

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA DI P.R.G. C/2

### Via Bologna / Via Galvana

Committenti: CISA Costruzioni s.r.l., Collini Roberta, soc. TECNOCOSTRUZIONI s.n.c. di Facchini geom. Roberto & C., B.V.B. GROUP s.r.l.

Istanza P.G. 77097 del 18 settembre 2007

#### **RELAZIONE TECNICA**

L' area interessata al programma di intervento è sita nella zona Sud/Ovest del Comune di Ferrara in località Chiesuol del Fosso, via Bologna- angolo via Galvana. E' inserita come zona C2 del P.R.G. con delibera regionale del 11/04/1995 e confermata dalla tavola 2b/62 della consistenza di mq. **16500** e dalla misura catastale.

E' costituita da: mq. 2171 di altra proprietà già edificata dalla Soc. S.I.E s.n.c., come da approvazione di Variante al P.P.I.P. n. 10088 del 13/03/2000; mq. 135 di area esterna all' intervento e di mq. **14194** oggetto della presente "Richiesta di approvazione al piano particolareggiato".

E' così suddivisa:

Proprietà CISA Costruzioni s.r.l.	Foglio 249	Mappale 348	mq. 6915	
		352	mq. 1836	Quota parte di mq. 2221
		148	mq. 80	
			<b>mq. 8831</b>	

Proprietà COLLINI R.	Foglio 249	Mappale 351	mq. 172	Quota parte di mq. 1743
		83	mq. 335	Quota parte di mq. 8770
		395	mq. 237	Quota parte di mq. 2324
			<b>mq. 744</b>	

Proprietà TECNOCOSTRUZIONI s.n.c.	Foglio 249	Mappale 384	mq. 1004	
		385	mq. 45	
		386	mq. 3369	
		387	mq. 85	
		376	mq. 46	
			<b>mq. 4549</b>	

Proprietà A.N.A.S.	Foglio 249	Mappale 32	mq. 70	Quota parte di area non definibile
			<b>mq. 70</b>	

Alcuni mappali rientrano parzialmente all' interno dell' area di intervento del P.P.I.P per cui, pur nel rispetto degli indici di edificabilità, verranno successivamente frazionati, ad opera compiuta. Il presente piano e' stato oggetto di domanda di approvazione presso il Comune di Ferrara con P.R. 5542 – P.G. 77097 del 18/09/2007.

In questo lungo frangente, ha subito delle modifiche alle risultanze delle proprietà e alla realizzazione parziale, per cui si ritiene opportuno riproporre una descrizione dell' insieme.

Trattasi di area confinante a nord con un tessuto urbano sviluppatosi parallelamente alle vie citate e internamente ad est con un recente intervento, di altra proprietà, quale parziale realizzazione del Piano Particolareggiato.

Obiettivo progettuale è la riconnessione e l' ampliamento dell' insediamento già esistente con l' inserimento di infrastrutture quali aree verdi, parcheggi, piste ciclabili con adeguata illuminazione notturna, ecc. a miglioramento della qualità abitativa dell' intera zona, secondo gli standards previsti dal P.R.G.

Ad arricchimento del reticolo viario interno, sono previste piste ciclabili.

L' adozione delle “vasche di espansione a cielo aperto” è l' unica soluzione alternativa allo smaltimento delle acque meteoriche verso lo scolo Civetta tramite il fosso esistente, secondo il progetto dell' ing. P. Villani (tavole I-8) definito in accordo con il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara. Le aree coinvolte verranno qualificate con manto verde di superficie e recinzione in legno. La scelta riduce l'area edificabile e motiva il basso indice di volume di progetto.

I parcheggi con ampie zone di manovra, sono equamente distribuiti per un uso minimo garantito di 4,00 mq./abitante, conformi alle schede di Progetto Urbanistico e comunque sono assicurati posti auto di pertinenza degli edifici in osservanza alla Legge 122/89.

La dotazione degli impianti di: luce, acqua, gas, telefono, ecc. sarà fornita dagli enti erogatori.

Hanno già rilasciato Nulla-osta TELECOM con nota PNL007343 del 16/08/2010 ed ENEL con Dis. 04/03/2011-0351277.

L' innesto dell' asse viario via Galvana-via Bologna, rappresenta una soluzione importante per la viabilità interna nel rapporto con l' esterno.

L' ANAS S.p.A in data 12/012/2005 prot. 26266, autorizzava le proprietà all' innesto sulla SS 64 “Porrettana” avente validità 12 mesi per la Convenzione e la realizzazione delle opere, che a tuttoggi non sono state compiute.

Le Tav. I-11A e I-11B riportano l' innesto stradale con sottoservizi, utili per riproporre la richiesta di parere come suggerito dall' ANAS, considerando che gli unici innesti interessanti il setto stradale SS64, sono: TELECOM il cui tracciato non è stato ancora definito, in quanto suscettibile di modifiche in sede di realizzazione; ENEL il cui tracciato è previsto con scavo tunnel, senza taglio del manto stradale, suscettibile di modifica, a proprio carico.

Si precisa che le aree destinate ai terrapieni di sostegno della prevista rampa della strada di lottizzazione a raccordo con la quota di v.Bologna, saranno incluse nelle aree da cedere al

Comune di Ferrara congiuntamente alle altre aree inerenti la viabilità e che la soluzione proposta della pista ciclabile potrà essere modificata in sede di opere di urbanizzazione senza costituire variante al Piano Particolareggiato. Tali aree verranno successivamente frazionate, ad opera compiuta.

La zona limitrofa di attraversamento alla rete R.F.I., che distingue in due zone di rispetto: a) distanza di prima approssimazione (ml. 16,90 dall' asse traliccio) in cui non è possibile l' edificazione, b) fascia asservita (ml. 8,05 dall' asse traliccio), come previsto dal Decreto Prefettizio n. 9174/IV del 9.7.1943, non è soggetta a vincoli. La R.F.I con nota del 04/04/2011 prot. RFI-DPR-DTP-80INVAO ha rilasciato autorizzazione.

Il problema della presenza di una condotta di irrigazione sotterranea, traversante l' area di progetto, di pertinenza del Consorzio di Bonifica di Ferrara è stato esaminato in loco e viene risolto con la deviazione in altra sede, secondo le direttive dell' Ente, come identificabile nella Tav.I – 12.

La superficie fondiaria di mq. 5.988 viene suddivisa in 4 lotti su cui è prevista un' edificabilità pari ad un volume complessivo di mc. 16.919,47 di cui la quota di mc. 15.467,00 è da assoggettare agli standards, mentre la residua quota di mc. 1.452,47, pervenuta alle ditte C.I.S.A. S.r.l. e COLLINI R. dalla B.V.B. GROUP. S.r.l. quale residuo del Permesso di Costruire P-G. 28694707 P.R. 1670/07 del 09/06/2009 e succ.ve varianti, è da monetizzare secondo le Norme Tecniche di Attuazione.

Le strade con pavimentazione bituminosa sono delimitate ora da cordoli a confine di marciapiedi ed aree verdi ora da segnalazioni orizzontali a confine con piste ciclabili e marciapiedi a raso strada. Al netto delle aree di manovra, occupano mq. 2.125.

Le zone destinate a marciapiede assommano a mq. 252. L' area di pista ciclo-pedonale, dedotta la zona contigua al verde, rimane di mq. 738.

L' area verde di corredo, a monte di zona parcheggio, delimitata da cordoli h. 15 cm., rimane di mq. 148.

E' prevista area di attrezzature e servizi tecnici urbani U6.1, quale la cabina ENEL di mq. 40.

In sintesi:

SUPERFICIE FONDIARIA	MQ.	5.988
STANDARDS	MQ.	4.903
VERDE DI CORREDO	MQ.	148
PISTA CICLO PEDONALE	MQ.	738
MARCIAPIEDE	MQ.	252
STRADA	MQ.	2.125
AREA PERTINENZA CABINA ENEL	MQ.	40
<b>TOTALE</b>	<b>MQ.</b>	<b>14.194</b>

Come dettagliatamente riportato nella Tav. E di progetto.

CRONOPROGRAMMA :Tutte le opere di urbanizzazione sono programmate in unico stralcio, con riserva di nomina di Collaudatore in sede di convenzione urbanistica, come previsto dall' art. 108 delle N.T.A.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche, stante l' impossibilità dell' allacciamento alla rete Hera esistente in via Galvana, è vista la fattibilità tecnica di percorso alternativo verso scolo Civetta, di competenza del Consorzio di Bonifica Vecchio Reno, tramite fosso esistente opportunamente adattato. Considerata la non adesione dei proprietari limitrofi alle modifiche, si è provveduto in data 05/04/2011 P.G. 27564/11 e in data 09/05/2011 P.G. 37891/11, a inoltrare al Comune di Ferrara la Richiesta di Esproprio per pubblica utilità.

Lo smaltimento delle acque reflue provenienti dal nuovo comparto avverrà tramite allacciamento alla rete Hera di v.Galvana per mezzo di un pozzetto scolmatore da posizionarsi nel punto terminale a monte della via. Il pozzetto, attraverso l'estensione della linea fognaria con raccordo finale al fosso esistente già predisposto per accogliere le acque meteoriche, solleverà da un potenziale sovraccarico la linea fognaria esistente di v.Galvana, aggirando il sistema di smaltimento delle acque meteoriche di progetto (vasche di laminazione), il tutto come meglio evidenziato dalle tavole di progetto I-7, I-8A, I-8B, I-8C, I-8D, I-8E, I-8F, I-8G.

L' area C2 contempla l' insediamento per usi: U1 – U3.1 – U3.2 – U3.3 – U3.7 – U3.10 – U3.13 U6.1-

La tipologia di progetto sarà prevalentemente di tipo residenziale plurifamiliare ed a schiera di due/tre piani fuori terra, fino ad un' altezza max. di ml. 9,00 con distanze minime di ml. 5,00 dai confini, di ml. 10,00 fra fabbricati, di ml. 6,00 prospicienti gli accessi dei garages.

Il lotto B), suddiviso in B1 e B2, per effetto di aumento di area verde, contempla un unico accesso stradale. In sede di progettazione architettonica si provvederà alla organizzazione interna dei percorsi pedonali e carrabili.

IL TECNICO

-----

I COMMITTENTI

CISA s.r.l.

\_\_\_\_\_

COLLINI ROBERTA

\_\_\_\_\_

TECNOCOSTRUZIONI

\_\_\_\_\_

B.V.B. GROUP S.R.L.

\_\_\_\_\_