

MONICA GRAZIINA
ARCHITETTO

GAETANO BORSARI
GEOMETRA

PIANO DI UTILIZZO ATTUATIVO

relativo all'area sita in Ferrara via Conca, scheda POC n.7 ANS-03
di proprietà della FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA FRATELLI NAVARRA
con sede in Via Conca, n.73/b 44123 – Malborghetto di Boara (FE)

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA **E** **USO STORICO DEI SUOLI**

Il Tecnico



Il tecnico



Arch. Monica Graziina
Piazza Repubblica, 10 Ferrara
Tel. 0532210767
e-mail info@archistudiograziina.it

Geom. Gaetano Borsari
Via Stornara, 131/1 Quartesana FE
Tel. 0532772966
e-mail studiotecnicohorsari@tin.it

L'area oggetto del presente PUA si trova a Ferrara, loc. Malborghetto di Boara, via Conca s.n.c., l'area è censita al CT di Ferrara al Fg.113 Mapp. 57,299; l'area storicamente ha sempre avuto destinazione d'uso agricolo ovvero coltivata a frutteto e seminativo.

I contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali da attivare nel presente PUA sono previsti nella Scheda POC N.7 ANS 03.

La realizzazione del piano è subordinata alla realizzazione di una piantata tradizionale su un terreno di proprietà della Fondazione per l'agricoltura F.lli Navarra all'interno del Parco Urbano per complessivi 2 ettari come meglio descritto nella TAV. 11.

La piantata, così come descritta nella tavola di progetto, prevede la realizzazione di filari di alberi con un passo regolare, le essenze arboree sono indicative e potranno variare a seguito dell'approfondimento in corso con l'Istituto Navarra con lo scopo di trovare una lettura contemporanea della piantata tradizionale che non abbia solo scopo paesaggistico ma anche un riscontro economico-produttivo.

Prima della realizzazione sarà sottoposto lo schema definitivo all'amministrazione comunale, schema che non muterà l'interesse dei filari e l'interesse tra i singoli alberi ma preciserà le essenze arboree e le eventuali coltivazioni integrate.

L'area di progetto si trova in confine con l'Istituto per l'agricoltura F.lli Navarra, il canale consortile Conca e per i restanti lati con la campagna.

L'area in oggetto non risulta interessata dal passaggio di linee elettriche di alta e media tensione; le linee presenti nell'intorno, come evidenzia la cartografia di RUE vigente, distano 130 m, 250 m. e 330 m, quindi oltre le DPA di competenza di Terna.

L'area inoltre non è interessata dalla presenza di stazioni radio base, che si trovano invece sulla via Santa Margherita a nord e ad ovest su via della Conca in prossimità del campo sportivo, pertanto non interferiscono con il sito oggetto di PUA.

Nel progetto è prevista la continuazione di via Conca con una leggera flessione, per rispettare la fascia di rispetto dal canale consortile, dalla strada si accede ai parcheggi pubblici e all'area verde e alle tre strade interne private che consentiranno l'accesso ai lotti di progetto, le strade interne consentiranno la visuale sulla campagna, per questo motivo l'edificazione dovrà essere, su quel lato dei lotti in fondo alla strada, arretrata di mt.6,50.

Le destinazioni d'uso insediabili sono :

Residenza e assimilati; artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di mq.250 per u.i e servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Di seguito sono elencati i relativi dati numerici :

	Scheda POC	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.18.617,00	Mq.18.617,00
SUPERFICIE VIABILITA' PUBBLICA		Mq. 2.051,00
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.12.178,00	Mq.10.539,00
VERDE PUBBLICO	Mq. 3.028,00	Mq. 3.029,00
PARCHEGGI PUBBLICI	Mq. 1.754,00	Mq. 1.758,27
VERDE DI CORREDO STRADALE		Mq. 1.243,00

I lotti da realizzare sono in totale 17, è prevista un'edificazione prevalentemente mono e bifamiliare. L'area di verde pubblico è collocata in confine con l'Istituto Navarra, in continuità con la presenza di essenze arboree, in modo da accorpare il verde di progetto a quello esistente contribuendo a formare una fascia di rispetto verso la scuola.

All'interno del verde è prevista una vasca di laminazione per rispettare l'invarianza idraulica, la parte maggiormente fruibile, dove sono collocate anche le panchine è quella vicino alla strada.

Le essenze arboree scelte sono autoctone e nella scelta si è tenuto conto, oltre che della forma, anche del colore e della presenza di bacche o fiori in modo da rendere vario e mutevole l'aspetto del verde.

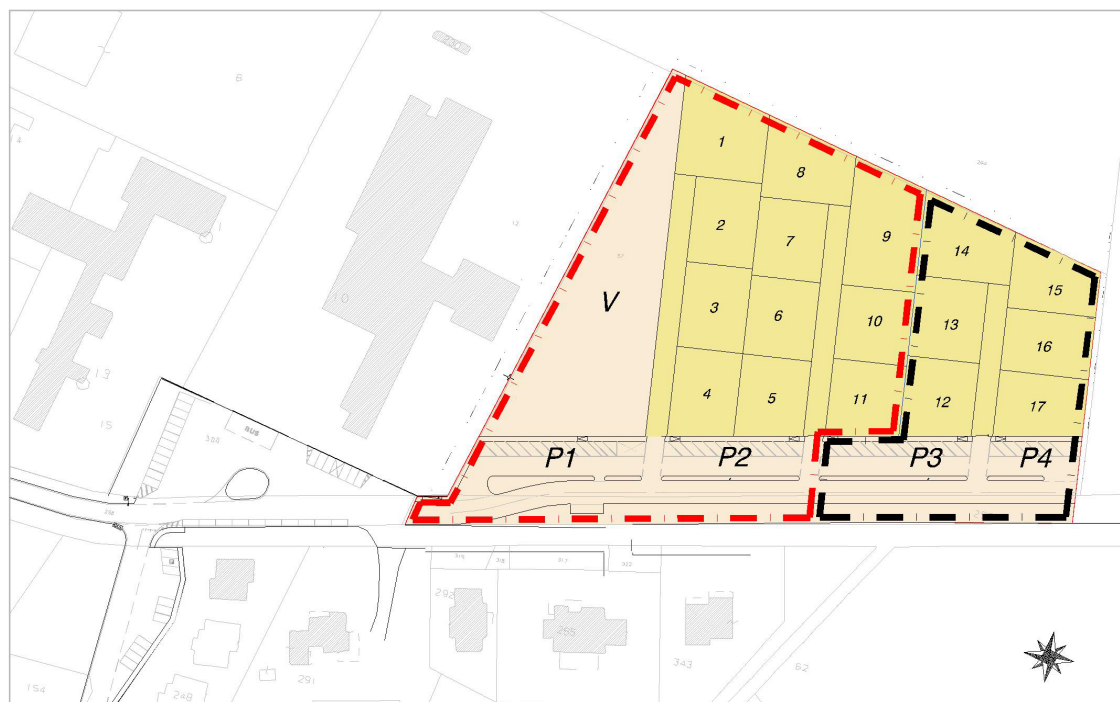
Per piano di utilizzo attuativo in oggetto si richiede la possibilità di intervenire con procedura a stralci attuativi, precisamente due stralci , primo e secondo, come si evince nella planimetria allegata.

Nel primo stralcio sarà interamente realizzato il verde pubblico con la vasca di laminazione e il relativo scolo delle acque bianche nel canale consortile; la strada, completa di area RSU e i parcheggi pubblici P1 e P2 indicati in planimetria .

Nel primo stralcio attuativo la quota di parcheggio pubblico realizzata è pari a mq. 988,00 > di mq. 241,18 che è la quota minima prevista dalla normativa in riferimento alla SU di progetto del primo stralcio di mq.1612,00.

Di seguito viene riportata la planimetria che individua il primo e il secondo stralcio e i dati numerici relativi.

COMUNE DI FERRARA - Foglio 113 Mappali 57 e 299p



PLANIMETRIA CATASTALE Scala 1:2000

--- I° STRALCIO
--- II° STRALCIO

Area da cedere
Superficie fondiaria di progetto

	I° STRALCIO	II° STRALCIO	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.13090,00	Mq. 5527,00	MQ.18.617,00
SUPERFICIE FONDIARIA (lotti+strade private)	Mq.7.070,00	Mq. 3.469,00	MQ.10.539,00
SUPERFICIE LOTTI	Mq.6.093,00	Mq. 3.167,00	MQ. 9.260,00
SUPERFICIE UTILE	Mq.1.612,00	Mq. 806,00	MQ. 2.418,00
PARCHEGGIO PUBBLICO	P1+P2=Mq.988,00	P3+P4=Mq. 767,00	MQ. 1.755,00
VERDE PUBBLICO	V=MQ. 3.029,00	---	MQ. 3.029,00

MONICA GRAZIINA
ARCHITETTO

GAETANO BORSARI
GEOMETRA

