

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.P.I.P.)  
PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA SOTTOZONA "C2"  
IN LOCALITÀ CONTRAPÒ A FERRARA**

**COMMITTENTE**

**RIZZI GINO** nato a Taglio di Po (RO) il 23/09/1956  
C.F.: RZZ GNI 56P23 L026U  
residente in borgo Collegno 16/C - 45014 Porto Viro (RO)

**PROGETTISTI**

**Dott. Geom. STEFANO MARANGONI**  
via Marinai d'Italia 36 - 45010 Rosolina (RO)  
tel.: 0426/664885 - fax: 0426/343147 - mail: marangoni.stefano1@gmail.com

**Geom. RICCARDO COLLINI**  
via Giacomo Matteotti 73 - 45030 Villamarzana (RO)

**Arch. MICHELE MAINI**  
via Gaetano Pesci 126 - 44122 Ferrara  
tel.: 0532/470225 - fax: 0532/1861058 - cell.: 339/7848027 - mail: archimima@yahoo.it

**ELABORATO:**

- Rapporto preliminare ambientale per l'assoggettabilità alla VAS

**DOCUMENTO**

**G**

**DATA PRIMA EMISSIONE:** 20/12/2013

**REVISIONE:** - DEL

**REVISIONE:** - DEL

# INDICE

***PREMESSA***

***CAPITOLO 1: La Proprietà***

***CAPITOLO 2: Il Luogo***

***CAPITOLO 3: Il Progetto***

*Descrizione*

*Dimensionamento e verifica degli standards*

***CAPITOLO 4: Conclusioni***

## ***PREMESSA***

Il presente rapporto costituisce elaborato ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 03/04/2006 n. 152 e s.m.i., di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (P.P.I.P.) relativo ad un comparto ricadente in zona territoriale omogenea C2 sita in località Contrapò, via Massafiscaglia, sul quale si intendere realizzare un intervento di urbanizzazione.

La relazione ha lo scopo di fornire alla Pubblica Amministrazione una descrizione completa dell'intervento e una presa visione di tutte le informazioni riguardanti le caratteristiche del Piano che potrebbero interferire con il contesto ambientale della zona interessata.

La procedura seguita per questa verifica parte con un'analisi del "Luogo", per poi valutare il "Contesto" in cui verrà realizzato il Piano, infine con la descrizione del "Progetto" vero e proprio e, nelle "Conclusioni", dell'impatto ambientale che può apportare.

Tale Piano consegue ad un'"Autorizzazione Preventiva" a presentare un P.P.I.P. approvata con Verbale n. 6 della seduta di Giunta Comunale del 22 novembre 2005 Prot. Gen. n. 55063, riguardante un'area di 5.200 mq identificata dal P.R.G. con "Contrapò – Scheda Progetto Urbanistico – tav. 2b/34" e dal N.C.T. di Ferrara al foglio 174 mappali 111 e 51 (parte).

L'Autorizzazione consentiva ai richiedenti "Rizzi Guido" e "Cervi Liliana" di presentare successivamente un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Ad oggi, ad alcuni anni dall'Approvazione, i richiedenti hanno fatto scelte distinte riguardo le relative proprietà; più precisamente il Piano in questione interesserà la sola proprietà di Rizzi Guido, ora Rizzi Gino, identificata con il mappale 111.

Conseguentemente è stata operata una riprogettazione del Piano, in virtù della minor superficie interessata ed in ottemperanza delle prescrizioni della suddetta Autorizzazione Preventiva.

## ***CAPITOLO 1: La Proprietà***

Il comparto in premessa, di 3.440 mq, come confermato da misurazioni reali, è identificato al N.C.T. di Ferrara al foglio 174 mappale 111, ed è di proprietà della ditta "Rizzi Gino" nato a Taglio di Po (RO) il 23/09/1956, C.F.: RZZ GNI 56P23 L026U, residente a in Porto Viro (RO) in borgo Collegno n. 16/C.

## ***CAPITOLO 2: Il Luogo***

L'area in questione è situata in località Contrapò, un borgo di circa 300 abitanti che si sviluppa lungo la S.P. 20 denominata via Massafiscaglia, che corre in direzione est-ovest.

La località ha una connotazione per lo più residenziale; si segnalano, a pochi passi dall'area oggetto d'intervento, la presenza di: una caserma dei carabinieri, un asilo comunale, ed una chiesa seicentesca dedicata a San Martino.

L'intorno del centro abitato ha una connotazione rurale

Di forma regolare pressoché rettangolare, il comparto d'intervento è direttamente accessibile dalla strada pubblica via Massafiscaglia, che lo delimita a sud. Confina a nord con il mappale 285 del foglio 174: un terreno agricolo attualmente adibito a frutteto. Confina ad est con il mappale 126 del foglio 174: una cabina elettrica, con il mappale 223 del foglio 174: una proprietà colonica, e con il mappale 280 del foglio 174: un terreno agricolo; lungo questo confine, esternamente alla proprietà, corre un vialetto in battuto di terra e ghiaia che si inoltra nei poderi agricoli retrostanti. Confina ad ovest con il mappale 51 del foglio 174, un'area cortiliva costituente la rimanente parte oggetto della "Scheda Progetto Urbanistico – tav. 2b/34".

Il comparto risulta classificato nel **RUE** come "**Aree soggette a Poc**" nta **art. 105-5**; e nel **Psc** come: "**Nuovi tessuti residenziali**"; "**Sistema insediativo dell'abitare art. 12**"; "**Subsistema nuclei del forese art. 12.5**"; "**Ambiti per nuovi insediamenti**".

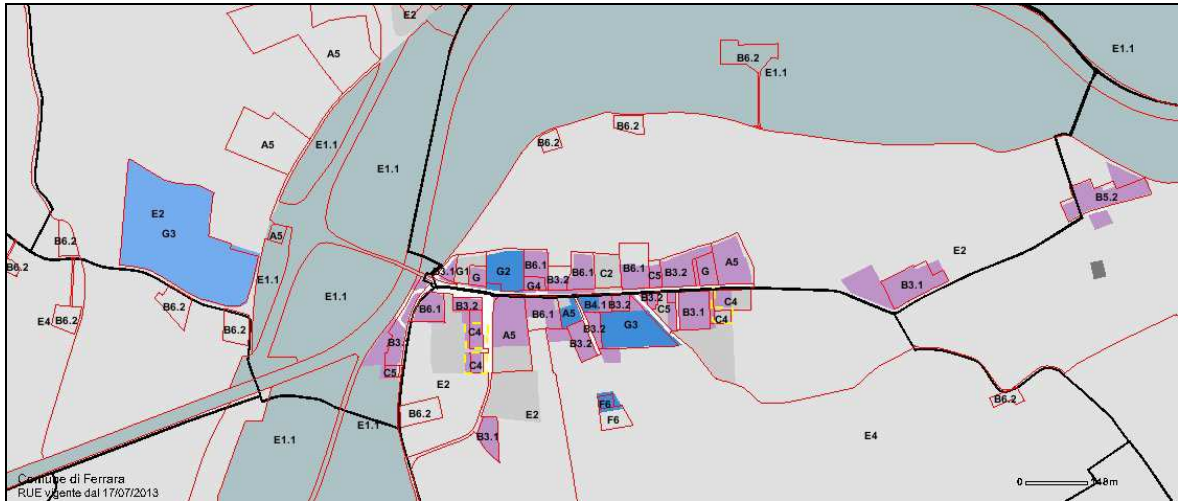
Non ricade in area vincolata ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", né all'interno di zone di protezione speciale (ZPS) o all'interno di siti di importanza comunitaria (SIC) di cui alla Direttiva 92/43/CEE

Il terreno presenta un andamento pianeggiante, con quota media di poco inferiore alla quota stradale. Attualmente è inutilizzata; sul fronte stradale è presente una zona in battuto di terra e ghiaia in cui sono disposti casualmente alcuni cassonetti della nettezza urbana e dove sporadicamente vengono parcheggiati degli automezzi, la parte retrostante è occupata da sterpaglie e rovi.

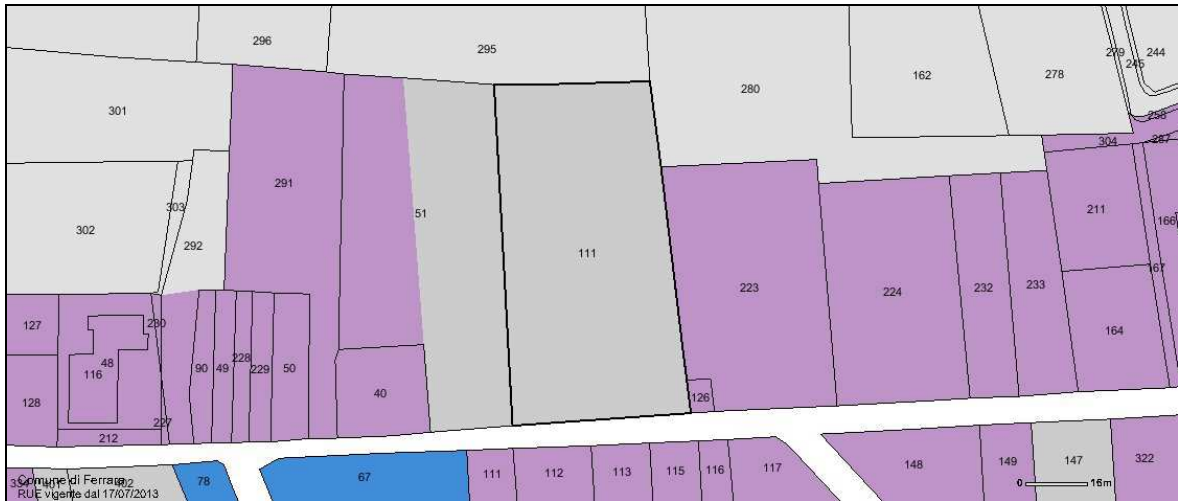
Una linea elettrica aerea attraversa il terreno parallelamente a via Massafiscaglia, a pochi metri dalla stessa; un'altra linea elettrica aerea lo attraversa trasversalmente nella parte nord-est.



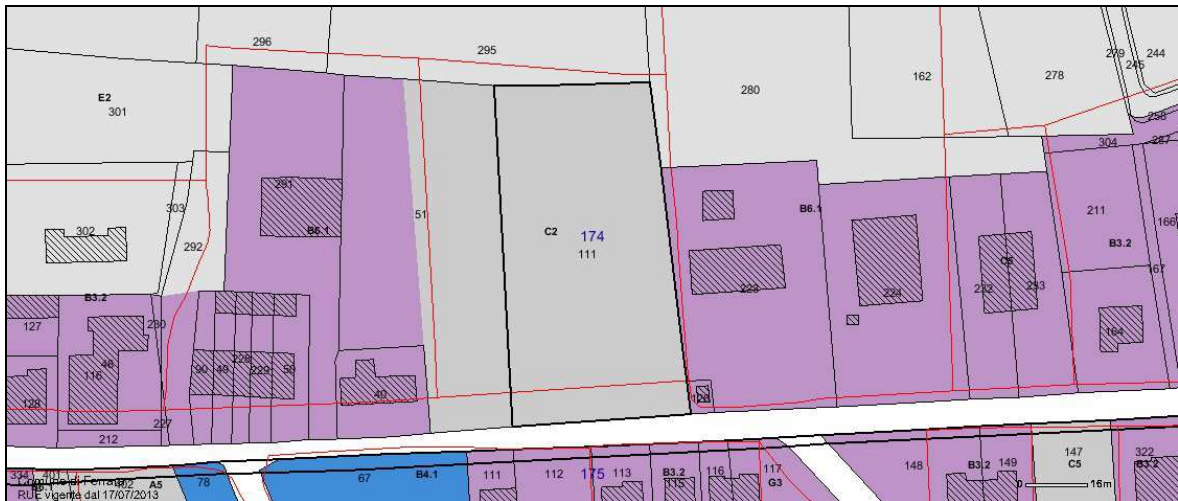
### Estratto cartografia Rue con individuazione zona C2 rispetto all'intorno



### Estratto cartografia Rue con individuazioni catastali



### Estratto cartografia Rue 4 con individuazione dei fabbricati limitrofi



## Ortofoto 1



## Ortofoto 2



### Foto 1



*vista da est verso ovest (direzione centro di Contrapò)  
con individuazione del comparto (a destra)*

### Foto 2



*vista da ovest verso est (direzione periferia di Contrapò)  
con individuazione del comparto(a sinistra)*



### Foto 3



*vista del comparto da via Massafiscaglia*

### Foto 4



*vista del comparto da via Massafiscaglia (confine est)*

**Foto 5**



*vista del comparto da via Massafiscaglia*

**Foto 6**



*vista del comparto da via Massafiscaglia*

**Foto 7**



*vista del comparto da via Massafiscaglia*

**Foto 8**



*vista dal comparto verso via Massafiscaglia*

### ***CAPITOLO 3: Il Progetto***

#### *Descrizione*

L'intervento di cui al P.P.I.P. consiste nella realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine di ricavare dei lotti edificabili a destinazione residenziale.

La zonizzazione prevede una strada di penetrazione da via Massafiscaglia, lungo il confine est, che a circa 2/3 del lotto svolterà a sinistra fino ad interrompersi sul confine opposto. La carreggiata avrà larghezza pari a 7,00 metri, che consentirà la presenza di 2 corsie, ognuna per senso di marcia, di 3,50 metri. Dove possibile, sarà presente, ai margini un marciapiede di larghezza pari a 1,50 metri. In prossimità del termine della strada i marciapiedi saranno interrotti per permettere agli automezzi un'agevole inversione di marcia nello slargo così ricavato, di raggio 5,00 metri.

Nella fascia antistante via Massafiscaglia verrà ricavato un parcheggio pubblico accessibile ad ovest dalla via stessa, e ad est dalla strada di progetto. Il parcheggio conterà complessivamente 23 posti auto, di cui uno riservato a persone diversamente abili, in ottemperanza alle vigenti norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge 13/1989), che prevedono che per ogni 50 posti realizzati almeno uno sia riservato a persone diversamente abili.

Altri due posti auto saranno ricavati nel tratto stradale di progetto parallelo a via Massafiscaglia.

Nella parte delimitata dall'accesso ad ovest e dalla strada di progetto ad est, lungo il confine con via Massafiscaglia, sarà riservata un'area ecologica di 1,80 x 12,00 metri, per il posizionamento dei cassonetti della nettezza urbana. L'area ecologica è stata individuata in questa posizione per facilitare le operazioni di svuotamento dei cassonetti agli addetti, senza bisogno di addentrarsi nella lottizzazione.

Nell'angolo nord est del comparto sarà inoltre riservata una fascia di terreno ad uso verde pubblico di circa 7,65x 25,20 metri.

Questa suddivisione consentirà di ricavare due lotti edificabili, di forma regolare pressoché rettangolare.

Tutti i sottoservizi (rete elettrica, rete idrica, rete gas metano, rete telefonica, rete illuminazione pubblica, rete fognaria) passeranno in corrispondenza della strada di progetto, fino al raggiungimento dei lotti edificabili, e continueranno fino al termine della strada stessa, nell'ipotesi di una futura urbanizzazione del restante ambito individuato dalla "Scheda Progetto Urbanistico – tav. 2b/34".

Le reti idrica, gas metano, telefonica e fognaria si allacceranno alle relative reti esistenti passanti sotto via Massafiscaglia, la rete elettrica si prevede di allacciarle alla vicina cabina elettrica esistente mentre la rete dell'illuminazione pubblica verrà allacciata al quadro elettrico esistente nell'area da adibire a parcheggio.

Relativamente alla rete fognaria, si precisa che sarà distinta in rete fognaria "acque bianche" e rete fognaria "acque nere", benché entrambe confluiranno sulla condotta presente sotto via Massafiscaglia, promiscua per le acque "nere" e le "bianche". Tale scelta è stata operata nell'eventualità di una distinzione delle reti fognarie nell'intero territorio comunale.

Verrà chiesta la rimozione della linea elettrica aerea che attraversa trasversalmente il comparto nella parte nord-ovest all'ente competente, a tal proposito sarà predisposta una linea interrata MT per il passaggio dei cavi sotto la strada di progettazione, dalla cabina elettrica fino al confine nord della zona verde pubblico attrezzato delimitante il comparto, al termine della quale verrà installato, dall'ente gestore dell'energia elettrica, un nuovo palo che intercetterà la parte di linea elettrica aerea rimanente.

Pertanto non vi sarà nessuna interferenza tra la futura linea elettrica, sia interrata che aerea con i lotti da edificare.

La pavimentazione delle strade, dei marciapiedi e del parcheggio sarà in asfalto.

#### Dimensionamento e verifica degli standards

Nella zonizzazione del comparto si sono seguite le disposizioni della “Scheda Progetto Urbanistico – tav. 2b/34” e della documentazione di cui all’”Autorizzazione Preventiva” citata in premessa, in relazione all’ambito d’intervento; in particolare è stata riservata l’area ad uso parcheggio pubblico ove prevista, sono stati inoltre individuati ulteriori 2 posti auto lungo la strada di progetto, è stata individuata un’area ecologica per il posizionamento dei cassonetti della nettezza urbana ed un’area a verde pubblico.

La somma delle superfici di queste aree costituiscono gli standards urbanistici su cui è stata calcolata la cubatura realizzabile, nei due lotti edificabili previsti dal P.P.I.P., in rapporto ai dati urbanistici della “Scheda Progetto”, secondo la seguente proporzione:

$$\text{Sup. standards}_{S.P.U.2b/34} : V_{S.P.U.2b/34} = \text{Sup. standards}_{P.P.I.P.} : V_{P.P.I.P.}$$

dove

**Sup. standards**  $_{S.P.U.2b/34}$  = superficie degli standards urbanistici previsti dalla “Scheda Progetto Urbanistico – tav. 2b/34” (1.350 mq);

**V**  $_{S.P.U.2b/34}$  = Volume massimo edificabile previsto dalla “Scheda Progetto Urbanistico – tav. 2b/34” (4.188 mc);

**Sup. standards**  $_{P.P.I.P.}$  = superficie degli standards urbanistici previsti dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;

**V**  $_{P.P.I.P.}$  = Volume massimo edificabile nei lotti previsti dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;

Il comparto, come riportato nell’elaborato grafico tavola “2 – zonizzazione”, risulterà dunque così suddiviso:

- superficie territoriale:	3.440 mq
- superficie fondiaria:	1.675 mq
- superficie a strada:	652 mq
- superficie a marciapiede:	319 mq
- superficie a parcheggio e spazi di manovra:	582 mq
- superficie area ecologica:	22 mq
- superficie verde pubblico:	190 mq

In base alla proporzione sopra riportata ed alla superficie degli standards previsti (parcheggio e spazi di manovra e verde pubblico) pari a 772 mq, nei lotti edificabili di 1.675,00 mq complessivi è consentita una cubatura complessiva di 2.395,00 mc, così suddivisi:

ZONA TERRITORIALE	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	CUBATURA EDIFICABILE
C2	1	859,00 mq	1.200,00 mc
C2	2	816,00 mq	1.195,00 mc

L'indice di fabbricabilità risulta essere il seguente: **1,43 mc/mq**.

Il numero di abitanti teorici, nella ragione di 1 ogni 100 mc edificabili, è pari a **24**.

La superficie a standards per ogni abitante equivale quindi a 32,17 mq, superiori ai 32,14 mq previsti dalla "Scheda Progetto Urbanistico – tav. 2b/34" (1.350 mq di standards / 42 abitanti teorici).

#### ***CAPITOLO 4: Conclusioni***

In conclusione, si ritiene che la realizzazione del Piano, a destinazione residenziale, conferirebbe continuità all'abitato di Contrapò affacciante sulla via principale, giacché individuato all'interno del perimetro del borgo stesso, senza interferire con l'ambiente rurale.

L'urbanizzazione risolverebbe inoltre l'attuale situazione costituita da parcheggio casuale di automezzi e altrettanto casuale posizionamento di cassonetti, in quanto sarebbe ben individuata l'area ecologica dove concentrare detti cassonetti, nonché segnalati i posti auto con una razionale viabilità.

In definitiva, non si ritiene che la realizzazione dell'intervento possa apportare un impatto negativo all'ambiente circostante, in quanto:

- il suolo non verrà più di tanto intaccato poiché le lavorazioni saranno perlopiù superficiali;
- non saranno abbattute essenze arboree di alcun rilievo, poiché la vegetazione presente è caratterizzata da sterpaglie e rovi, quindi nessuna pianta ad alto fusto o secolare;
- sarà riservata un'area a verde a disposizione della comunità, atta ad essere piantumata con

essenze, anche arbustive, autoctone;

- d) l'area di intervento non è soggetta a rischio idraulico né a vincolo idrogeologico, inoltre la rete fognaria "acque bianche" e la zona di laminazione consentiranno una gestione delle portate meteoriche in modo da evitare le problematiche di norma associate a questi eventi;
- e) l'area non è frequentata da elementi faunistici particolari, infatti non ricade all'interno di zone SIC o ZPS;
- f) il numero di abitanti che possono essere insediati è molto esiguo, quindi anche le costruzioni che potranno successivamente essere edificate nei due lotti previsti non comporteranno un carico urbanistico rilevante, come pure la viabilità esistente su via Massafiscaglia non subirà un incremento significativo;
- g) la lottizzazione non prevede emissioni di gas dannosi in atmosfera;
- h) la lottizzazione non prevede dispersione di liquidi particolari;
- i) l'intervento non necessita di soluzioni progettuali particolari mirate al soddisfacimento del benessere acustico (vedasi Documento C – valutazione previsionale di clima acustico).

Ferrara, lì 20/12/2013

I Tecnici

Dott. Geom. Stefano Marangoni

Geom. Riccardo Collini

Arch. Michele Maini