

# COMUNE DI COMACCHIO

PROVINCIA DI FERRARA

## Oggetto

P.U.A. "SCACCHI"  
Lido degli Scacchi

## Sito

Lido degli Scacchi - Comacchio (FE)

NCEU Foglio 46 Mappale Sub

## Proprietà

Ditte: Imm.re Tomasi Costruzioni s.r.l, Imm.re Femar s.r.l, Pozzati R.- Querzoli A.- Querzoli V., Altre ditte

## Committente

Ditte: Imm.re Tomasi Costruzioni s.r.l, Imm.re Femar s.r.l, Pozzati R.- Querzoli A.- Querzoli V.

## Fase

PROGETTO DEFINITIVO

## Descrizione

Norme tecniche di Attuazione



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



Studio Tecnico  
Tomasi Engineering S.r.l.

S.S. Romea n.6 - 44022 - Comacchio - (FE) Partita I.V.A. 01737740389

## N. Elaborato

## Emissione

## Data

AR18a

R00

20.05.2022

## Scala

-

## Emissione

## Data

## Descrizione

R00

20/05/2022

Risposta a richiesta  
integrazioni del 20/04/2022

## Il Progettista

Arch. Irene Ferroni

## Cod. Pratica

P21-160

## Project Manager

Ing. Federico Di Carlo

## Redatto

Arch. Mirko Petruzzi

## Controllato

Ing. Federico Di Carlo

## Approvato

Arch. Irene Ferroni

## File

P21-160\_PUA SCACCHI COMACCHIO\_SDP\_masterplan\_R01.dwg

**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   | 6 |
| 6.7 MATERIALI DI FINITURA   | 6 |
| 6.8 PERGOLATI   | 6 |
| 6.9 IMPIANTI ESTERNI E FONTI RINNOVABILI  | 6 |
| 6.10 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE  | 6 |
| 6.11 RECINZIONI   | 6 |
| ART. 7 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA  | 7 |
| 7.1 STRADE, PARCHEGGI, MARCIAPIEDI, PERCORSI CICLOPEDONALI  | 7 |
| 7.2 AREE ATTREZZATE E VERDE PUBBLICO  | 7 |
| 7.3 RETI TECNOLOGICHE: GAS METANO, ACQUA POTABILE, SCARICO ACQUE NERE, RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETI ENERGIA ELETTRICA E TELEFONICA | 7 |
| 7.4 RETE GESTIONE ACQUE METEORICHE  | 7 |

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ID File: M13G

Rev 3

Pag 3 di 7

**ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUE SCACCHI" di iniziativa privata riguarda un'area, situata in località Lido degli Scacchi, Comune di Comacchio, accessibile dal Viale degli Scacchi a Nord e dalle vie Bainsizza e Monte Tricorno ad Est.

Nell'ambito del PRGC le aree ricadono in:

- Sottozone "C1" a destinazione residenziale - C1.c -estensiva - art. 42. NTA
- Area soggetta a Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) - Parte II RUE.

Nell'ambito del PTCP le aree ricadono in:

- Unità di paesaggio delle Dune - U.P.9 - art.12
- Zone urbanizzate in ambito costiero - art. 14
- Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica - art. 20a

Nell'ambito del PTPR le aree ricadono in:

- Unità di paesaggio COSTA NORD - art.6
- Costa - art.12

Si specifica inoltre che, in fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, potranno essere apportate eventuali modifiche alla viabilità e alla sistemazione delle aree esterne, 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)**

- P21-160\_DE\_EE01a\_Elenco degli elaborati\_R01
- P21-160\_DE\_AR01a\_Relazione tecnico illustrativa e di sostenibilità tecnico economica\_R01
- P21-160\_DE\_AR02a\_Inquadramento urbanistico\_R01
- P21-160\_DE\_AR03a\_Inquadramento catastale\_R01
- P21-160\_DE\_AR03b\_Visure catastali\_R00
- P21-160\_DE\_AR04a\_Stato di Fatto - Rilievo plano-altimetrico e profili\_R01
- P21-160\_DE\_AR05a\_Stato di Fatto - Documentazione fotografica\_R00
- P21-160\_DE\_AR06a\_Stato di Fatto infrastrutture esistenti - Fogne nere, Fogne bianche e distribuzione rete idrica\_R01
- P21-160\_DE\_AR07a\_Stato di Fatto infrastrutture esistenti - Illuminazione pubblica, Gas, Enel e Telefono e dati\_R01
- P21-160\_DE\_AR08a\_Stato di Progetto - Masterplan\_R01
- P21-160\_DE\_AR09a\_Stato di Progetto - Tavola unica individuazione standard urbanistici e aree da cedere\_R01
- P21-160\_DE\_AR09b\_Stato di Progetto - Sezioni strade e parcheggi\_R00
- P21-160\_DE\_AR10a\_Stato di Progetto infrastrutture - Fogne nere, Rete idrica, Illuminazione pubblica, Gas, Enel e Telefonia e dati\_R01
- P21-160\_DE\_AR11a\_Stato di Progetto infrastrutture - Planimetria gestione acque meteoriche aree esterne\_R01
- P21-160\_DE\_AR11b\_Relazione di invarianza idraulica\_R00
- P21-160\_DE\_AR12a\_Stato di Progetto - Profili altimetrici\_R01



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ID File: M13G

Rev 3

Pag 4 di 7

- P21-160\_DE\_AR13a\_Stato di Progetto - Viste tridimensionali\_R00
- P21-160\_DE\_AR14a\_Rapporto preliminare ambientale\_R00
- P21-160\_DE\_AR15a\_Cronoprogramma\_R00
- P21-160\_DE\_AR16a\_Schema di convenzione\_R01
- P21-160\_DE\_AR17a\_Progetto Architettonico - Edificio Pilota\_R01
- P21-160\_DE\_AR18a\_Norme tecniche di Attuazione\_R00
- P21-160\_DE\_CM01a\_Computo metrico estimativo - Opere di urbanizzazione\_R00
- P21-160\_DE\_GEO17a\_Relazione geologica\_R00
- P21-160\_DE\_IST-AR01a\_Richiesta PUA\_R01
- P21-160\_DE\_IST-AR02a\_Titoli di proprietà\_R00
- P21-160\_DE\_IST-AR03a\_Avvenuta notifica ai restanti proprietari\_R00
- P21-160\_DE\_IST-AR04a\_Documenti identità firmatari\_R00
- P21-160\_DE\_IST-AR05a\_Procure speciali\_R00
- P21-160\_DE\_IST-AR06a\_Bollo virtuale\_R00
- P21-160\_DE\_IST-AR07a\_Diritti di segreteria\_R00

### ART. 3 - ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUE SCACCHI" prevede un intervento ad esclusiva destinazione residenziale con la realizzazione di n.29 fabbricati, per complessive 116 unità immobiliari.

L'area, come suddetto, ricade in **Sottozone C1.c** del PRGC, nelle quali si prevede:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) max = 0,25mq/mq**
- H = 7 m

La superficie territoriale rilevata (ST) risulta pari a 26.152,00 mq ed è individuata nella planimetria degli elaborati grafici con perimetro di colore rosso.

Pertanto, la Superficie complessiva massima ammissibile è data da:

$$\text{mq } 26.152,00 \text{ (ST)} \times 0,25\text{mq/mq (UT)} = \text{mq } \mathbf{6.538,00 \text{ (SU max)}}$$

Per quanto concerne la destinazione d'uso dell'area, il PRG prevede una **Funzione abitativa a1** per almeno il **70% della SU complessiva** (al netto delle SU eventualmente destinate dal PUE agli usi abitativi a2 e a3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale).

Sono ammessi anche usi B1, b2.1, b2.2, b2.5, b2.6, B3, b4.3, b4.5, c1, e1, e2, e3, e4 sino al raggiungimento della SU max consentita.

Il progetto dell'area prevede esclusivamente una destinazione abitativa.

### 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:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ID File: M13G

Rev 3

Pag 5 di 7

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.

**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 i soggetti proponenti, 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 *P21-160\_DE\_AR08a\_Stato di Progetto - Masterplan\_R01*, 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° 2 piani fuori terra, per un'altezza massima al colmo pari a 7 m.

**6.3 VOLUME**

Il volume massimo realizzabile per il rispetto degli standard, dati l'ingombro e l'altezza massima, è pari a 6.538,00 mq (SU max) x 7 m (H max) = 45.766 mc.

Per lotti della stessa proprietà è consentito l'accorpamento in lotti di dimensioni maggiori o la suddivisione in lotti di dimensioni inferiori fermo restando che l'insieme degli edifici realizzati sui nuovi lotti non dovrà comunque superare la volumetria prevista dal PUA per i lotti originari.

**6.4 DISTANZE**

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

- È consentita l'edificazione in aderenza al confine di proprietà qualora il fronte posizionantesi sul confine risulti privo di aperture finestrate;
- È consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto in deroga alle distanze dai confini di proprietà e di zona previste per gli edifici;
- È consentita la realizzazione di scale esterne scoperte d'accesso alle unità immobiliari di progetto in deroga alle distanze dai confini di proprietà e di zona previste per gli edifici.

**6.5 DESTINAZIONI D'USO**

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

- **a1 Abitazioni.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ID File: M13G

Rev 3

Pag 6 di 7

**6.6 COPERTURE**

Per le nuove costruzioni è consentito l'utilizzo di tetto a falde, piano, tetto verde. Da preferire una tipologia

**6.7 MATERIALI DI FINITURA**

Per i fabbricati di progetto si propone l'utilizzo di finiture tradizionali, quali l'intonaco e i mattoni facciavista per le pareti. Per le coperture si propone l'utilizzo di una finitura in coppi tradizionali o, in alternativa, la lamiera metallica con cromie che si sposino col contesto circostante, ma proponendo soluzioni architettoniche contemporanee e di qualità estetica.

**6.8 PERGOLATI**

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

**6.9 IMPIANTI ESTERNI E FONTI RINNOVABILI**

È consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici e impianti solari termici sulle coperture dei fabbricati di progetto. Sui pergolati è ammesso il posizionamento di pannelli fotovoltaici opportunamente distanziati tra loro di almeno 15 cm.

È consentita l'installazione in esterno della macchina esterna delle pompe di calore, opportunamente mitigata ed inserita nel contesto.

**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, dovranno essere previsti un minimo di un posto auto pertinenziale per alloggio, per un totale di 116 posti auto.

Le aree private identificate negli elaborati di progetto saranno lasciate con sistemazione a verde e/o superfici carrabili drenanti, prevedendo una superficie destinata a verde privato pari ad almeno il 50% della superficie scoperta dei lotti d'intervento.

**6.11 RECINZIONI**

Per le recinzioni di confine con altri lotti o verde pubblico si prescrive l'utilizzo di un basamento pieno in muratura e parte superiore metallica o a rete di altezza complessiva non superiore a 1,60 m opportunamente mitigata da siepi delle essenze autoctone preferibilmente sempreverdi.

In corrispondenza dei parcheggi di proprietà in adiacenza alle sedi stradali non è consentita la realizzazione di recinzioni.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ID File: M13G

Rev 3

Pag 7 di 7

**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.

**7.1 STRADE, PARCHEGGI, MARCIAPIEDI, PERCORSI CICLOPEDONALI**

In particolare, le opere stradali, i parcheggi, i marciapiedi ed i percorsi ciclopedonali 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.

**7.2 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 *P21-160\_DE\_AR09a\_Stato di Progetto - Tavola unica individuazione standard urbanistici e aree da cedere\_R01*. La sistemazione di dettaglio di tali aree sarà sviluppata nel progetto esecutivo.

**7.3 RETI TECNOLOGICHE: GAS METANO, ACQUA POTABILE, SCARICO ACQUE NERE, RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETI ENERGIA ELETTRICA E TELEFONICA**

Il posizionamento e l'allaccio con le reti esistenti della rete del gas metano, della rete idrica, delle reti di scarico delle acque nere, rete di illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica sono riportati nell'elaborato *P21-160\_DE\_AR10a\_Stato di Progetto infrastrutture - Fogne nere, Rete idrica, Illuminazione pubblica, Gas, Enel e Telefonia e dati\_R01*.

**7.4 RETE GESTIONE ACQUE METEORICHE**

Il progetto esecutivo della rete di gestione dello smaltimento delle acque bianche dovrà attenersi a quanto indicato nell'elaborato *P21-160\_DE\_AR11a\_Stato di Progetto infrastrutture - Planimetria gestione acque meteoriche aree esterne\_R00*.