STRALCIO 1

| | | |
|---|---|--------------------|
| lotti a cedere | strade: B1 + B2 spazi pubblici: C1 aree di interesse pubblico: A1 | |
| dotazioni | stralcio | complessivo |
| superficie territoriale | 61284 mq + 26927 mq (Z**) | 88211 mq |
| superficie fondiaria | 25787 mq | 25787 mq |
| parcheggi pubblici | 3837,6 mq | 3837,6 mq |
| superficie utile | 17754 mq | 17754 mq |
| num. abitanti previsto (circa) | 582 | 582 |
| aree RSU | 2 | 2 |
| lotti di potenziale edificazione | G1, G1+H1*, L1, M1 | |

* solo combinati

** Z: aree a cedere senza opere (art. 18 PSC)

ART. 3.2 – Secondo stralcio

Il secondo stralcio comprende:

- B3_ la viabilità di connessione con l'eventuale ponte veicolare previsto sul canale Boicelli
- B4_ un tratto di urbanizzazione dell'anello di distribuzione comprensiva di tutte le reti; quota di parcheggi pubblici, aree di RSU
- B6_ un tratto di urbanizzazione dell'accesso all'area lungo via Turchi
- D1_ parco lineare fluviale e piste ciclo-pedonali. Questo comparto comprensivo dell'anfiteatro naturale realizzato sulla punta di incrocio dei due fiumi e denominato in fase di Partecipazione 'Piazza della Confluenza'

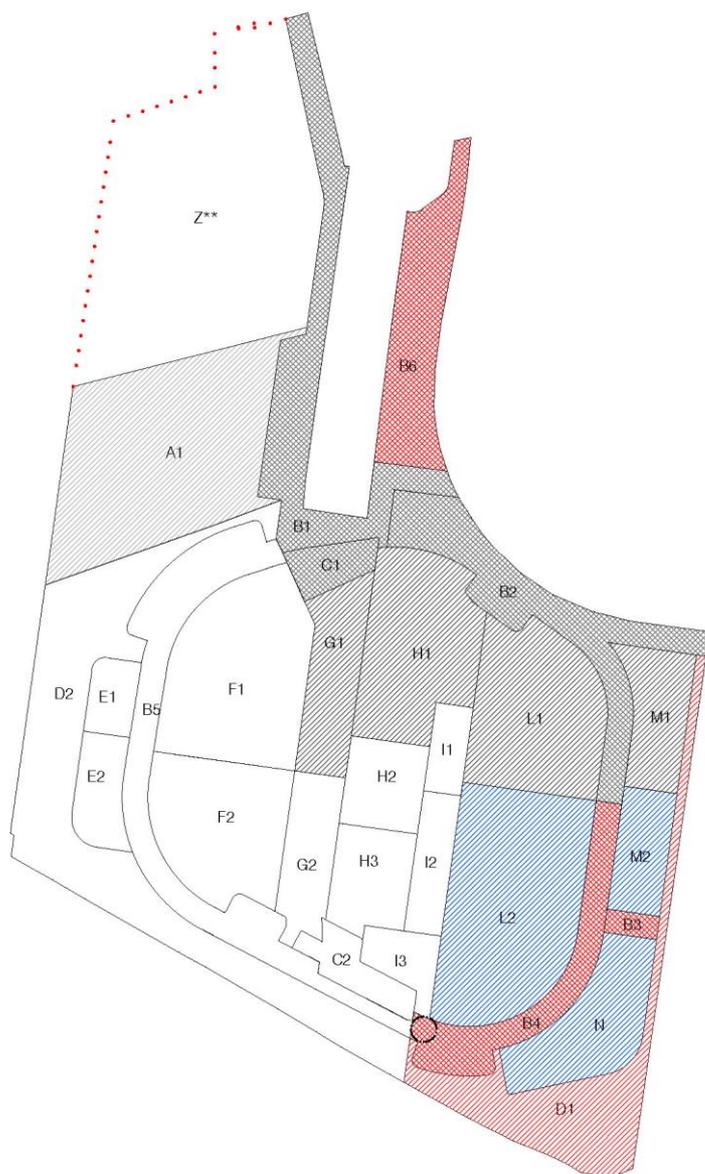
Le dotazioni realizzate in questo secondo stralcio saranno sufficienti per il completamento dei lotti:

- L2, M2, N

L'ordine cronologico di realizzazione dei lotti non é prescrittivo.

Riferimento alla tabella riportata in TAV U-18.





STRALCIO 2

| dotazioni | stralcio | complessivo |
|---|-----------|-------------|
| superficie territoriale | 42205 mq | 130416 mq |
| superficie fondiaria | 21686 mq | 47473 mq |
| parcheggi pubblici | 3087,2 mq | 6924,8 mq |
| superficie utile | 6332 mq | 24086 mq |
| num. abitanti previsto (circa) | 203 | 785 |
| aree RSU | 2 | 4 |
| lotti di potenziale edificazione | L2, M2, N | |

lotti a cedere

strade: B3 + B4 + B6
aree di mitigazione e compensazione ambientale: D1

ART. 3.3 – Terzo stralcio

Il terzo stralcio comprende:

- B5_ un tratto di urbanizzazione dell'anello di distribuzione comprensiva di tutte le reti; quota di parcheggi pubblici, aree di RSU.
- D2_ fascia di verde di compensazione lato ovest che assolve a quota parte dell'invarianza idraulica dell'area
- C2_ area pubblica per attrezzature e spazi collettivi (piazza)

Le dotazioni realizzate in questo terzo stralcio saranno sufficienti per il completamento dei lotti:

- H2, H3, I1, I2, I3, G2, F1, F2, E1, E2

L'ordine cronologico di realizzazione dei lotti non é prescrittivo.

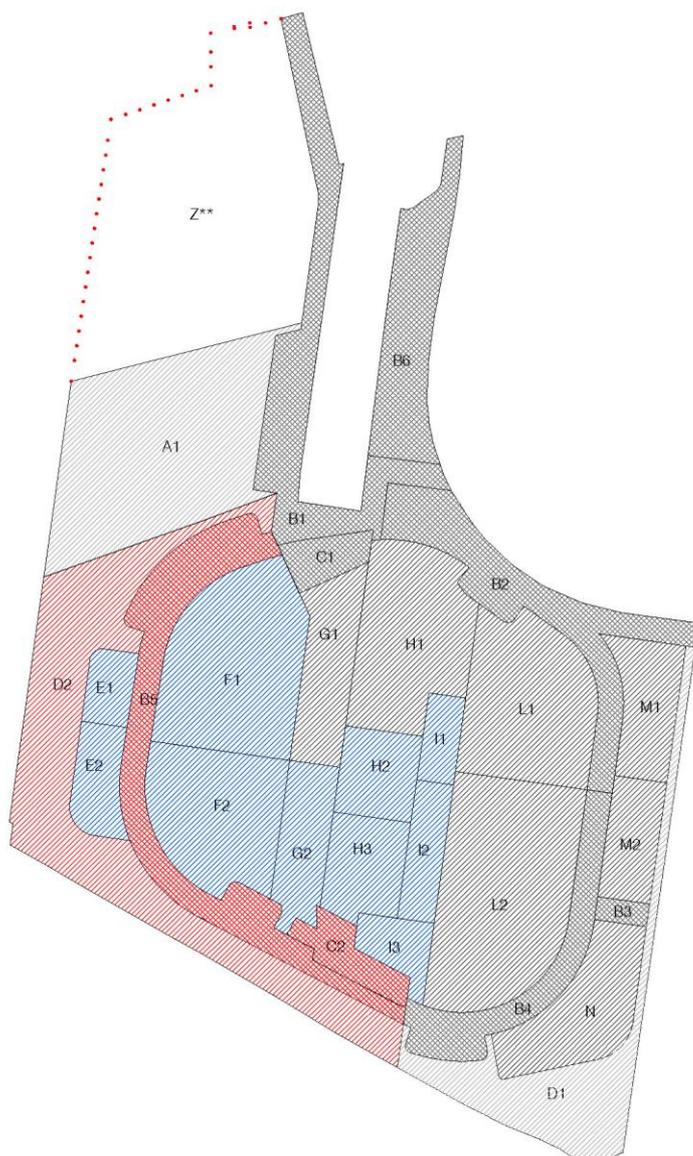
Riferimento alla tabella riportata in TAV U-18.

 dotazioni territoriali attivate / già completate

 rotatoria provvisoria per inversione di marcia

 viabilità attivata / già completata

 potenziali edificazione attivata / già completata



STRALCIO 3

| | | |
|---|--|--------------------|
| lotti a cedere | strade: B5 spazi pubblici: C2 aree di mitigazione e compensazione ambientale: D2 | |
| dotazioni | stralcio | complessivo |
| superficie territoriale | 67512 mq | 197928 mq |
| superficie fondiaria | 38263 mq | 85736 mq |
| parcheggi pubblici | 2448,6 mq | 9373 mq |
| superficie utile | 25312 mq | 49398 mq |
| num. abitanti previsto (circa) | 839 | 1624 |
| aree RSU | 1 | 5 |
| lotti di potenziale edificazione | E1, E2, F1, F2, G2, H3, H2+H3*, I1, I3, I2+I3* | |

* solo combinati

ART. 3.4 – Modifica degli stralci funzionali

In sede di attuazione del PUA è possibile modificare gli Stralci funzionali, solo come ordine di attuazione o modifiche di minima, senza che ciò costituisca variante del Piano.

L'attuazione degli interventi dovrà essere coordinata con le risultanze dell'analisi di rischio da contaminazione, ovvero con la favorevole conclusione della procedura di bonifica, relativa alla zona di attuazione degli interventi stessi.

ART. 4 – MODIFICHE AL PUA

Non costituisce Variante al PUA l'eventuale frazionamento o accorpamento di uno o più lotti, per rispondere alle esigenze della domanda di alloggi, purché con queste operazioni non si modifichino le quantità di SU e le caratteristiche dimensionali e tipologiche previste complessivamente sui lotti interessati.

Come da norma è sempre possibile, previo accordo registrato e trascritto tra le parti, il trasferimento di SU tra un lotto e l'altro, nel limite previsto del 20 %.

Eventuali modifiche sull'intero macrolotto delle SU previste sui singoli lotti, richieste in sede di Permesso di Costruire (o altro strumento autorizzativo), sono ammesse nel rispetto e nella verifica del saldo complessivo delle SU e delle altre prescrizioni urbanistiche autorizzate con il presente PUA. In tutti i casi il titolare della Convenzione dovrà presentare la scheda sostitutiva all'interno del macrolotto presenti nella TAV U-17, che riporti le modifiche apportate alla distribuzione delle SU sui lotti ed attesti la conformità del nuovo quadro complessivo della ripartizione delle SU sul comparto con quello approvato in sede di stipula della Convenzione.

L'eventuale modifica della tipologia edilizia prevista su ogni singolo lotto non costituisce Variante al presente PUA.

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.

Inoltre risultano contenuti orientativi del PUA, la cui modifica non costituisce variante al presente PUA, quelli che riguardano:

- le soluzioni architettoniche;
- i mix funzionali proposti degli interventi edilizi;
- le sistemazioni degli spazi pubblici e privati;
- la realizzazione delle opere infrastrutturali del comparto,

aspetti che saranno definiti compiutamente attraverso i progetti per l'ottenimento dei rispettivi Permessi di Costruire.

In fase di richiesta di Permesso di Costruire per l'attuazione dei singoli macrolotti e lotti, se le proposte progettuali modificano in maniera sostanziale il progetto descritto nella simulazione di cui all'elaborato U-19 (legato quindi a contenuti orientativi e non vincolanti), il progetto richiedente potrà essere sottoposto a valutazione dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio del

Comune di Ferrara. Se lo schema di massima inserito nell'elaborato U-19, riguardo al quale la CQAP ha già espresso parere favorevole, viene rispettato anche in merito ai contenuti orientativi, non sarà necessaria un'ulteriore valutazione della CQAP.

I contenuti orientativi sono illustrati nelle Relazione Illustrativa (elaborato U-36) e nello Schema planivolumetrico di progetto (rif. TAV U-19_Simulazione_volumetrica).

ART. 5 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 5.1 – 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 nelle TAVOLE U-20 e U-21, così come recepite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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

In fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e delle opere a verde, dovrà essere redatto un progetto di intervento sul verde esistente. Potranno essere apportate modifiche non sostanziali alle aree verdi, senza che queste comportino variante, fermo restando il reperimento delle dotazioni territoriali pubbliche del PUA.

ART. 5.2 – Strade e parcheggi pubblici

La progettazione esecutiva di opere stradali, parcheggi, marciapiedi e percorsi pedonali dovrà recepire le indicazioni contenute nelle TAVOLE U-15 U-16 ed in particolare dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- tutela dei percorsi ciclo-pedonali;
- agevolazioni per i portatori di handicap;
- moderazione della velocità veicolare;
- attraversamento pedonale sicuro;
- adeguata segnaletica.

In fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore è tenuto a posare in opera la segnaletica stradale secondo le prescrizioni dell'Ufficio Toponomastica.

Dovranno altresì essere rispettate le prescrizioni dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile.

I parcheggi pubblici di superficie superiore a 300 mq dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 77 c. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante di RUE ad oggi adottata, come già indicato nell'art. 2.2.

In caso di realizzazione delle opere relative al PUA precedentemente al realizzo della prevista Rotatoria tra Via Eridano e Via Modena. l'innesto della Via Turchi sulla Via Modena dovrà essere opportunamente studiato e preventivamente approvato dall'Ufficio Servizio Mobilità, apportando eventuali modifiche e/o integrazioni alla segnaletica esistente sin dalle fasi di cantiere, al fine di limitare l'impatto sulla viabilità pubblica già fortemente caotica.

ART. 6 – ELENCO ELABORATI PUA

U-1 Analisi stato di fatto e inquadramento urbanistico

U-2 Rilievo fotografico

U-3 Inquadramento territoriale

U-4A/4B/4C/4D Rilievo planialtimetrico

U-5 Rilievo manufatti esistenti

U-6 Stato di fatto – Sottoservizi - Acqua potabile e scarico acque nere

U-7 Stato di fatto – Sottoservizi - Teleriscaldamento e gas metano

U-8 Stato di fatto – Sottoservizi - Energia elettrica e linee telefoniche

U-9 Stato di fatto - Rilievo a vista delle essenze esistenti - Vincolo paesaggistico

U-10 Planimetria descrittiva generale

U-11 Planimetria descrittiva generale

U-12 Sezioni - Profili

U-13 Parametri urbanistici - Vincoli

U-14 Parametri urbanistici - Dotazioni pubbliche

U-15 Opere di urbanizzazione - Elementi prescrittivi di viabilità e accessibilità

U-16 Dettaglio sezione stradale

U-17 NTA: lotti privati

U-18 Stralci di intervento

U-19 Simulazione volumetrica – Calcolo standard

U-20 Progetto paesaggistico – Infrastruttura verde - Sezioni ambientali

U-21 Progetto paesaggistico - Planimetria generale

U-22 Stato di progetto – Sottoservizi - Acqua potabile

U-23 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque nere

U-24 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche

U-24.1 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto

U-24.2 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto

U-26 Stato di progetto – Sottoservizi - Gas metano

U-27 Stato di progetto – Sottoservizi - Teleriscaldamento

U-28 Stato di progetto – Sottoservizi - Energia elettrica

U-29 Stato di progetto – Sottoservizi - Linee telefoniche

U-30 Stato di progetto – Sottoservizi - Illuminazione pubblica

U-31 Relazione illustrativa impianti e di invarianza idraulica

U-32 Relazione geologica-geotecnica

U-33 Studio acustico – Stato di fatto

U-34 Studio acustico – Stato di progetto

U-35 Valutazione di clima e impatto acustico

U-35.1 Integrazione alla valutazione di clima e impatto acustico

U-36 Relazione illustrativa

U-37 Norme tecniche di attuazione

U-38 Relazione storica su uso del suolo

U-39 Rapporto ambientale - VALSAT

U-40 Viste descrittive