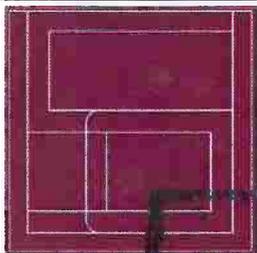


COMUNE DI FERRARA
 VIA COMACCHIO - COCOMARO DI CONA
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"LE TRE CORTI"
 AREA DI NUOVA LOTTIZZAZIONE - ZONA C8



PROPRIETA' **GAMBALE IMMOBILIARE s.r.l.**
GAMBALE IMMOBILIARE SRL
 Corso Italia, 838
 44023 MIRABELLO (FE)
 C.F./P.I. 01472900388



PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO
Studio Architettura Urbanistica
arch. Michele Pastore
 Via Garibaldi n. 90 - 44121 FERRARA
 Tel. 0532-210185 Fax. 0532-247303 E-mail. studiosausas@iberol.it

COLLABORATORI
arch. LIDIA SPANO
dott. MASSIMO PASTORE
LUCA FARINELLI architetto
 Via Bagaro 6 - 44121 Ferrara
 Tel. +39 0532 208003
 studio@lfar.it
 www.lfar.it

PROGETTO SPECIALISTICO
FAVOREVOLE
 22 NOV. 2012
 5 MAG 2012
 COMUNE DI FERRARA
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Ufficio Piani Urbanistici Attivi

LUOGO **Ferrara**
 DESCRIZIONE **PIANO PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI**
 SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PROGETTAZIONE
 U.O. PIANI URBANISTICI ATTIVI - PROGETTAZIONE
 E GESTIONE

72610, 2013
 Il Tecnico

DATA **MAGGIO 2012** SCALA **—** ALLEGATO

PIANO PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

Come già accennato nella Relazione Generale quando si parla della rete delle acque bianche e delle vasche di laminazione e nella Relazione di Invarianza idraulica, si precisa che l'intervento sarà realizzato in tre stralci (**vedi schema allegato**).

1° stralcio

- l'ingresso da via Golena (ad ovest) con accesso a questa da Via Comacchio solo in destra, utilizzando quindi la rotonda di svincolo dalla via Comacchio verso il polo ospedaliero di Cona. Poiché si stanno iniziando i lavori da parte della Provincia si è certi del completamento di questa rotonda quando si inizierà la realizzazione del P.P.I.P. Tale accesso immetterà sulla strada di servizio del P.P.I.P. che sarà costruita fino alla prima "corte" con uno svincolo di ritorno per l'uscita;
- potranno essere costruiti 34 alloggi oltre alle funzioni di centro prospicienti Via Golena;
- le acque nere saranno portate, come detto, al depuratore di Cocomaro di Cona;
- le acque bianche saranno raccolte in una vasca interrata, sotto la piazza, prima dell'immissione controllata nel Po di Volano. La gestione di tale vasca sarà condominiale;
- sarà costruito tutto l'argine sopraelevato a difesa dell'insediamento mentre la pista ciclabile sopra l'argine sarà costruita solo per il tratto che va dalla Via Golena fino alla prima "corte";
- Sarà realizzata un'area provvisoria per inversione di marcia dove si interrompe la nuova strada di progetto ed un'area di parcheggio sempre provvisoria funzionale a completare la quota di standard a parcheggio necessaria per il primo stralcio.
- Sarà completate le zone di allagamento verso il ponte di Via Golena.

2° stralcio

- saranno costruiti altri 34 alloggi verso est;
- la strada al servizio del P.P.I.P. sarà costruita completamente quindi l'ingresso avverrà dalla rotonda di Via Comacchio,

- le acque nere saranno portate al depuratore di Cocomaro di Cona previo il suo potenziamento;
- le acque bianche saranno raccolte nella parte di vasca proporzionale ai 34 alloggi situata nella zona a verde verso est, prima della immissione controllata nel Po di Volano;
- la pista ciclabile sull'argine del Po di Volano sarà prolungata fino alla casa colonica destinata a standards;
- Sarà realizzata un'area provvisoria di sosta sul lato nord della strada di progetto funzionale a completare la quota di standard a parcheggio necessaria per il secondo stralcio.

3° stralcio

- saranno costruiti gli ultimi 34 alloggi,
- le acque nere saranno portate al depuratore già potenziato;
- le acque bianche saranno raccolte nella vasca di accumulo completata nella zona verde
- sarà completata la pista ciclabile sopra l'argine del Po di Volano;
- sarà ristrutturata la casa colonica destinata a standards assieme al completamento della piazza centrale;
- saranno completate le zone verdi ed i parcheggi verso est e la piattaforma sul Volano davanti alla casa colonica.

Per quanto riguarda i sottoservizi che si allacceranno alle reti esistenti verranno dimensionati fin dalla realizzazione del primo stralcio sul fabbisogno complessivo dell'intero comparto in modo da potersi allacciare direttamente alle nuove linee mano a mano che l'intera lottizzazione verrà realizzata.

Per la distribuzione dell'energia elettrica è prevista la realizzazione di due cabine, una, a nord della piazza su via Golena contestualmente al primo stralcio, la seconda verrà collocata a bordo della via di distribuzione interna in posizione baricentrica rispetto all'intera lottizzazione (TAV. 15s).

Tutti gli altri sottoservizi verranno collocati e sviluppati contestualmente alla realizzazione dei singoli stralci.

Gli stralci funzionali saranno autonomi per quanto riguarda il soddisfacimento delle dotazioni di standard. Infatti ogni fase di realizzazione prevede la costruzione di una quota di verde, parcheggio e attrezzatura collettiva dimensionata in modo che ogni singolo stralcio veda realizzata, contestualmente all'edificazione dei manufatti architettonici, anche la parte di infrastrutture collettive. **(vedi schema allegato)**

Dimensionamento quota standard:

standards urbanistici richiesti nella scheda progetto sono:

- parcheggi pubblici	mq	1.938
- verde	mq	17.040
-attrezzature di interesse comune	<u>mq</u>	<u>2.810</u>
totale	mq	21.788

standards urbanistici richiesti per il I stralcio:

- parcheggi pubblici	mq	1.938/3	=	mq 646
- verde	mq	17.040/3	=	mq 5.680
-attrezzature di interesse comune	mq	2.810/3	=	mq 937

standards urbanistici di progetto per il I stralcio:

- parcheggi pubblici	mq	124		
- parcheggi asserviti all'uso pubblico	mq	636		
totale park	mq	760	>	mq 646
- parcheggi U3.1	mq	75		
- verde + percorsi	mq	10.239	>	mq 5.680
-attrezzature di interesse comune	mq	1094	>	mq 937

standards urbanistici richiesti per il II stralcio:

- parcheggi pubblici	mq	1.938/3*2	=	mq 1.292
- verde	mq	17.040/3*2	=	mq 11.360
-attrezzature di interesse comune	mq	2.810/3*2	=	mq 1.874

standards urbanistici di progetto per il II stralcio:

- parcheggi pubblici	mq	124		
- <u>parcheggi asserviti all'uso pubblico</u>	mq	1.445		
totale park	mq	1.569	>	mq 1.292
- parcheggi U3.1	mq	150		
- verde + percorsi	mq	(10.239+1.553) = 11.792	>	mq 11.360
-attrezzature di interesse comune	mq	(1.094+1.780) = 2.874	>	mq 1.874

standards urbanistici richiesti per il III stralcio:

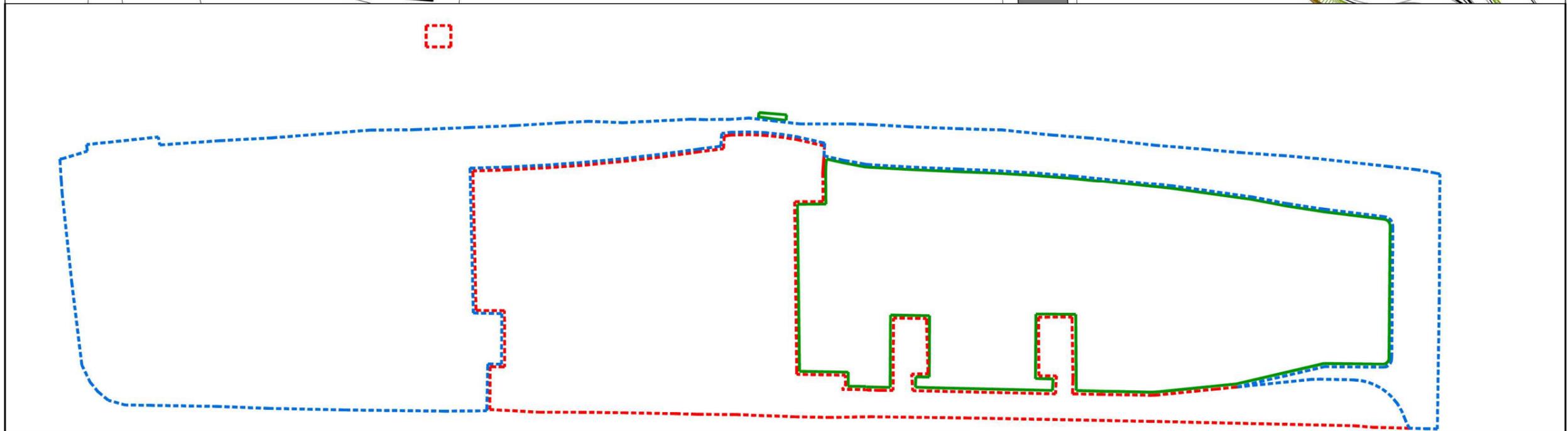
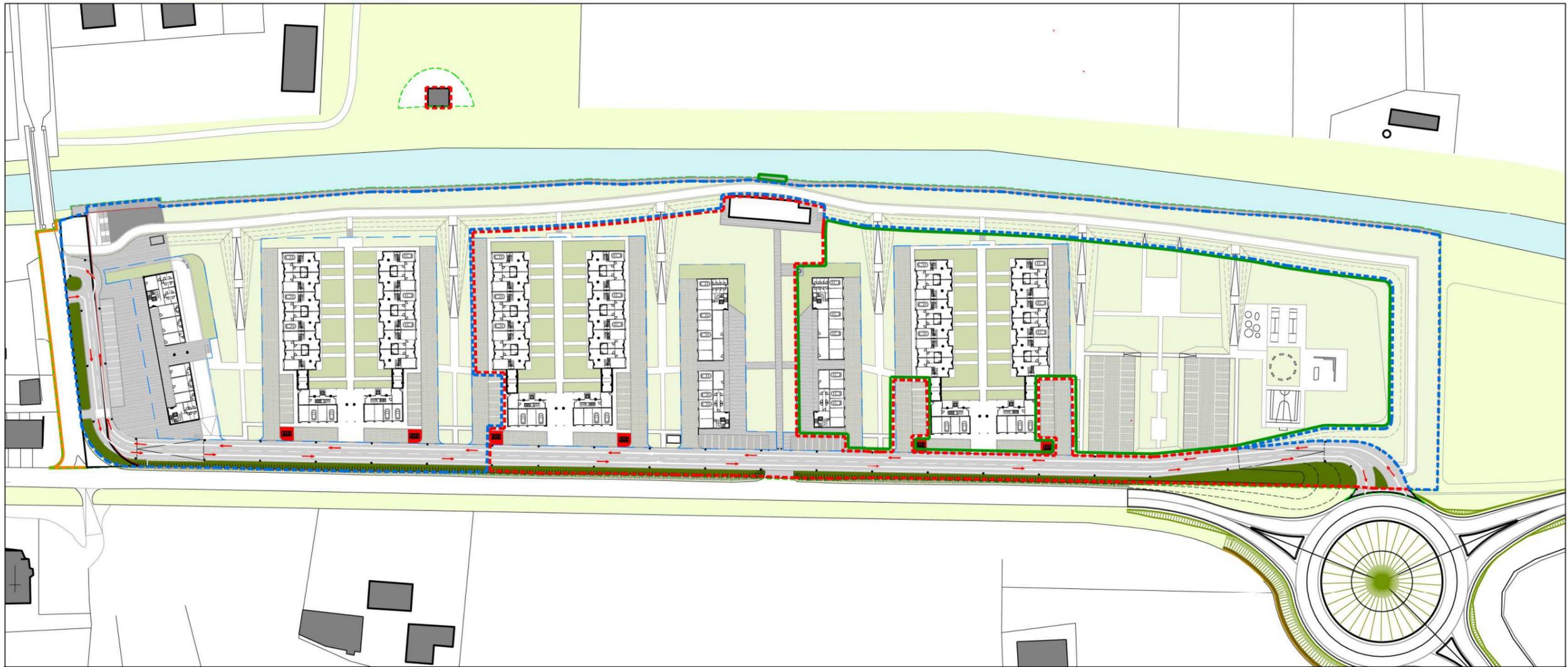
- parcheggi pubblici	mq	1.938
- verde	mq	17.040
-attrezzature di interesse comune	mq	2.810

standards urbanistici di progetto per il III stralcio:

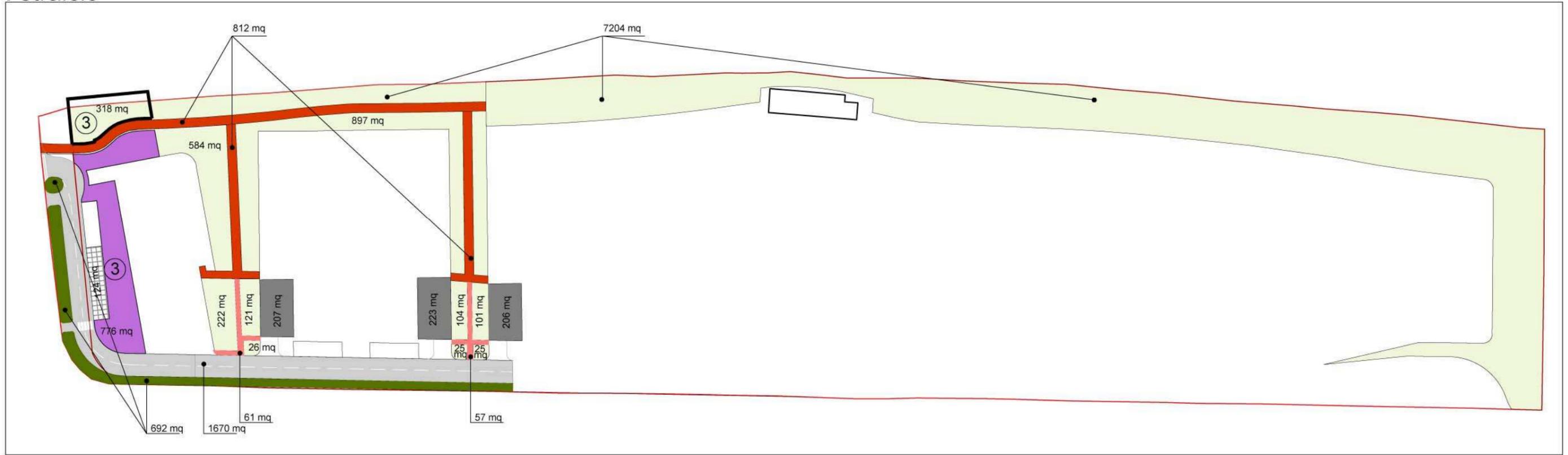
- parcheggi pubblici	mq	1.220		
- <u>parcheggi asserviti all'uso pubblico</u>	mq	1.445		
totale park	mq	2.665	>	mq 1.938
- parcheggi U3.1	mq	150		
- verde + percorsi	mq	(11.792+7.976) = 19.768	>	mq 17.040
-attrezzature di interesse comune	mq	(2.874+438+30) = 3.342	>	mq 2.810

arch. Michele Pastore

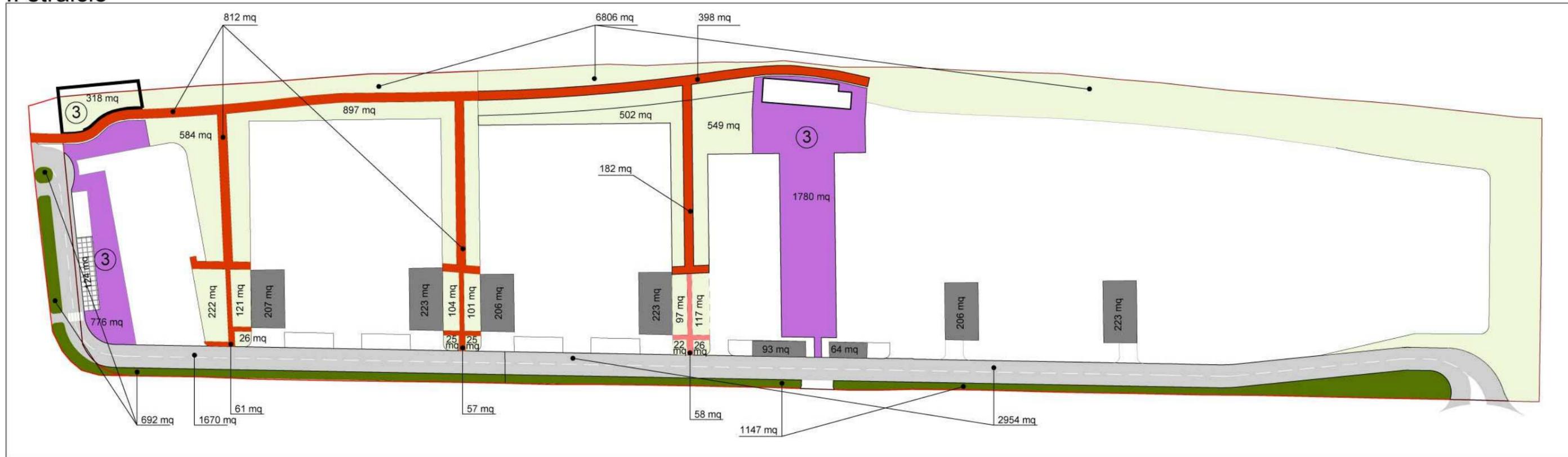
LEGENDA I stralcio II stralcio III stralcio



I stralcio



II stralcio



III stralcio

