

INDIVIDUAZIONE

L'area interessata dalla presente proposta, riguarda un terreno della superficie complessiva di mq. 82.500,00, sito nella periferica cintura a sud della città di Ferrara e collocato parallelamente alla via Bologna dalla quale risulta arretrato di circa 300 mt.

Il terreno, di proprietà dei Sig.ri Guberti Silvio e Guberti Maurizio, risulta censito al N.C.T di Ferrara al foglio 224 mapp. 315,312,379,380,32,23,48,105,104,165,318,321,323,354,356.

Attualmente sul terreno di proprietà, risulta collocata una corte colonica, ancora "attiva", costituita da due volumi di grosse dimensioni, accomunabili tipologicamente al classico fienile ed un fabbricato di dimensioni più ridotte, abitato, riconducibile alla classica casa colonica, nucleo questo nella volontà dei proprietari, da recuperare secondo i criteri dettati dai vincoli architettonici esistenti e da destinare ad attività ricettiva U2.1. Per quanto riguarda la restante superficie, attualmente non sono presenti costruzioni di alcun tipo in quanto si susseguono ancora oggi, cicliche coltivazioni in progressivo abbandono.

CARTOGRAFIA PRG/PSC

Planimetricamente, il terreno si trova inserito in un comparto urbanistico individuato dal P.R.G/V come sottozona D2.2 (aree per nuovi insediamenti artigianali, industriali), chiuso ad est da una preesistente area artigianale con accesso dalla strada denominata via Bologna e sui rimanenti lati da terreni prevalentemente a destinazione agricola, sui quali e precisamente lungo il bordo ovest, risulta in progetto ed attualmente in fase esecutiva, una bretella periferica alla città individuata come "tangenziale ovest di Ferrara".

La cartografia del nuovo Psc ne individua la destinazione e gli utilizzi ad "Ambito per nuovi insediamenti per attività produttive" (Ambiti), come "Nuovo tessuto per attività produttive" (Trasformazioni) ed infine come "Sub sistema città dell'auto" (Sistemi). Il recente strumento approvato del RUE ne identifica la destinazione a POC che, in periodo di salvaguardia quale quello attuale, rimanda ogni riferimento attuativo al precedente PRG.

Ne risulta evidente la dichiarata volontà dello strumento urbanistico di concentrare un'area di espansione dedicata alla piccola e media industria, in questa parte della città la cui viabilità di progetto, in aderenza, ne amplificherà le potenzialità.

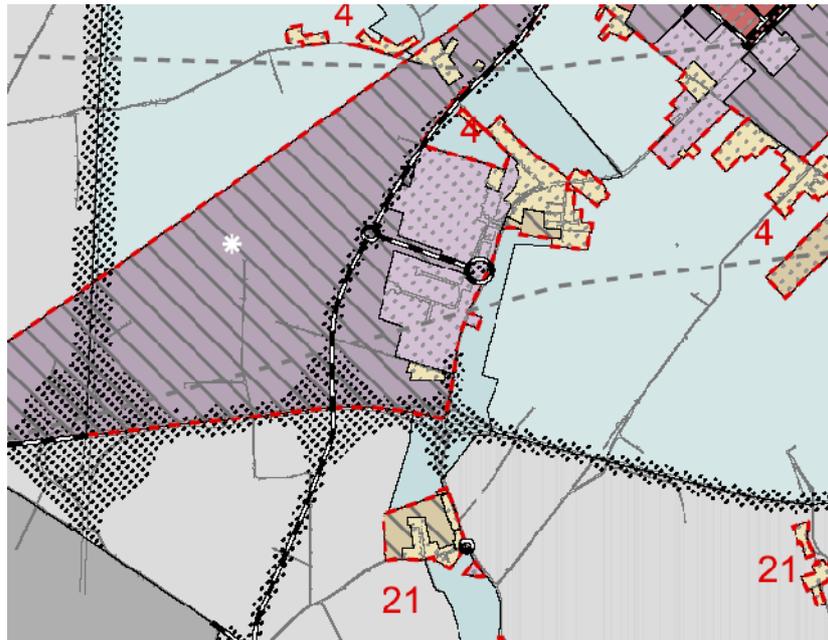
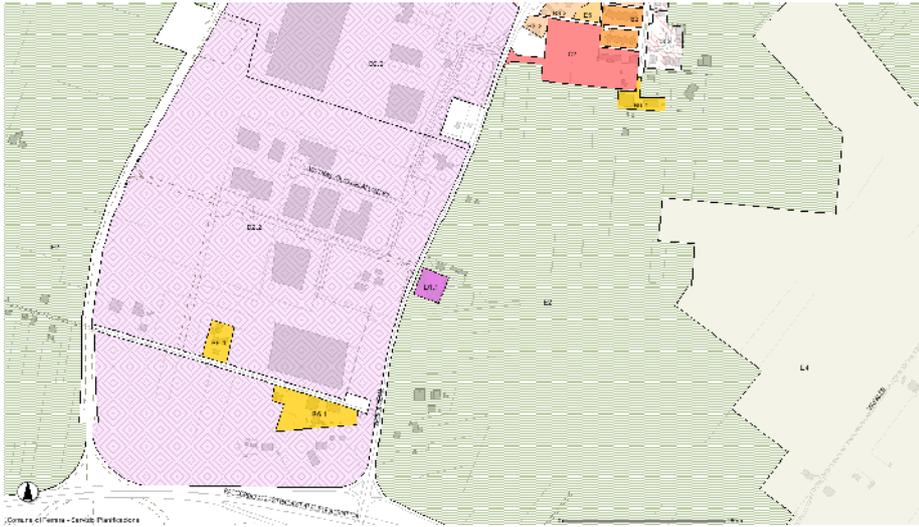


Tavola Ambiti - Ambiti per nuovi insediamenti per attività produttive

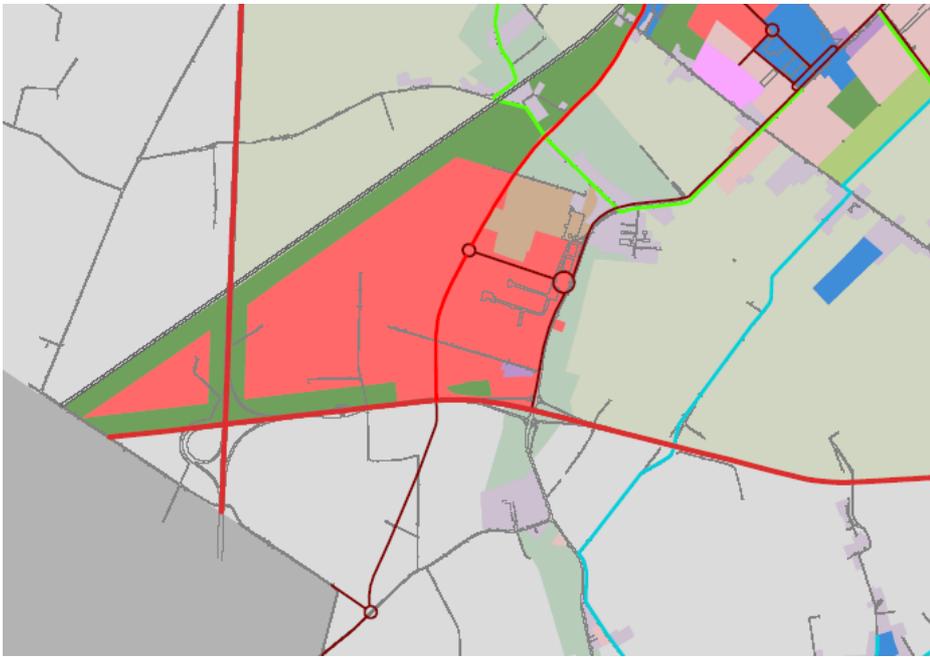


Tavola Sistemi - Sub sistema città dell'auto

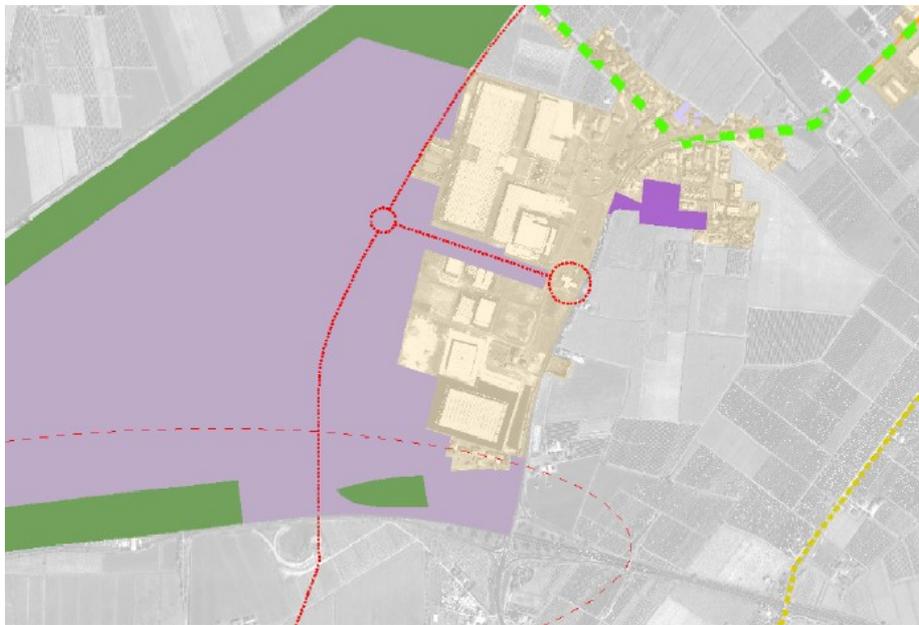


Tavola Trasformazioni - Nuovi tessuti per attività produttiva



RUE Approvato

PROPOSTA PROGETTUALE

Alla luce della prevista realizzazione stradale (tangenziale ovest), la proposta progettuale prevede la realizzazione di un collegamento stradale tra questa e la viabilità esistente, interna all'area D2.2, con un "tratto" carrabile simile per sezione a quello esistente sulla via Trasvolatori Atlantici che, di fatto, proseguendone la naturale angolazione, taglierà ortogonalmente il terreno interessato in parti dimensionalmente simili.

Tale raccordo è stato oggetto da parte di ANAS di una richiesta relativa alla sua realizzazione a carico della stessa (PG 622443 del 16/giugno 2011) che la proprietà, ha accettato con comunicazione scritta in data 14 Luglio 2011. Nella stessa viene sottolineata la necessità di ampliare l'attuale sede stradale della via Trasvolatori, volontà alla quale il progetto risponde con una sezione simile a quella esistente (alla quale si allaccia) ma di fatto più larga.

Planimetricamente, un percorso parallelo alla longitudinale del terreno di progetto, ne percorrerà l'intera lunghezza incrociando il precedente collegamento che vedrà, come elemento di innesto sulla "tangenziale ovest", la realizzazione di uno svincolo a geometria circolare (rotatoria) con un secondo previsto elemento gemello sulla via Bologna. Ne deriverà così di fatto, un attraversamento diretto sull'area di progetto, in grado di collegare le due arterie riducendo contestualmente l'attuale avvicinamento alla città attraverso la via Bologna.

Fotomontaggio esplicativo.



All'interno dell'area così "tracciata" dai percorsi, è prevista una organizzazione dei lotti (a destinazione prevalentemente artigianale e pertanto riconducibile all'attuale D2.2) che ne seguirà sostanzialmente le geometrie impostate, ritagliando superfici di lotto per questo differenziate, che risulteranno compresse sul "bordo" collocato ad est. Alla precedente destinazione d'uso (U4.1) saranno affiancati piccoli comparti riferibili all'attività ricettiva di tipo alberghiero (U2.1) collocati a sud (di cui farà parte il complesso della corte colonica), all'attrezzatura sociosanitaria (U3.14) senza possibilità di nessun tipo di degenza prevista in seconda linea ed in adiacenza al verde pubblico V5, infine ai pubblici esercizi (U3.2), in posizione baricentrica ed in affaccio alla nuova tangenziale ovest. Tali comparti, graficamente individuati, sono stati "calibrati" all'interno del 30% della superficie utile complessiva, così come richiesto dalla normativa di riferimento.

Per quanto riguarda il bordo con affaccio sulla futura "tangenziale ovest" è prevista la realizzazione, sull'area di progetto, di una fascia di rispetto stradale della profondità di 30 mt, in cui saranno collocate le necessarie vasche di laminazione a cielo aperto (dimensionate secondo i parametri del competente Consorzio di Bonifica Valli vecchio Reno come semplici depressioni) e concentrato l'insieme del verde da asservire all'uso pubblico, in cui sarà inserito un filare alberato di progetto (normato secondo le direttive vigenti del Comune di Ferrara e nel dettaglio descritto nelle tavole allegate) con funzione di filtro tra sede stradale ed area urbanizzata. Tali destinazioni saranno divise tra loro da una semplice rete metallica plastificata su paletti in ferro zincato al fine di dividere l'area privata dalla zona di rispetto.

Va inoltre precisato che lungo tutto il bordo in affaccio alla futura tangenziale ovest e quindi all'interno dei lotti S, A, B, C2, O, P, su parte del parcheggio pubblico P5 e su parte dell'area verde V5, sarà individuata una fascia della profondità di mt. 5,00 da assoggettare a servitù necessaria ai fini di una eventuale manutenzione della prevista condotta sotterranea di scarico delle acque bianche. L'accesso avverrà dai lotti.

La fascia di rispetto, di fatto frazionata in due settori dalla rotatoria di progetto sarà raggiungibile, ai fini manutentivi, attraverso la "testa del verde pubblico (V5) previsto e concentrato sul lato nord mentre sul lato sud, sarà possibile accedere attraverso uno stradello carraio collegato direttamente all'asse di progetto longitudinale. Gli ingressi alle depressioni saranno realizzati con semplici rampe trattate a verde con pendenza del 5%.

Completa la dotazione del verde la citata superficie (V5) ricavata e concentrata sul lato nord con funzione di filtro verso la prevista stazione di servizio confinante. Anche per quest'area è prevista una piantumazione di tipo puntiforme secondo le vigenti norme del verde e secondo quanto graficizzato..

Tutti i parcheggi pubblici su strada saranno distribuiti lungo l'asse longitudinale o concentrati (sempre su questo) in grandi aree mediane alla lottizzazione e sui "cul de sac" agli estremi, in cui troveranno collocazione, sulle "teste", le piazzole dedicate alla raccolta differenziata (RSU) e la necessaria cabina elettrica.

I citati parcheggi collocati sui "cul de sac" avranno anche la funzione di consentire una adeguata inversione di marcia in completa sicurezza grazie ad un percorso interno tracciato negli elaborati grafici.

Come anticipato, al fine di aumentarne la sezione utile, si è preferito "pulire" e liberare da ogni parcheggio, piazzola o ingresso ai lotti la sede stradale di raccordo tra la rotatoria e

la via Trasvolatori, per rendere più fluida e scorrevole la futura viabilità dando, di fatto, continuità alla sede stradale esistente.

Per quanto riguarda la corte colonica, tutte le alberature esistenti saranno mantenute e supportate da piantumazioni di progetto concentrate lungo i "bordi" nord ed est con essenze arboree (Acer Campestre) alternate ad arbusti (Corylus Avellana) perimetrare da un "cordone verde" (siepe) in grado di attivare un filtro naturale multiplo verso l'area artigianale, così come rappresentato nelle tavole di progetto.

Tutti i volumi esistenti saranno mantenuti e recuperati come accennato agli usi ricettivi (U2.1), funzione questa compatibile con l'attuale "struttura" distributiva dei vari livelli del costruito, nel rispetto dei vincoli architettonici che la cartografia vigente evidenzia per alcuni di questi.

Riguardo allo smaltimento delle acque meteoriche dalle citate vasche allo scolo Cecchina, si conferma l'assenso di tutti i proprietari interessati lungo il percorso graficizzato nella tavola specifica (D1) e di cui si allega copia.

ALESSANDRORIBERTIARCHITETTO

DATI TECNICI DEL PIANO E SPECIFICA USI PREVISTI

U 4.1 ARTIGIANATO PRODUTTIVO				
		Sup. fondiaria mq	Sup. coperta mq	Sup. utile mq
		3.733,18	1.975,50	2.800,00
A	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	840,00	DI PROGETTO	870,00
		4.155,15	2.322,50	3.800,00
B	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	1.140,00	DI PROGETTO	1.165,00
		1.288,25	608,50	1.050,00
C1	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	315,00	DI PROGETTO	340,00
		2.363,74	1.022,50	1.600,00
E	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	480,00	DI PROGETTO	500,00
		1.809,75	605,50	1.100,00
F	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	330,00	DI PROGETTO	360,00
		1.897,00	605,50	1.100,00
G	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	330,00	DI PROGETTO	360,00
		1.515,85	656,00	800,00
H	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	240,00	DI PROGETTO	265,00
		2.066,74	797,50	1.200,00
I	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	360,00	DI PROGETTO	390,00
		2.318,83	1.036,00	1.600,00
L	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	480,00	DI PROGETTO	505,00
		2.315,02	985,00	1.600,00
M	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	480,00	DI PROGETTO	505,00
		3.369,96	894,50	1.270,00
O	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	381,00	DI PROGETTO	505,00
		2.399,47	1.032,00	1.600,00
P	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	480,00	DI PROGETTO	500,00
TOT.		29.232,94	12.541,00	19.520,00

PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 5mq/100mq SF			1.461,65
VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 10mq/100mq SF			2.923,29
PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	5.856,00	DI PROGETTO	6265

U 3.14 ATTREZZATURE SOCIO SANITARIE (SENZA DEGENZA)

		Sup. fondiaria mq	Sup. coperta mq	Sup. utile mq
N		2.315,02	985,00	1.000,00
	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 10mq/100mq SU	100,00	(di cui 0,5/100mq per cicli)	
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 30mq/100mq SF	694,51		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	300,00	DI PROGETTO	332,50

U 2.1 ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO

		Sup. fondiaria mq	Sup. coperta mq	Sup. utile mq
Q		3.437,49	1.621,50	1.000,00
S		7.609,69	885,00	1.000,00
TOT.		11.047,18	2.506,50	2.000,00
Q	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	400,00		
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 60mq/100mq SU	600,00		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	400,00	DI PROGETTO	492,50
S	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	400,00		
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 60mq/100mq SU	600,00		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	400,00	DI PROGETTO	577,50

U 3.2 PUBBLICI ESERCIZI				
		Sup. fondiaria mq	Sup. coperta mq	Sup. utile mq
C2		3.053,44	1.538,50	1.450,00
D		2.236,25	557,50	1.050,00
TOT.		5.289,69	2.096,00	2.500,00
C2	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	580,00	(di cui 6/100mq per cicli)	
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 60mq/100mq SU	870,00		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	435,00	DI PROGETTO	435,00
D	PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI - 40mq/100mq SU	420,00	(di cui 6/100mq per cicli)	
	VERDE PUBBLICO RICHIESTO - 60mq/100mq SU	630,00		
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI - 30mq/100mq SU	315,00	DI PROGETTO	530,00

PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO				
	P1	1.015,00		
	P2	400,00		
	P3	400,00		
	P4	952,00		
	P5	460,00		
	P6	90,00		
	P7	90,00		
TOT.		3.407,00		

FASCIA VERDE DI RISPETTO				
	V1+V3	7.275,73		
	V2	6.395,91		
	V4	1.130,33		
TOT.		14.801,97		

VERDE PUBBLICO DI PROGETTO

TOT.	V5	6.438,11		

		Sup. fondi- aria mq		
	Lotti U 3,7	29.232,94		
	Lotti U 3,14	2.315,02		
	Lotti U 2,1	11.047,18		
	Lotti U 3,2	5.289,69		
	Parcheggi	3.407,00		
	Fascia di rispetto (V1-V2-V3-V4)	14.801,97		
	Verde pubblico (V5)	6.438,11		
	Marciapiedi	2.401,57		Art. 15
	Strade	6.793,48		Art. 15
	Stradello di accesso al verde	445,32		
	Aree R.S.U.	327,72		Art. 15
TOT.		82.500,00		

DATI GENERALI

SUPERFICIE TERRITORIALE mq		82.500,00
SUPERFICIE FONDIARIA mq		47.884,83
SUPERFICIE UTILE Mq		25.020,00
SUPERFICIE COPERTA TOT. mq		18.128,50
SUPERFICIE LORDA TOT. mq		34.635,50
PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI TOT. mq		3.361,65
PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO mq		3.407,00
VERDE PUBBLICO RICHIESTO TOT. mq		6.317,80
VERDE PUBBLICO DI PROGETTO mq		6.438,11
Ut DA NORME mq/mq		0,60
Ut DI PROGETTO mq/mq	S. lorda/S. territoriale	0,42
Su U2.1+U3.14+U3.2		5.500,00
30% Su Tot.		7.506,00