

COMUNE DI FERRARA

PROVINCIA DI FERRARA

Oggetto

AREA SILLA
PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA
PROGRAMMA SPECIALE D'AREA
L.R. 19 agosto 1996 N° 30
"Progetto di valorizzazione del Centro Storico"

Sito

via Bologna, 27 - 44122 Ferrara (FE)

UCEU / UCT Foglio 162 Mappale 6, 7, 8, 558, 560, 555, 561, 578, 566

Proprietà

SILLA S.A.S. di A. Mattei & C.

Via Seminario, 2 - 44042 Corporeno di Cento (FE)

Committente

SILLA S.A.S. di A. Mattei & C.

Via Seminario, 2 - 44042 Corporeno di Cento (FE)

Fase

PROGETTO PRELIMINARE

Descrizione

Norme Tecniche di Attuazione

N. Elaborato

Emissione

Data

U20a

R03

11.03.2019

Scala

Emissione	Data	Descrizione
R00	20.04.2018	Prima emissione
R01	26.10.2018	Seconda emissione
R02	04.01.2019	Terza emissione

Cod. Pratica

Responsabile di Commessa

P17-090

Ing. Gessica Grossi

Redatto

Controllato

Approvato

Ing. Serena Rusticelli

Ing. Gessica Grossi

Arch. Mario Loffredo

File

P17-090_PR_Cartigli_R03.dwg



Via Monsignor Luigi Maverna, 4 - 44122 - Ferrara
Tel. 0532 733683 - Fax. 0532 692608
info@archliving.it - posta@pec.archliving.it
www.archliving.it
p.iva: 01835300383
Capitale sociale: € 10.000,00
Registro Imprese di Ferrara: n. 202136



Il Progettista

Arch. Mario Loffredo

SOMMARIO

ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)	3
ART. 3 - ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO	4
ART. 4 - CONTENUTI PRESCRITTIVI E ORIENTATIVI DEL PUA	4
ART. 5 - ATTUAZIONE DEL PUA	5
ART. 6 - DISCIPLINA PER L'EDIFICAZIONE	5
6.1 MASSIMO INGOMBRO EDIFICI	5
6.2 ALTEZZE	5
6.3 VOLUME	5
6.4 DISTANZE	5
6.5 DESTINAZIONI D'USO	5
6.6 COPERTURE	5
6.7 PERGOLATI	6
6.8 PARCHEGGIO INTERRATO	6
6.9 LOCALI TECNICI	6
6.10 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE	6
6.11 RECINZIONI	6
6.12 RISPETTO DEI PARAMETRI ACUSTICI NELLA PROGETTAZIONE	6
6.13 RISPETTO PARAMETRI ENERGETICI NELLA PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA:	7
ART. 7 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	7
7.1 AREE ATTREZZATE E VERDE PUBBLICO	7
7.2 RETI GAS METANO, ACQUA POTABILE, SCARICO ACQUE BIANCHE E SCARICO ACQUE NERE	7
7.3 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	7
7.4 RETI ENERGIA ELETTRICA E TELEFONICA	7

**ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata riguarda l'area S.I.L.L.A., situata nel Comune di Ferrara all'incrocio tra via Bologna e Viale Volano.

Essa ricade all'interno delle aree identificate nel Programma Speciale d'Area - "Progetto di valorizzazione del Centro Storico" (L.R. 19 agosto 1996 N°30) e si attua seguendo le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 - Recupero fisico funzionale di importanti aree strategiche della città: LE VARIANTI del P.R.G., e nell'Allegato 1 BIS - Recupero fisico funzionale di importanti aree strategiche della città: LE VARIANTI del P.R.G. "Modifiche e/o integrazioni dell'allegato 1 di cui alla Delibera del Consiglio C.C. p.g. 59546 del 23/07/2007".

Si specifica inoltre che, in fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, potranno essere apportate eventuali modifiche alla viabilità, e alle aree a destinazione pubblica sovrastanti il parcheggio interrato, fermo restando la qualità di dotazioni territoriali dovute e previo parere degli Enti e Servizi preposti, al fine del coordinamento con i comparti adiacenti, senza che questo comporti variante al PUA.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

- Relazione illustrativa
- Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- Relazione geologica - geotecnica - sismica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Valutazioni ambientali
- Relazione di indagine ambientale per caratterizzazione di suoli e acque di falda
- Estratto degli strumenti urbanistici e di pianificazione generale
- Stato di Fatto: Documentazione fotografica
- Stato di Fatto: Planimetria generale (rilievo strumentale)
- Stato di Fatto: Planimetria generale, Sezioni e Volumi
- Stato di Fatto: Planoaltimetrico e Profili
- Stato di Fatto: Reti gas metano, acqua potabile, scarico acque bianche e scarico acque nere
- Stato di Fatto: Reti energia elettrica e telefonica
- Stato di Progetto: Planimetria generale e Viste assonometriche
- Stato di Progetto: Volumetrie e Sezioni
- Stato di Progetto: Planoaltimetrico e Profili
- Stato di Progetto: Standard pubblici - Aree Comuni
- Stato di Progetto: Standard pubblici - Parcheggi Pubblici
- Stato di Progetto: Standard pubblici - Parcheggi Privati interrati
- Stato di Progetto: Standard pubblici - Aree Private
- Stato di Progetto: Standard pubblici - Calcolo standard totali
- Stato di Progetto: Standard pubblici - Calcolo standard per edificio
- Stato di Progetto: Standard pubblici - Parcheggi Privati fuori terra
- Stato di Progetto: Reti gas metano, acqua potabile, scariche acque bianche e scarico acque nere
- Stato di Progetto: Rete illuminazione pubblica
- Stato di Progetto: Reti energia elettrica e telefonica



- Norme Tecniche di Attuazione

ART. 3 - ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

L'area S.I.L.L.A., per la quale è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale con aumento di cubatura massimo di 3.300 mc, passando dagli attuali 22.500 mc a 25.800 mc, si colloca come una delle aree del Programma Speciale d'Area in variante al PRG approvato nel 1995.

Le schede di progetto urbanistico del PRG suddividono il territorio in Piani Unitari di Intervento; l'area oggetto di PUA risulta facente parte dei piani P.U. 30 e P.U. 32, caratterizzati dai seguenti parametri urbanistici:

- P.U. 30 – Viale Volano – Via Bologna
S.T. = 4.502 mq
S.F. max = 3.150 mq
V max = 12.600 mq (compreso il volume degli edifici a Risanamento conservativo di tipo B)
Standards = 3.780 mq
- P.U. 32 – Viale Volano
S.T. = 4.628 mq
S.F. max = 3.337 mq
V max = 13.200 mq (compreso il volume degli edifici a Risanamento conservativo di tipo B)
Standards = 3.960 mq

La superficie territoriale, come da scheda di PRG, risulta pari a 9.130 mq ed è individuata nella planimetria degli elaborati grafici con perimetro di colore blu.

Gli standard relativi alle varie destinazioni d'uso sono riportati all'Art. 24 del PRG.

Se la quota di standard richiesti da PRG supera la quota richiesta dalla scheda del Piano Unitario di intervento per i comparti P.U.30 e P.U.32, è possibile monetizzare la parte eccedente.

ART. 4 – CONTENUTI PRESCRITTIVI E ORIENTATIVI DEL PUA

I contenuti del presente PUA si distinguono in:

- Prescrittivi, ovvero vincolanti in fase di realizzazione:
riguardano gli indici e i parametri edilizi (quali il volume massimo realizzabile, la sagoma di massimo ingombro e la localizzazione dei fabbricati, le altezze massime e le distanze tra gli edifici, le destinazioni d'uso) e le dimensioni minime degli spazi pubblici e dei percorsi;
- Orientativi, ovvero modificabili e adattabili in fase di realizzazione:
riguardano le tipologie architettoniche e funzionali degli spazi, la localizzazione e la sistemazione di dettaglio degli spazi pubblici (piazza, aree a verde, percorsi ciclo-pedonali) e il progetto di dettaglio delle opere a rete.

Sia i contenuti prescrittivi che quelli orientativi, oltre che nelle presenti NTA di piano, sono riportati negli elaborati di progetto (da U13a ad U20a).

**ART. 5 – ATTUAZIONE DEL PUA**

Il presente PUA si attua secondo quanto previsto dalla normativa regionale vigente, in particolare mediante la stipula di una Convenzione fra il Comune e la proprietà nella quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere.

ART. 6 – DISCIPLINA PER L'EDIFICAZIONE**6.1 MASSIMO INGOMBRO EDIFICI**

La superficie di massimo ingombro in pianta degli edifici, così come individuata nell'elaborato P17-090-PR_U13a_Stato di Progetto: Planimetria generale e Viste assonometriche_R02, è strettamente vincolante per quanto riguarda la disposizione dei fabbricati di progetto.

6.2 ALTEZZE

L'altezza massima ammissibile per il fabbricato di progetto è quantificabile in n° 5 piani fuori terra, per un'altezza massima alla gronda pari a 17,50 m.

6.3 VOLUME

Il volume massimo realizzabile per il rispetto degli standard, dati l'ingombro e l'altezza massima, è pari a 25.674 mc.

6.4 DISTANZE

Fermo restando l'osservanza delle norme vigenti in materia di distanze dai confini di proprietà sono ammesse le seguenti condizioni:

- Sono sempre consentiti gli allineamenti preesistenti sul fronte strada;
- Nel rispetto del Codice Civile e delle norme di tutela degli edifici di valore storico, è consentita la costruzione di nuovi volumi a distanze inferiori a quelle stabilite dalle norme vigenti così come stabilito dall'art. 10 della L.R. 24/2017.

6.5 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso consentite all'interno dell'area sono:

- **U1 Abitazioni;**
- **U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato;**
- **U3.2 Pubblici esercizi;**
- **U3.3 Usi vari di tipo diffusivo.**

6.6 COPERTURE

Per le nuove costruzioni è consentito l'utilizzo di tetto a falde, piano, tetto verde e l'installazione di pergolati ed impianti solari (pannelli solari o fotovoltaici).

**6.7 PERGOLATI**

È sempre consentita la realizzazione di strutture autoportanti, composte da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atte a consentire il sostegno de verde ai fini dell'ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

Sui pergolati è ammesso il posizionamento di pannelli fotovoltaici opportunamente distanziati tra loro di almeno 15 cm.

6.8 PARCHEGGIO INTERRATO

Il parcheggio interrato dovrà rispettare quanto prescritto dal D.M. 1/02/1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" e dal D.M. 9/04/1994 "Approvazione della regola tecnica di previsione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere" (Esercizio di affitta camere – Attività con capienza superiore ai 25 posti letto). Avrà una superficie massima pari a 2.500 mq e deve essere prevista una rampa che funga da via di fuga pedonale per l'interrato.

Il parcheggio sarà ad uso misto pubblico/privato e la gestione e manutenzione dello stesso rimarrà a carico della proprietà/ente gestore.

6.9 LOCALI TECNICI

Andranno realizzati un locale CED, una centrale idrica ed una centrale termica, con possibilità di collocazione al piano interrato, e una cabina elettrica di trasformazione da media a bassa tensione da collocare obbligatoria mente al piano terra.

6.10 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE

La sistemazione delle aree private segue quanto previsto dalle normative regionali e nazionali vigenti, oltre alle specifiche indicazioni proprie del tipo edilizio.

In particolare, per la parte residenziale dovranno essere previsti un minimo di un posto e ½ auto per alloggio, per un totale di 60 posti auto.

Le aree private identificate negli elaborati P17-090_PR_U16c_ Stato di Progetto: Standard pubblici – Parcheggi Privati_R01 (ad eccezione dei parcheggi interrati) e P17-090_PR_U16d_ Stato di Progetto: Standard pubblici – Aree Private_R01 saranno lasciate con sistemazione a verde e/o superfici carrabili drenanti.

6.11 RECINZIONI

Per garantire la massima fruibilità dello spazio pubblico non sono consentite nuove recinzioni che delimitino il lotto, in aggiunta a quella esistente sul confine est.

Viene concessa la possibilità di delimitare le aree di proprietà privata (corte interna ed area di pertinenza del ristorante) con recinzioni in rete metallica di altezza massima pari 1,60 m e siepe dalle essenze autoctone e preferibilmente sempreverdi. È assolutamente vietata la costruzione di muri di cinta.

6.12 RISPETTO DEI PARAMETRI ACUSTICI NELLA PROGETTAZIONE

Per garantire il rispetto dei parametri acustici richiesti, la distribuzione interna dell'edificio di nuova costruzione sul lato prospiciente viale Volano dovrà prevedere la localizzazione al piano



terra degli ambienti di servizio (reception, lavanderie, ripostigli, etc.), mentre ai restanti due piani i locali con le pareti perimetrali sulla strada andranno destinati ad ambienti meno sensibili al rumore intrusivo quali bagni e cucine/angoli cottura.

6.13 RISPETTO PARAMETRI ENERGETICI NELLA PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA:

L'edificio di nuova costruzione dovrà adottare soluzioni impiantistiche e dovrà garantire caratteristiche dell'involucro tali da garantire il raggiungimento degli indici di prestazione termiche utili per il riscaldamento, raffrescamento, e globali inferiori di almeno il 20% rispetto ai pertinenti valori dell'edificio di riferimento fissati dalla D.G.R.967/2015 e s.m.i.

ART. 7 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria comprese nell'area (verde pubblico ed attrezzature di interesse comune, strade e parcheggi ed opere a rete), dovrà recepire e sviluppare quando indicato negli elaborati di progetto.

In particolare, le opere stradali, i parcheggi, i marciapiedi ed i percorsi pedonali dovranno seguire i seguenti criteri:

- agevolazioni per i portatori di handicap;
- tutela dei percorsi pedonali e sicurezza degli attraversamenti pedonali;
- moderazione della velocità e adeguata segnaletica.

7.1 AREE ATTREZZATE E VERDE PUBBLICO

Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune e verde pubblico dovranno essere sistemate secondo le indicazioni illustrate nell'elaborato P17-090_PR_U16a_Stato di Progetto: Standard pubblici - Aree Comuni_R02.

La sistemazione di dettaglio di tali aree sarà sviluppata nel progetto esecutivo.

7.2 RETI GAS METANO, ACQUA POTABILE, SCARICO ACQUE BIANCHE E SCARICO ACQUE NERE

Il posizionamento e l'allaccio con le reti esistenti della rete del gas metano, della rete idrica e delle reti di scarico delle acque bianche e nere sono riportati nell'elaborato P17-090_PR_U17a_Stato di Progetto: Reti gas metano, acqua potabile, scariche acque bianche e scarico acque nere_R01.

7.3 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il progetto esecutivo della rete dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi a quanto indicato nell'elaborato P17-090_PR_U18a_Stato di Progetto: Rete illuminazione pubblica_R01.

7.4 RETI ENERGIA ELETTRICA E TELEFONICA

Il progetto esecutivo della rete dell'energia elettrica e della rete telefonica dovrà attenersi a quanto indicato nell'elaborato P17-090_PR_U19a_Stato di Progetto: Reti energia elettrica e telefonica_R01.