

COMUNE DI FERRARA

**P.U.A.**

PROGETTO ATTUATIVO RELATIVO A:

(AREA POC) ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:  
"NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN QUARTESANA, VIA COMACCHIO"

SCHEDA N.° 18ANS\_03

Proprietà:

Dott. Andrea LAZZARI

Dott. Massimo LAZZARI

TAV. A. rev.5

RELAZIONE GENERALE, DATI URBANISTICI E USO DEI SUOLI



*Aggiornamento Aprile 2017*

Il P.U.A. che viene presentato riguarda **una parte** dell'intera area di proprietà dei Sigg.ri Andrea e Massimo Lazzari, complessivamente identificata al NCT del Comune di Ferrara al Foglio n. 238 mapp. 100, 124, 349 e 453 per una superficie complessiva rilevata di mq. 17.323 (nella Figura 2 con perimetro verde)

L'area soggetta al PUA (nella figura 2 con perimetro rosso), inserita nel primo POC del Comune di Ferrara interessa soltanto i mappali 349 (parte), 453 (parte), 100 (parte) e 124(parte) ed ha una superficie complessiva di mq. 14.340 (come definita nella scheda POC).



Figura 1- estratto di mappa catastale

Va inoltre considerata l'area destinata ad Attrezzature Collettive in via Zanatta distinta al NCT di Ferrara, al Foglio 109 mappali 877, 916, 966 e 968 della superficie complessiva di mq. 6.750 che è stata inserita nel POC per la perequazione dei diritti edificatori, e che è stata già ceduta alla A.C.

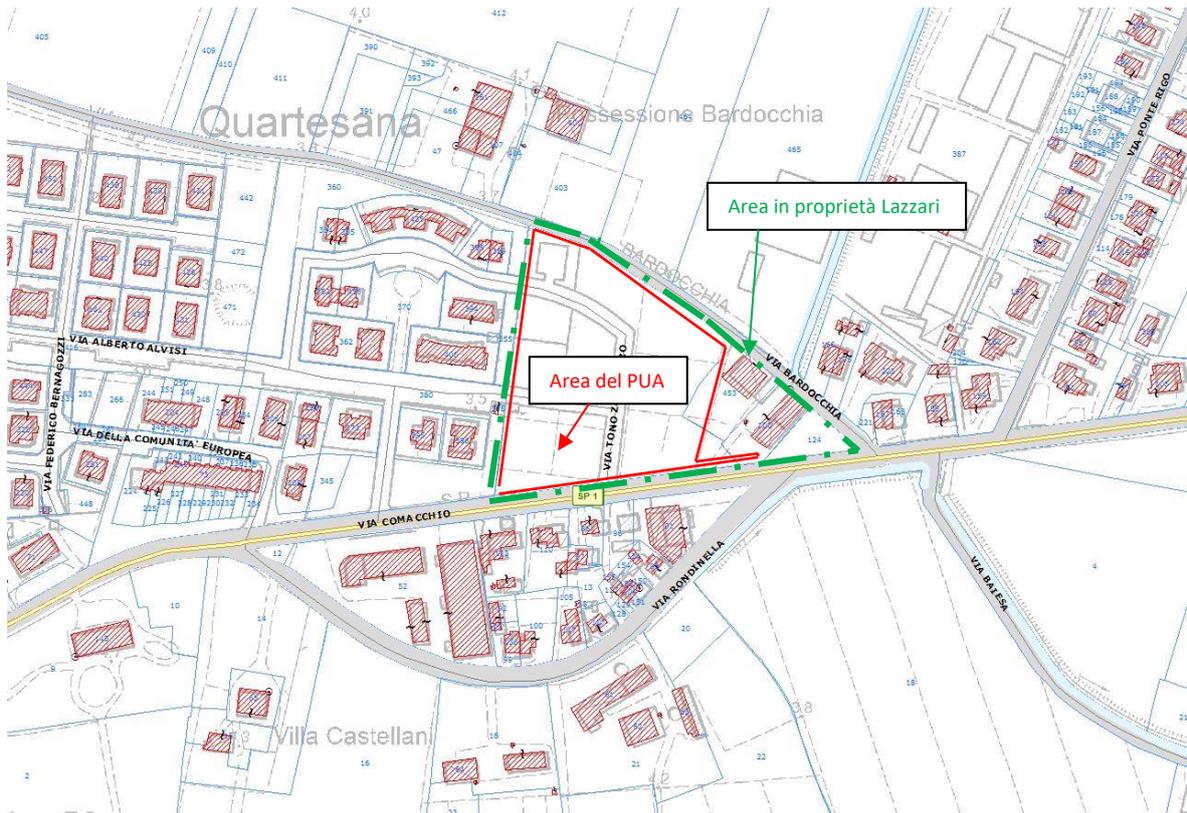


Figura 2- Quartesana: Carta Unica Provinciale - planimetria catastale

Figura 3- Quartesana: PSC – 4. Trasformazioni

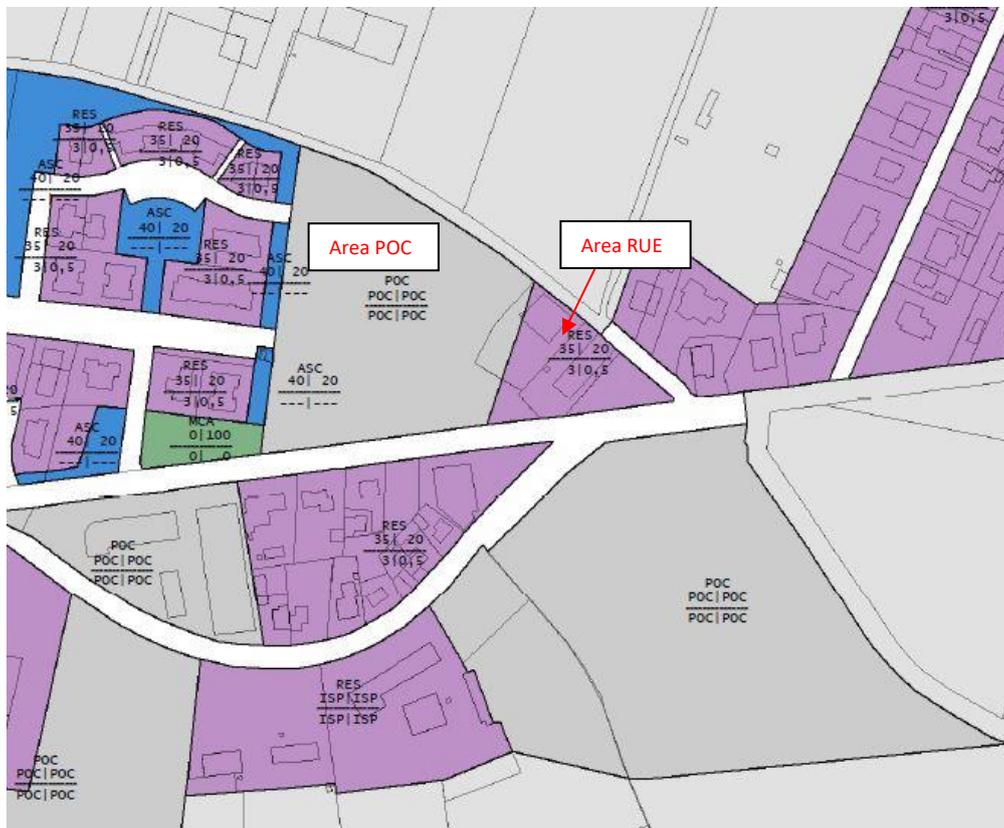


Figura 4- Quartesana: tavola RUE

**RIEPILOGO CONTENUTI DELLA SCHEDA 18ANS\_03 (P.O.C.)**

Inquadramento PSC

**Ambito:** ANS – ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta  
18ANS – ambito per nuovi insediamenti della struttura insediativa di Cocomaro C-F, odrea, Cona, Quartesana

**Sistema** Subsistema insediamenti prima corona  
Subsistema città verde

**Obiettivi POC:** Realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Alvisi

Cessione di area destinata ad attrezzature collettive collocata a margine di via Zanatta

**PARAMETRI URBANISTICI:**

<b>ST</b>	mq. 14.340 di cui mq. 6.750 destinati ad attrezzature collettive
<b>SF</b>	mq. 10.256 compresa l'area di pertinenza degli alloggi da cedere al Comune (mq. 653)
<b>SU</b>	mq. 2.356
<b>Alloggi max</b>	n.° 32+2 alloggi da cedere al Comune
<b>RVerde min.</b>	60%
<b>Hmax</b>	3 piani fuori terra
<b>Usi:</b>	3a Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una SU max di me. 250/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
<b>Parcheggi pubblici</b>	mq. 320
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	mq. 6.750
<b>aree per laminazione acque meteoriche</b>	mq. 1.650 (area pubblica)
<b>Vincoli e limitazioni</b>	Paesaggio: parte delle aree oggetto di intervento sono interessate da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 120.8 delle N.T.A. del RUE
<b>Elementi vincolanti Della planimetria</b>	i collegamenti stradali con via Alvisi, via Zancanaro e via Comacchio La delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune Le aree per la laminazione delle acque meteoriche
<b>Opere pubbliche Di interesse generale</b>	n. 2 alloggi di complessiva SU mq. 160, quota a carico attuatori € 250.000

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
<b>Idraulica</b>		
Rischio allagamento	L'area di via Zanatta è compresa all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po	L'area è destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle mura cittadine. La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento

	L'area di Quartesana è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque, anche in assenza di rotte fluviali	In fase di attuazione si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista area di laminazione delle acque meteoriche e recapito finale nel condotto Ricco
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Le proprietà geotecniche dei primi 9 m. di sottosuolo sono nel complesso relativamente scadenti. Rapida variazione laterale dei parametri geotecnici	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali
	L'area presenta un livello intermedio di instabilità sismica, con indice di Liquefazione massimo pari a 5. L'assenza di rilevanti gradienti topografici dovrebbe ridurre il pericolo di particolari instabilità gravitative	In sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007
<b>Idrogeologia</b>		
Contaminazione suoli	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive di via Zanatta non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per quanto riguarda i terreni che per quello che riguarda le acque sotterranee	Lo stato dell'area appare compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	L'area di via Zanatta si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	Il progetto del parco Urbano di via Zanatta – via Gramicia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
<b>Patrimonio naturalistico</b>		La cessione dell'area verde a margine di via Zanatta contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
<b>Sistema della mobilità</b>		
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>		Intervento residenziale a Quartesana: nessuna sorgente di rumore particolare (via Comacchio è interessata da un traffico veicolare molto modesto)
	L'area per attrezzature collettive ad integrazione del vallo delle Mura Cittadine di via Zanatta è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	In sede di progettazione del parco urbano di via Zanatta-via Gramicia dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da via Gramicia e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione

<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognature acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente di via Comacchio e recapito finale al depuratore di via Baricorda
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Adiacente al nuovo insediamento residenziale a Quartesana è presente una cabina MT	Si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE
<b>Energia/sostenibilità ambientale</b>		L'intervento residenziale prevede un rapporto di verde minimo (Rv) del 60%
<b>ValSAT (rt. 5 co.4 L.R.20/2000)</b>		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite		

## IL P.U.A. – DESCRIZIONE GENERALE

Come previsto dalla documentazione presentata in sede di richiesta di inserimento nel primo POC del Comune di Ferrara, il P.U.A. attuativo della scheda n° 18ANS\_03 conferma e attua le previsioni generali (indicazioni del PSC) e quelle particolari (prime indicazioni di progetto) che sono alla base dell'accordo stipulato con il Comune di Ferrara in data 27/03/2014.

Sotto il profilo delle scelte urbanistiche, si conferma l'intenzione di attuare un intervento in coerenza e completamento con gli interventi già attuati con il "vecchio" PPIP dell'area adiacente: ciò vale sia per gli elementi infrastrutturali e a rete, sia per la distribuzione e viabilità. Si prevede infatti la realizzazione della viabilità interna in continuità e completamento dei due assi stradali presenti nel "vecchio" PPIP: via A. Alvisi e via T. Zancanaro; quest'ultima sarà l'arteria che costituirà il secondo sbocco dell'intero comparto sulla statale per Comacchio, completando così il primigenio disegno urbanistico generale. Contestualmente alla realizzazione del completamento viario, si attueranno anche il completamento della rete fognaria, che già in sede di attuazione del "vecchio" PPIP era stata realizzata prevedendo questa ulteriore espansione. La rete che si prevede di realizzare oggi in sede di P.U.A. non è altro che il tratto di fognatura che andrà a scaricare i reflui sul tratto già realizzato lungo la via Statale per Comacchio e già collegata alla rete di smaltimento. Così avviene per le altre reti infrastrutturali e per i servizi, tutti intesi come integrazione e completamento di quelli già a suo tempo realizzati anche in previsione di quanto si propone oggi.

Il P.U.A. quindi si configura come un vero e proprio completamento di un più vasto disegno di trasformazione urbana già indicato nel vecchio PRG.

L'area del P.U.A. ha una S.T. rilevata di mq. 14.340\* oltre a mq. 6.750 destinati ad attrezzature collettive in via Zanatta (Totale S.T. mq. 21.090)

## **SCHEMA DEI DATI URBANISTICI DI PROGETTO E VERIFICA COMPATIBILITA'**

**S.T. mq 14.340**

	<b>S.F. mq. 9.623</b>		<b>S.U. mq. 2.356*</b>
Scheda POC.	P.U.A.	Scheda POC.	P.U.A.

Mq. 10256		mq. 2.356	
Lotto 1 mq.	702	154	A
Lotto 2 mq.	643	148	A
Lotto 3 mq.	626	148	A
Lotto 4 mq.	704	154	A
Lotto 5 mq.	814*	148	A
	<i>*Compresa area comune mq.61</i>		
Lotto 6 mq.	850	148	A
Lotto 7 mq.	786	148	A
Lotto 8 mq.	1.215	384	B
Lotto 9 mq.	878	302	B
<i>Lotto 10 mq. area destinata a verde pubblico</i>			
Lotto 11 mq.	582	154	A
Lotto 12 mq.	582	154	A
Lotto 13 mq.	588	154	A
<b>Sommano totali</b>	<b>S.F. mq. 8.970</b>	<b>S.U. mq. 2.196 *</b>	

\* La SU destinata nel POC a Edilizia Residenziale Sociale ERS prevista in mq. 160 (che sommata alla SU di mq. 2.196 indicata in tabella definisce la SU complessiva ammissibile di mq. 2.356 della Scheda POC) **sarà recuperata fuori comparto.**

A= TIPOLOGIA EDILIZIA mono – bifamiliare

B= TIPOLOGIA EDILIZIA a blocco / in linea

I lotti 1-4, 6-7 e 11-13 possono essere aggregati tra loro con conformazione “a schiera” secondo gli schemi riportati in TAV02rev4. Allo stesso modo, nelle aree di collegamento possono essere realizzate costruzioni in aderenza ad uso garage o posto auto coperto.

## DOTAZIONI PUBBLICHE

	Scheda POC.	P.U.A.
N. Alloggi	32 + 2*	34*
R. Verde	min. 60%	>60%
H. max (piani)	3 piani f.t.	3 piani f.t.
Volume bacini laminazione mc.		334 (233 mc/Ha)
Area per bacini laminazione mq.		1.650
Area di verde Pubblico mq.		1.937 (compreso 1.552 di laminazione)
Area di verde Pubblico – Lotto 10 (ex ERS)**		653
Strade mq.		1.665
Parcheggi Pubblici mq.	320	393 (A= mq. 147; B= mq. 112; C=mq. 138)
Totale strade + parcheggi mq.		2.062
Marciapiedi e aree RSU mq.		718

\* Come da accordi sottoscritti per l'attuazione della Scheda POC il Committente si impegna a cedere al Comune n. 2 alloggi per complessivi mq. 160 ca. di SU da individuarsi fuori del Comparto, mentre la loro area di sedime pari a mq. 653 (lotto 10\*\*) viene ceduta come “Verde Pubblico”.

**Totale area da cedere come dotazione pubblica mq. 5.370 (compresi mq. 653 di verde pubblico (lotto 10) area di sedime degli alloggi ERS nella scheda POC)**

**RIEPILOGO: SF= mq. 8.970+ Dot. Pubbl.= mq. 5.370 = mq. 14.340 = S.T.**

### Usi ammessi

- 3.a: 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

**Altre aree già cedute per dotazioni pubbliche:**

Area per Attrezzature e spazi collettivi mq. 6.750 sita in via Zanatta (area di decollo di D.E.): Foglio 109 mappali 877, 916, 966 e 968

## **ELABORATI COSTITUENTI IL PUA**

Il progetto del presente P.U.A. è costituito dai seguenti documenti:

- RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA
- INTEGRAZIONE GEOTECNICA CALCOLO SEZIONE STRADALE
- **ULTERIORE INTEGRAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA**
- STUDIO CLIMA ACUSTICO
- TAV. A rev.5. RELAZIONE GENERALE E DATI URBANISTICI
- TAV. B rev.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. C rev.4: BOZZA DI CONVENZIONE
- TAV. D: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. E: COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV. F rev.1: RELAZIONE IDRAULICA E CALCOLO FOGNATURE
- TAV. G: RELAZIONE ILLUMINOTECNICA – PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV. 01 rev.1: RILIEVO PLANIALTIMETRICO RIFERITO AL CAPOSALDO ALTIMETRICO
- TAV. 01BIS. rev.1: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – POC – INDIVIDUAZIONE AREA DECOLLO: VIA ZANATTA
- TAV. 02 rev.5: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: DATI URBANISTICI E LOTTIZZAZIONE
- TAV. 03 rev.4: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: VIABILITA' E SEZIONE STRADALE TIPO
- TAV. 04 rev.3: PROFILI STRADALI E VISTE
- TAV. 05 rev.4: MITIGAZIONE IDRAULICA
- TAV. 06 rev.4: RETE FOGNATURE – PIANTA
- TAV. 07 rev.4: RETE FOGNATURE – SEZIONI E PARTICOLARI
- TAV. 08 rev.4: RETE IDRICA E GAS
- TAV. 09 rev.4: RETE ENERGIA ELETTRICA – ENEL
- TAV. 10 rev.4: RETE TELEFONICA
- TAV. 11 rev.4: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

## **RELAZIONE STORICA E USI DEI SUOLI**

Il terreno in oggetto, come si evince dalla documentazione allegata, dalle verifiche catastali e dalla documentazione fotografica, è sempre stato ed è tutt'ora utilizzato come terreno ad uso agricolo seminativo (granturco)