

STUDIO FAGGIOLI ARCHITETTI ASSOCIATI
ARCH.GIOVANNI FAGGIOLI -ARCH.LUCIANA SICCO -ARCH.LUCIA FAGGIOLI
MILANO - VIA MARIO PABANO N.36 - TEL. +39 02 4694462 FAX +39 02 48194083
FERRARA - VIA DON E. TAZZOLI N.1 - TEL. +39 0532 209627 FAX +39 0532 247328
MAIL: faggioli@studiofaggioliacriterti.it

STUDIO GIATTI progettazione immobili residenziale e commerciali
OCCHIOBELLO (RO) - VIA ERIDIANA N.92 - TEL. 0425.763035 FAX 0425.769812 -

GEOM.GIOVANNI MACCANTI
FERRARA - VIA C.MAZZA N.10 TEL. 0532209527 FAX 0532247328 -

GEOM.CLAUDIO SERAFINI
FERRARA - VIA DEI CALZOLAI N.385 TEL. 0532.720135 FAX 0532.728175 -

COMUNE DI FERRARA

P.U.A.

AMBITO 10 ANS-02

FRANCOLINO - VIA CALZOLAI, VIA PAGLIARINI, VIA ZERBINATA

PROPRIETA' E COMMITTENTE

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL

DOMUSTERRAFERRARA SRL

I PROGETTISTI

ARCH. FAGGIOLI GIOVANNI
ORDINE ARCHITETTI DI MILANO N.1153

GEOM.LUCIANO GIATTI
COLLEGIO GEOMETRI DI ROVIGO N.1215

GEOM.GIOVANNI MACCANTI
COLLEGIO GEOMETRI DI FERRARA N.2000

GEOM.CLAUDIO SERAFINI
COLLEGIO GEOMETRI DI FERRARA N.1463

N.PROTOCOLLO UFF.TECNICO

AGGIORNAMENTO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ELABORATO N. 6A

DATA

16.3.2016

SCALA

Comune di Ferrara

P.U.A. nell'Ambito 10 ANS – 02 – Francolino – Via E. Calzolari – Via Pagliarini –
Via Zerbinata

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA IL PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Oggetto ed obiettivi del Piano

Il Piano si propone per dotare la frazione di Francolino di un'area di espansione che possa soddisfare le richieste di nuove costruzioni residenziali per un periodo di tempo ragionevole in un ambiente con limitata densità edilizia composto da case mono o bifamiliari.

Adiacente all'area oggetto di P.U.A., ma non compresa in esso, è prevista, mediante procedura di esproprio, l'acquisizione di un'area da destinare ad attrezzature e spazi collettivi.

La presenza futura di questa area contribuirà, assieme al verde previsto nel P.U.A. di 6.456 mq., a rendere più piacevole l'insediamento.

2. Prescrizioni Scheda 10 ANS-02

Parametri urbanistici richiesti e in progetto

St = mq. 68.413

Sf = mq. 45.432

SU= mq. 6.156

Alloggi max n° 77

R. verde min 45%

H max piani: 3 piani F.T.

Parcheggi di uso pubblico mq. 1.512

Attrezzature e spazi collettivi mq. 7.057

Aree a verde e pubbliche per laminazione acque meteoriche mq. 6.000

(Vedasi allegato A)

3. Proprietà e identificazione catastale

1) **Area perimetro PUA** al lordo porz. In area di int. Pubblico di mq 445
foglio 45 mapp. 989mq. 17.088 - Bigoni, Bice-Stefano_Giuliana
(procura alla Domusterra Ferrara s.r.l.)
foglio 45 mapp. 1376mq. 614 - Domusterra Ferrara s.r.l.
foglio 45 mapp. 1373 parte mq. 7.826 - Domusterra Ferrara s.r.l.
foglio 45 mapp. 1379 parte mq. 134 - Domusterra Ferrara s.r.l
Totale mq. 25.662

Proprietà:

foglio 45 mapp. 1043 parte mq. 6.276 - S. Anna Costruzioni s.r.l
foglio 45 mapp. 433 mq. 9.154 - S. Anna Costruzioni s.r.l
foglio 45 mapp. 79 mq. 17.460 - Mantovani Rita
(procura alla S. Anna Costruzioni s.r.l.)
Totale mq. 32.890

Totale 1).....mq. 58.552

2) **Area di interesse Pubblico**

-
foglio 45 mapp. 158 mq. 8.626
foglio 45 mapp. 426 parte mq. 401

Totale 2).....mq. 9.027

Totale 1) + 2).....mq. 67.579

4. Ubicazione dell'area

L'area è ubicata in modo quasi tangenziale all'asse viario principale di Francolino. Sarà collegata a Via Calzolari ed avrà accesso anche da Via Pagliarini e è compresa da Via Zerbinata. Sarà così ben collegata al centro di Francolino e ben servita da Via Pagliarini e Via Zerbinata.

5. Il Piano – Descrizione

5,1 Il disegno del Piano recepisce le linee direttive ed obiettivi del P.O.C. con l'ubicazione nella zona centrale dell'insediamento di un'area a verde di 6.000 mq. e di conformare il disegno viario in modo da ottenere dei coni visuali verso la campagna.

Si ha, di conseguenza a questo principio, un asse viario che parte da Via Calzolari e si inoltra fino a fermarsi contro la campagna e quindi, svoltando a sinistra, raggiungere Via Zerbinata.

Da Via Pagliarini l'asse viario prosegue tangente al confine di comparto dando così anch'esso un cono visuale verso la campagna.

Ne scaturisce un disegno urbanistico distinto in due zone; una compresa tra Via Zerbinata e Via Pagliarini e un'altra a nord di Via dei Calzolari.

Nella prima sono previsti n.18 lotti edificabili e nella seconda i restanti n° 33 a portare il numero totale a n. 51 lotti

5.2 Nel disegno abbiamo cercato di dare, il più possibile, motivi aggiuntivi di qualità.

Il disegno delle strade permette la percezione della campagna circostante grazie ai coni visuali propri delle strade di penetrazione, il verde pubblico è accessibile e anche godibile alla vista dalle strade che lo costeggiano su due lati.

I percorsi ciclopedonali, distinti dalle strade, permettono l'accesso ciclabile alle varie zone edificate.

I lotti hanno motivi aggiuntivi di gradimento: oltre all'affacciarsi sulle strade, alcuni si affacciano sul verde pubblico ed altri sulla campagna. Alcuni poi si affiancano su un lotto, il n° 50, che conterrà strutture ludiche comuni ai prospettanti. Un altro lotto, il n° 51, non avrà edificabilità ma sarà uno spazio a verde coltivato attribuito al prospettante non compreso nel P.U.A.

6. **Le strade**

6.1 Nel disegno del Piano troviamo due tipi di strade: quelle di scorrimento interno che portano e dividono le zone e quelle di solo accesso ai lotti.

Le prime sono costituite da una carreggiata affiancata da una zona di sosta e da una fascia di verde (con piante e illuminazione pubblica) che separa la pista ciclabile.

Le seconde, stante il loro limitato sviluppo, sono costituite da carreggiata, con al centro o a lato i parcheggi. Non mancano anche in questo caso aiuole piantumate. Queste ultime sono in alcuni casi a fondo cieco. Sono strutturate in modo tale da permettere il ritorno dei mezzi che le percorrono grazie ad uno sdoppiamento di carreggiata e curva di ritorno con un raggio di adeguate dimensioni tale da permettere il transito, senza manovre, di autocarri di medie dimensioni.

6.2 Le strade, i parcheggi, i marciapiedi e le piste ciclabili hanno sezioni e caratteristiche come prescritto dalla vigente Normativa.

Le strade a doppio senso avranno larghezza di 7 mt. con marciapiedi larghi mt. 1,50.

La pista ciclo/pedonale avrà una larghezza di 3,0 mt. e sarà separata dalla carreggiata da una aiuola a verde e parcheggi auto.

La carreggiata a un unico senso di marcia avrà una larghezza di 3,5 mt.

Il Piano prevede che la Via Zerbinata, nel tratto interessato dal P.U.A., venga allargata dotandola di una carreggiata e di una pista ciclabile.

Allo stato attuale Via Zerbinata è una sola carreggiata.

6.3 I lotti avranno ognuno due accessi carrai in modo da permettere la realizzazione di case bifamigliari.

L'accesso ai lotti avverrà in zone distanti dagli incroci con attraversamenti pedonali e ciclabili.

Non sono previste strade private.

Lo spostamento degli accessi ai lotti o la riduzione degli stessi non sarà considerata variante al P.U.A.

Qualora le strade fossero già eseguite, collaudate e cedute all'Amministrazione comunale le modifiche saranno, previa accettazione della stessa Amministrazione, a carico del richiedente.

7. **La edificabilità**

7.1 Sono previste costruzioni mono o bifamiliari in un contesto di verde con un indice di edificabilità fondiario che non supera il 0,19 mq/mq. così da permettere di avere spazi a verde attorno alle case

7.2 Nel nuovo insediamento è previsto anche l'insediamento di negozi per artigianato di servizio e negozi quali esercizi di vicinato e servizi per la somministrazione di cibi e bevande.

Le attività di questo tipo troveranno collocazione ove richiesto in edifici all'uopo destinati da inserire nel contesto edilizio in modo calibrato e con rispettosa attenzione alle residenze.

7.3 Nella allegata tabella sono evidenziate le superfici fondiarie, la S.U. edificabile e la superficie accessoria S.A. edificabile per ogni lotto.

Il lotto n° 50 avrà una S.U. limitata a 50 mq. in quanto lotto a disposizione dei lotti prospicienti (lotti n° 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48) per la edificazione di strutture private per il tempo libero.

Qualora l'accesso ai lotti 44, 45, 46, 47 avvenga tramite il lotto 50, il tratto carrabile di accesso dovrà avere una sezione di mt. 6,50 e pertanto il massimo ingombro sul lato interessato dovrà essere ridotto di ulteriori 5 metri come da elaborato n 3 del 13.04.2016 ZONIZZAZIONE

Il lotto n° 51 non avrà possibilità edificatorie $I_f = 0$ e potrà essere accessibile dalla contigua proprietà fuori P.U.A.

Il lotto n° 49, di comproprietà ai lotti n° 46 - 47 e 48 ha la funzione di permettere l'accesso ai summenzionati lotti, ed è privo di accessibilità edificatoria $I_f = 0$

7.4 Nella allegata tabella per ogni lotto è specificata la superficie fondiaria e il relativo indice I_f con la S.U. edificabile.

Qualora nella verifica della superficie del lotto si riscontrasse un aumento o una diminuzione della stessa superficie, la superficie utile edificabile (S.U.) non potrà subire variazioni rispetto a quella fissata nella tabella del P.U.A.

7.5 Il P.U.A. conterrà un numero massimo di 76 alloggi divisi in edifici mono o bifamigliari.

7.6 Le strutture commerciali di vicinato (esercizi pubblici ecc.), se richieste, potranno essere ubicate in edifici, realizzati al posto delle previste villette mono o bifamiliari, che avranno un loro inserimento nel contesto edilizio in modo calibrato.

8. La zona a verde pubblico

8.1 La zona del parco pubblico avrà una superficie di 6.456 mq. (maggiore di 6.000 mq. richiesti) e sarà attrezzata con percorso pedonale e piantumata con essenze autoctone in accordo con le indicazioni dell'ufficio verde.

La zona di verde pubblico inserita nel contesto, edificato, permette di avere dei lotti edificati che prospettino su uno spazio aperto e piacevole

8.2 La zona di verde pubblico assolve anche, in caso di forti precipitazioni, la funzione di vasca di laminazione.

Per questo motivo la sua superficie è ribassata, rispetto alla quota dei lotti adiacenti (come da tavole di progetto).

8.3 L'accesso alla zona di verde pubblico avviene dalle strade che la costeggiano su due lati. Essendo la zona verde posta a una quota inferiore rispetto alle. l'accesso avviene con lieve declivio con pendenza per 5%, oltre ad una grande gradinata nell'ingresso principale del parco, lungo i lati che costeggiano i lotti edificati sarà formata una aiuola con rapporti di pendenza pari a $\frac{1}{2}$ per assorbire il dislivello. Per permettere una agevole manutenzione sarà lasciata una fascia libera da piante. Vedasi dettaglio alla tav. n° 7B

9. **Infrastrutture**

9.1 La rete delle fognature è divisa in acque nere e acque meteoriche.

La condotta di acque nere sarà collegata alla rete acque miste esistente in Via Zerbinata.

La condotta delle acque meteoriche sarà estesa fino all'impianto di sollevamento che si trova nell'area del vecchio depuratore di Francolino.

Vedasi tav. n° 7/A, 7B, 7C, 7D

9.2 La rete idrica

La nuova rete sarà collegata alla esistente in Via Pagliarini sarà chiusa ad anello col collegamento a Via Calzolari. Vedasi tav. n° 9

9.3 La rete gas

La nuova rete darà collegata a quella esistente in Via Pagliarini e poi chiusa ad anello collegandola a quella di Via Calzolari.

9.4 Illuminazione pubblica

Il progetto è conforme alla vigente Normativa per dare una uniforme illuminazione alle strade. Vedasi tav. n° 13

Per dotare il Piano di una adeguata fornitura di energia sarà costruita una cabina di misura e trasformazione su un terreno in zona centrale al Piano vicino, ma non facente parte della zona a verde pubblico. Vedasi tav. n° 12, 13, 13/1, 13/2

9.5 Piazzole raccolta RSU

Sono ubicate in accordo col Settore ambiente di HERA. Sono distribuite lungo i precorsi stradali in modo da consentire un comodo conferimento dei rifiuti da parte dei residenti e un agevole prelevamento da parte dei mezzi HERA.

Vedasi tav. n° 20

9.6 I lotti n° 46-47-48 possono essere allacciati alle condotte fognarie, alla rete ENEL, acquedotti, telefoniche e gas, indifferentemente dal tronco stradale compreso nella zona per attrezzature e spazi collettivi o, tramite il lotto n° 50, agli stessi servizi esistenti nella strada interna allo Stralcio C

10. **Realizzazione del P.U.A.**

10.1 Per calibrare la realizzazione del P.U.A. nel tempo, prevediamo la realizzazione per stralci.

10.2 Il territorio verrà diviso per stralci, prevediamo che possano essere, per avere zone omogenee, 5 (cinque) che sono identificati, negli elaborati di Piano, il primo col numero 1 e i seguenti con le lettere A-B-C-D

La realizzazione del P.U.A. sarà calibrata nel seguente modo:

Per primo sarà realizzato lo stralcio n° 1 che conterrà alcuni lotti edificabili ma soprattutto gli assi stradali principali per poter permettere la realizzazione degli stralci successivi senza successione temporale.

Il primo stralcio conterrà anche tutto il verde pubblico prescritto e i parcheggi pubblici affiancati alle strade.

Si ottiene così la possibilità di eseguire stralci funzionali senza successione temporale perché, avendo già soddisfatto la cessione di verde pubblico col primo stralcio, la richiesta di dotazione di parcheggi pubblici è sempre soddisfatta dalla somma di quelli del primo stralcio e di quelli di uno qualsiasi degli altri stralci **(Vedasi Allegato B)**

Lo stralcio D potrà essere realizzato dopo che verranno costruite le infrastrutture della parte fuori P.U.A. destinata ad attrezzature a spazi collettivi. (Vedasi identificazione stralci alla tav. n° 3) o nei termini previsti di cui al punto 9.6 e quindi con possibile attivazione attraverso il comparto C.

11. **Collegamento con Via dei Calzolari**

11.1 Il collegamento con Via dei Calzolari avverrà soltanto dopo che sarà attuato l'esproprio ai fini pubblici dell'area destinata a "attrezzature e spazi collettivi" che contiene lo spazio fisico per realizzare il collegamento.

11.2 L'area per "attrezzature e spazi collettivi" contiene parte dell'asse viario principale del Piano, giacché la sua realizzazione è condizionata alla disponibilità dell'area.

11.3 I sottoservizi quali fognatura, acquedotto, rete gas, elettrica, ENEL e illuminazione pubblica, (stralcio D) potranno essere realizzate, in modo indipendente da quelli degli altri stralci.

11.4 Per agevolare la fruizione al pubblico della zona per attrezzature e spazi collettivi è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico per n. 26 auto.

12. **Impianto fognario e vasca di laminazione**

La relazione di progetto illustra le modalità di calcolo e le peculiarità dell'impianto. Vedasi tav. n° 7/B

13. **Ulteriori adeguamenti alle prescrizioni e vincoli compresi nella scheda 10 ANS-02**

13.1 Nella scheda allegata compaiono l'adeguamento ai parametri urbanistici prescritti.

13.2 Vincoli e limitazioni: nelle N.T.A. del Piano si prescrive l'osservazione dell'art. 118.4 delle N.T.A. del RUE che vieta la realizzazione di camere da letto al piano terra degli edifici per ovviare ai pericoli derivanti da possibili allagamenti dai fiumi.

13.3 Aspetti ambientali: vengono nel P.U.A. recepite le prescrizioni contenute nella scheda 10 ANS-02 in materia di idraulica riferite al rischio di allagamento e scolo acque superficiali.

13.4 Geologia – Vengono recepite le prescrizioni relative al "rischio geotecnico e sismico".

Nella relazione geotecnica sono contenute le prove geognostiche e le verifiche a rischio liquefazione.

13.5 Alloggio ERS

La scheda 10 ANS-02 prescrive che venga ceduto gratuitamente al Comune un alloggio, da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori, di S.U. mq. 80.

I soggetti attuatori, con istanza indirizzata all'Amministrazione comunale chiedono venga loro concessa la possibilità di non edificare l'alloggio

nell'Ambito della lottizzazione ma di versare il corrispettivo del costo dell'alloggio stesso o di corrispondere all'Amministrazione comunale il corrispettivo per acquistare un alloggio di equivalente valore.

Si allega:

All. A - Scheda ambito 10 ANS-02

All. B - Tabelle stralci 1 - A - B – C

All. C - Tabella lotti con indicato la rispettiva superficie, edificabilità e appartenenza agli stralci di esecuzione

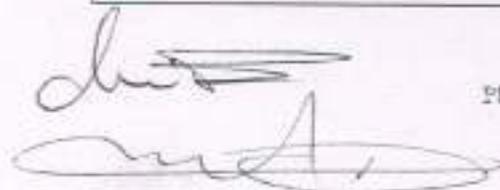
All. E - Area oggetto di opere di interesse pubblico

All. F - Elenco elaborati del 16-03-2016

- Riassunto stralci

ALLEGATO A

scheda n°	soggetto proponente	località
10ANS-02	Sant'Anna Costruzioni S.r.l. Immobiliare Prestige S.r.l. Immobiliare Siam S.r.l.	Francolino via Pagliarini
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	10ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	
Sistema	Subsistema nuclei del forese	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Francolino; - ampliamento dell'area per attrezzature collettive comprensiva del campo sportivo di Francolino; - mantenimento dei coni visuali verso la campagna.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	68.413	
SF [mq]	45.432	
SU [mq]	6.156	
Alloggi max [n°]	77	
RVerde min [%]	45%	
H max [piani]	3 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	1.512	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	7.056	
area di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	6.000 (pubblica)	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: Le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio di allagamento da fiume; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- i reflui dei nuovi insediamenti dovranno essere collettati alla fognatura pubblica esistente; - dovrà essere realizzato un sistema di laminazione con una vasca unica e di collettamento delle acque meteoriche con recapito allo sfioro del dismesso depuratore pubblico.		



PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL
L'Amministratore



ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA					
<ul style="list-style-type: none"> - la delimitazione dell'area destinata ad attrezzature collettive; - la strada di collegamento del comparto con via dei Calzolari; - l'allargamento della sezione stradale di via Zerbinata. 					
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	Costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Realizzazione strada di collegamento del comparto con via dei Calzolari	150.000,00	27.000,00	2.051	150.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico dei soggetti attuatori; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.
Opere di sistemazione a prato dell'area per attrezzature collettive	92.000,00	64.000,00	7.056	92.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico dei soggetti attuatori.
N. 1 alloggio di SU 80 mq	125.000,00			125.000,00	opera da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori e da cedere gratuitamente al Comune.
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE					
N° alloggi	prescrizioni				
ATTUAZIONE					
PUA					
NOTE					

[Handwritten signature]

PRESTIGE D'OPERE S.p.A.
L'Amministratore

SANTANNA COSTRUZIONI SRL
L'Amministratore



ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti ed esposta agli eventuali effetti di tracimazione e sfondamento del vicino argine del Po, oltre che a possibili effetti di "fontanazzo" in caso di piena.	<ul style="list-style-type: none"> - qualsiasi intervento di modificazione piano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio - non sono consentiti piani interrati o seminterrati - è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista la realizzazione di una vasca di laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con recapito delle acque allo sfioro del dismesso depuratore e quindi recapito finale nella Fossa Lavezzola.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- I livelli di sabbie fini superficiali in condizioni sature, possono subire gravi effetti di liquefazione cosismica, come evidenzia l'Indice Massimo di Liquefazione pari a 20. I gradienti topografici non sono elevati, ma la pendenza verso sud-est potrebbe comunque indurre fenomeni di espansione laterale.	<p>- In considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p> <p><u>Pertanto, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite fino ad adeguata profondità (almeno 30 metri), effettuate le verifiche del rischio liquefazione e valutati i cedimenti. Qualora sia evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, per il calcolo dell'azione sismica non è ammesso l'approccio semplificato.</u></p> <p><u>Per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento di esecuzione delle prove e quella minima desumibile da dati conoscitivi dell'area;</u> - <u>accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili;</u> - <u>magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</u>
<i>Idrogeologia</i>		

[Handwritten signature]

PRESTIGE ENGINEERING s.r.l.
L'Amministratore

SANT'ANDREA COSTRUZIONI SRL
L'Amministratore



<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio		- Mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole
Patrimonio naturalistico	Interferenza con il sito SIC/ZPS IT4060016 della Rete Natura 2000	- il PUA dovrà seguire le indicazioni contenute nella scheda 8 della Valsat All.3 (Valutazione di Incidenza) del PSC - l'ampliamento dell'area per attrezzature collettive contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio terrestre)
Sistema della mobilità	Atteso aumento significativo del traffico lungo via dei Calzolari e via Zerbinata.	Prevista strada di collegamento del comparto con via dei Calzolari e allargamento della sede stradale di un tratto di via Zerbinata
Rumore/inquinamento atmosferico		
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete di fognatura nera esistente
Vincoli infrastrutturali		
Energia/ sostenibilità ambientale		L'intervento prevede un rapporto di verde minimo (Fv) del 45%
Valsat (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite.		

PRESTIGE SPA
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL
L'Amministratore





- SCHEMA POC IOANS_02 (scala 1:5000)**
- politratto geografica poc
 - loti residenziali
 - area stradale
 - parcheggi uso pubblico
 - attrezzature e sport collettivi
 - area verde per la drenazione delle acque meteoriche
 - area da espropriare

Handwritten signature

IMMOBILIARE SAVA s.r.l.
Via E. Klopuchowski
nr. 41 10010 VOLTANOVIA
tel. 0475 940421/210422

Govoni
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
P.A.S.

INGEGNERE
A. ZANONELLI

SANT'ARBA RESTAURI S.R.L.
L. Zanetti

ALLEGATO B



PERIMETRAZIONE 1° STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

SUPERFICI STANDARD				
	Scheda accordo 10ANS-02	percentuale superficie utile EDIFICABILE attribuita a STRALCIO	standard MINIMO da eseguire	STANDARD di Progetto
Parcheggi	1.512,00 mq.	26,97 %	407,76 mq.	1.147,50 mq.
Verde	6.000,00 mq.		6.000,00 mq.	6.456,00 mq.
Strade marciapiedi ciclabili e aiuole al netto spazi di manovra park				7.260,50 mq.
Area edificabile lotti				9.701,00 mq.
TOTALE superficie territoriale				24.565,00 mq.



PERIMETRAZIONE "A" STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

SUPERFICI STANDARD				
	Scheda accordo 10ANS-02	percentuale superficie utile EDIFICABILE attribuita a STRALCIO	standard MINIMO da eseguire	STANDARD di Progetto
Parcheggi	1.512,00 mq.	20,20 %	305,45 mq.	540,00 mq.
Verde	6.000,00 mq.		assolto 1° stralcio	eseguito 1° stralcio
Strade marciapiedi ciclabili e aiuole al netto spazi di manovra park				1.354,00 mq.
Area edificabile lotti				7.999,00 mq.
TOTALE superficie territoriale				9.893,00 mq.



PERIMETRAZIONE "B" STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

SUPERFICI STANDARD				
	Scheda accordo 10ANS-02	percentuale superficie utile EDIFICABILE attribuita a STRALCIO	standard MINIMO da eseguire	STANDARD di Progetto
Parcheggi	1.512,00 mq.	13,51 %	204,22 mq.	270,00 mq.
Verde	6.000,00 mq.		assolto 1° stralcio	eseguito 1° stralcio
Strade marciapiedi ciclabili e aiuole al netto spazi di manovra park				758,00 mq.
Area edificabile lotti				5.348,00 mq.
TOTALE superficie territoriale				6.376,00 mq.



PERIMETRAZIONE "C" STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

SUPERFICI STANDARD				
	Scheda accordo 10ANS-02	percentuale superficie utile EDIFICABILE attribuita a STRALCIO	standard MINIMO da eseguire	STANDARD di Progetto
Parcheggi	1.512,00 mq.	30,13 %	455,50 mq.	607,50 mq.
Verde	6.000,00 mq.		assolto 1° stralcio	eseguito 1° stralcio
Strade marciapiedi ciclabili e aiuole al netto spazi di manovra park				1.542,50 mq.
Area edificabile lotti				12.724,00 mq.
TOTALE superficie territoriale				14.874,00 mq.

ALLEGATO B

PERIMETRAZIONE "D" STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO



SUPERFICI STANDARD				
	Scheda accordo 10ANS-02	percentuale superficie utile EDIFICABILE attribuita a STRALCIO	standard MINIMO da eseguire	Progetto
Parcheggi	1512,00 mq.	9,20 %	139,07 mq.	
Verde	6000,00 mq.			
Strade marciapiedi ciclabili e aiuole al netto spazi di manovra park				0,00 mq.
Area edificabile lotti				3320,00 mq.
TOTALE superficie territoriale				3320,00mq.

ALLEGATO C

TABELLA SUPERFICIE LOTTI CON INDICAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA

			Sup. lotti	Sup. utile edific.	Indice	Accessoria 70% utile	
					IF		
1° STRALCIO							
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	19	758	117,54	0,155472	82,28	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	20	600	93,28	0,155472	65,30	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	21	600	93,28	0,155472	65,30	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	22	705	109,61	0,155472	76,73	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	23	707	109,92	0,155472	76,94	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	24	707	109,92	0,155472	76,94	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	25	718	131,02	0,182477	91,71	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	26	722	131,75	0,182477	92,22	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	27	757	138,14	0,182477	96,69	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	28	722	131,75	0,182477	92,22	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	29	1005	183,39	0,182477	128,37	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	30	691	126,09	0,182477	86,26	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	31	1011	184,48	0,182477	129,14	mono/bifamiliare
Totale			9701	1660,17		1162,12	
"A" STRALCIO							
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	1	1200	186,57	0,155472	130,60	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	2	1200	186,57	0,155472	130,60	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	3	712	110,70	0,155472	77,49	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	4	1000	155,47	0,155472	108,83	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	5	826	128,42	0,155472	89,89	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	6	600	93,28	0,155472	65,30	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	7	600	93,28	0,155472	65,30	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	8	600	93,28	0,155472	65,30	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	9	627	97,48	0,155472	68,24	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	10	634	98,57	0,155472	69,00	mono/bifamiliare
Totale			7999	1243,62		870,54	
"B" STRALCIO							
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	11	700	108,83	0,155472	75,18	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	12	618	95,77	0,155472	67,04	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	13	617	95,93	0,155472	67,15	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	14	660	102,61	0,155472	71,83	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	15	810	128,93	0,155472	88,15	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	16	617	95,93	0,155472	67,15	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	17	617	95,93	0,155472	67,15	mono/bifamiliare
DOMUSTERRA FERRARA srl	lotto	18	711	110,54	0,155472	77,36	mono/bifamiliare
Totale			5348	831,47		582,03	
"C" STRALCIO							
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	32	662	120,80	0,182477	84,56	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	33	677	123,54	0,182477	86,48	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	34	676	123,35	0,182477	86,35	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	35	690	125,91	0,182477	88,14	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	36	1287	234,85	0,182477	164,39	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	37	755	137,77	0,182477	96,44	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	38	697	127,19	0,182477	89,03	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	39	619	112,95	0,182477	79,07	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	40	797	145,43	0,182477	101,80	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	41	818	149,27	0,182477	104,49	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	42	684	124,81	0,182477	87,37	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	43	844	154,01	0,182477	107,81	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	44	683	124,63	0,182477	87,24	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	50	2131	50,00	0,023463	35,00	
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	51	704	0,00	0,000000	0,00	
Totale			12724	1854,52		1298,16	
"D" STRALCIO							
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	45	744	135,76	0,182477	95,03	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	46	772	140,87	0,182477	98,61	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	47	702	128,10	0,182477	89,67	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	48	885	161,49	0,182477	113,04	mono/bifamiliare
S.ANNA COSTRUZIONI srl	lotto	49	217	0,00	0,000000	0,00	
Totale			3320	566,23		396,36	

totale superficie LOTTI ed edificabilità

39092

6156,00

4309,20