COMUNE DI FERRARA

OGGETTO:	VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERAZIONE N° G.C. N.2013/342 IN DATA 18/06/2013, P. G. 2013/50135
ZONA INTERVENTO:	VIA COMACCHIO, 711 - COCOMARO DI CONA, 44123 FERRARA (FE)
COMMITTENTE:	CONSORZIO POLYART IMPRESE
PROPRIETA':	GAMBALE IMMOBILIARE S.R.L.
PROGETTISTA:	STUDIO A4+ - ARCH. ENRICO PUGGIOLI
Collaboratori:	ARCH. GIOVANNI MAGRI DOTT. ARCH. MASCIA MIGLIARI
	VIA DARSENA, 67 - 44122 FERRARA (FE)

ELABORATO:	PIANO PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI	PPI

DATA CONSEGNA:	20.07.2017
AGGIORNAMENTO:	01
DATA AGGIORNAMENTO:	25.10.2017
LIVELLO DI PROGETTAZIONE:	DEFINITIVO
VARIANTE N.:	01

PIANO PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

La variante conferma, data la dimensione dell'intervento, la possibilità di individuare stralci funzionali per l'esecuzione dell'intero Piano Particolareggiato.
Si prevede quindi la realizzazione attraverso 3 stralci così definiti (vedi relazione "Piano Programma degli interventi"):

1° stralcio

- l'ingresso da via Golena (ad ovest) con accesso a questa da via Comacchio solo da destra, utilizzando quindi la rotonda di svincolo dalla via Comacchio verso il polo ospedaliero di Cona. Tale accesso immetterà sulla strada di servizio del P.P.I.P. che sarà costruita fino al secondo lotto con uno svincolo di ritorno per l'uscita;
- nella realizzazione della prima porzione di strada interna, che si attesterà al fronte del II lotto, verrà predisposta un'adeguata area per l'inversione di marcia;
- sarà realizzato l'edificio adibito a residenza e commercio, oltre alle funzioni di centro prospicienti via Golena (I lotto);
- verrà costruita la piazza adiacente a via Golena;
- le acque nere saranno portate al depuratore esistente di Cocomaro di Cona, la cui capacità residua si attesta sui 20 alloggi, ovvero 50-60 ab/eq., dal momento che il carico organico generato dall'utenza prevista per il primo stralcio risulta compatibile con tale limite (per maggiore chiarezza si rimanda alla Relazione Rete Fognaria);
- le acque bianche saranno raccolte in una vasca interrata, sotto la piazza, prima dell'immissione controllata nel Po di Volano;
- le condotte di acqua, gas e fognature verranno dimensionate in previsione della costruzione dei successivi due stralci, tenendo conto quindi del loro funzionamento a regime per l'intero comparto e non solo per il soddisfacimento dei bisogni del I stralcio;
- 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 al I lotto;
- gli standard saranno realizzati proporzionalmente ai primi edifici realizzati;
- sarà completata la zona di alaggio imbarcazioni da diporto verso il ponte di Via Golena.

2° stralcio

- saranno realizzati la struttura dell'RSA (II lotto) e gli edifici verso est che si affacciano sulla piazza pubblica con le funzioni residenziali, commerciali, ricettive e di ristorazione (III lotto);
- sarà ristrutturata la casa colonica destinata a standard, con attività da insediare di centro ricreativo e funzioni pubbliche e sociali (III lotto);
- 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 ampliamento e quello dell'impianto di sollevamento;
- le acque bianche saranno raccolte nella parte di vasca situata nella zona a verde verso est, prima dell'immissione controllata nel Po di Volano; il dimensionamento di tale bacino di raccolta sarà proporzionale agli abitanti equivalenti insediabili a questo stato di avanzamento del progetto;
- la pista ciclabile sull'argine del Po di Volano sarà prolungata fino alla casa colonica destinata a standard;
- gli standard saranno realizzati proporzionalmente all'edificato costruito in questo stralcio.

3° stralcio

- sarà costruito l'ultimo edificio, ovvero quello adibito a centro medicale (IV lotto);
- le acque nere saranno portate al nuovo depuratore già realizzato;
- le acque bianche saranno raccolte nella vasca di laminazione a cielo aperto già realizzata nella zona verde;
- sarà completata la pista ciclabile sopra l'argine del Po di Volano;
- saranno completate le zone verdi ed i parcheggi verso est nonché 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, la prima a nord della piazza su via Golena contestualmente al primo stralcio e la seconda a bordo della via di distribuzione interna in posizione baricentrica rispetto all'intera lottizzazione.

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. Ogni fase di realizzazione prevede la costruzione di una quota di verde, parcheggio e attrezzatura collettiva dimensionata in modo che ogni singolo stralcio veda compiuta, contestualmente all'edificazione dei manufatti architettonici, anche la parte di infrastrutture collettive. **(vedi schema allegato)**

Dimensionamento quota standard:

Standard urbanistici richiesti dal PSC:

- parcheggi pubblici	mq 1.751
- parcheggi pertinenziali	mq 3.411
- attrezzature d'interesse comune	mq 3.678
Totale	**mq 8.840**

Standard urbanistici richiesti per il **I stralcio:**

realizzazione edificio A	SU uso 4 mq 1.400 + SU uso 5 mq 190
- parcheggi pubblici	**mq 267**
- parcheggi pertinenziali	**mq 795**
- attrezzature d'interesse comune	**mq 1.619**

Standard urbanistici di progetto per il **I stralcio**:

- parcheggi pubblici	**mq 267**	> mq 267
- parcheggi pertinenziali	mq 501+300(garage)=**mq 801**	> mq 795
- attrezzature d'interesse comune	mq 920(piazza)+318(darsena)+170(marciapiedi)+ +396(ciclabile)+1.511(verde)=**mq 3.315**	>mq 1.619

Standard urbanistici richiesti per il **II stralcio**:

realizzazione edificio B	SU uso 1d mq 2.950
realizzazione edificio C	SU uso 4 mq 1.300 + SU uso 5 mq 95
realizzazione edificio E	SU uso 5+6d mq 565
- parcheggi pubblici	mq 267(edificio A)+590(ed. B)+224 (ed. C)+170 (ed. E) = **mq 1.251**
- parcheggi pertinenziali	mq 795(ed. A)+885(ed. B)+698(ed. C)+283(ed. E) = **mq 2.661**
- attrezzature d'interesse comune	mq 1.619(ed. A)+1.409(ed. C)+650(ed. E) = **mq 3.678**

Standard urbanistici di progetto per il **II stralcio**:

- parcheggi pubblici	**mq 1.920**	
- parcheggi pertinenziali	mq 2.410+534(garage)=**mq 2.944**	> mq 2.661
- attrezzature d'interesse comune	mq 2.574(piazza)+318(darsena)+578(marciapiedi)+ +1.658(ciclabile)+6.550(verde)=**mq 11.678**	>mq 3.678

Standard urbanistici richiesti per il **III stralcio**:

realizzazione edificio F	SU uso 1d mq 2.500
- parcheggi pubblici	mq 1.251(II stralcio)+500(ed. F)= **mq 1.751**

- parcheggi pertinenziali	mq 2.661(II stralcio)+750(ed. F)= **mq 3.411**	
- attrezzature d'interesse comune	**mq 3.678**	

Standard urbanistici di progetto per il **III stralcio**:

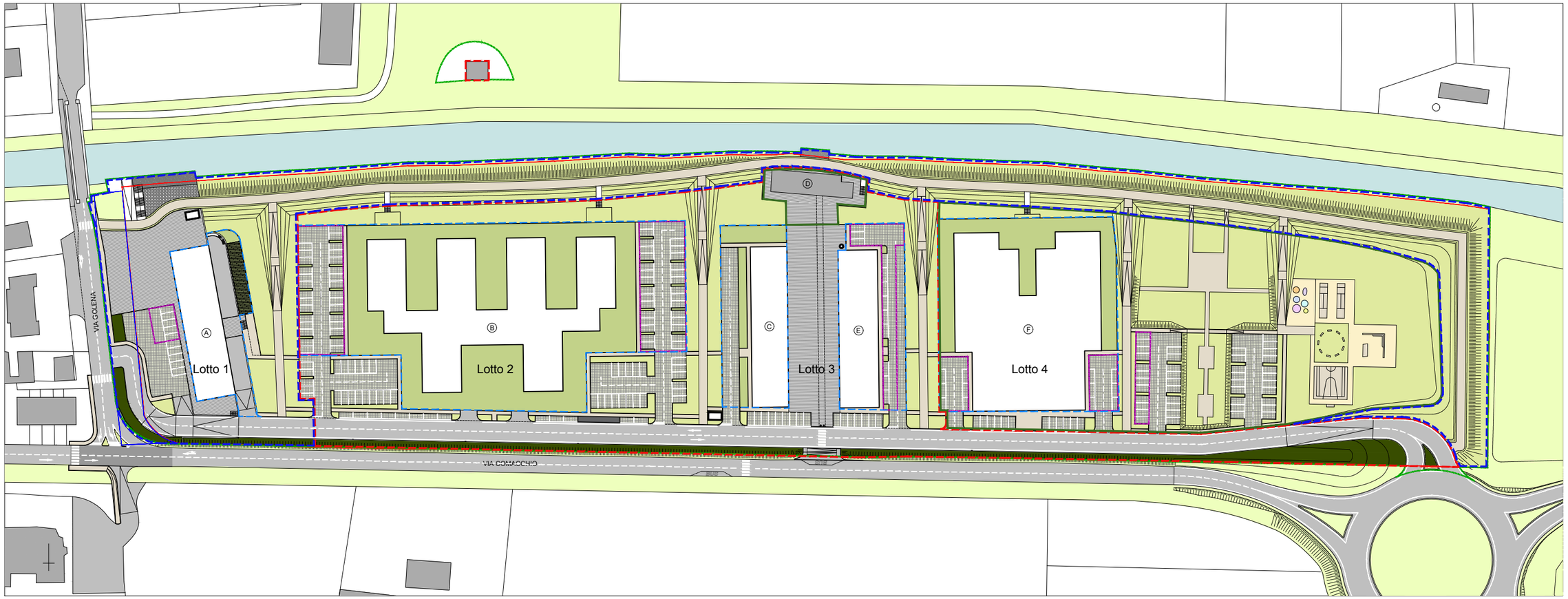
- parcheggi pubblici	**mq 2.988**	> mq 1.751
- parcheggi pertinenziali	mq 2.891+534(garage)= **mq 3.515**	> mq 3.411
- attrezzature d'interesse comune	mq 2.574(piazza)+348(darsena+banchina)+	
	+944(marciapiedi)+2.950(ciclabile)+	
	+16.604(verde)=**mq 23.420**	>mq 3.678

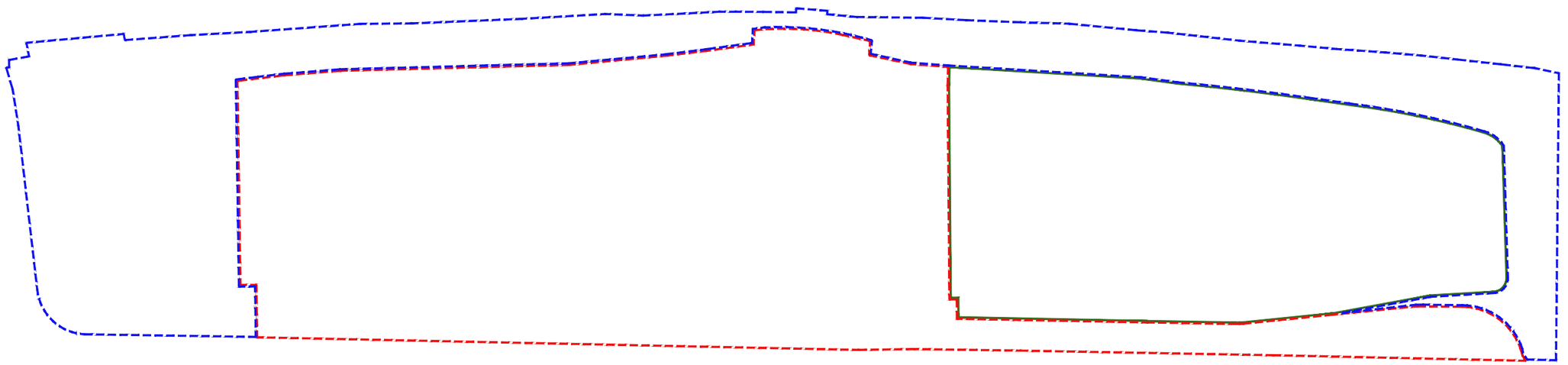
Data la particolare conformazione del luogo sarà possibile in ogni caso la realizzazione per stralci funzionali dell'intervento, anche non seguendo cronologicamente la ripartizione sopra descritta.
In questo caso sarà necessario realizzare, in primis e contestualmente, la viabilità parallela alla via Comacchio, tutti i sottoservizi necessari a rendere i fabbricati autonomi e indipendenti e gli standard generati dalla superficie utile da realizzare.

Ferrara, 25.10.2017

arch. Enrico Puggioli

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEGLI STRALCI DI PROGETTO





LEGENDA

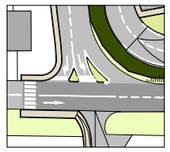
I stralcio

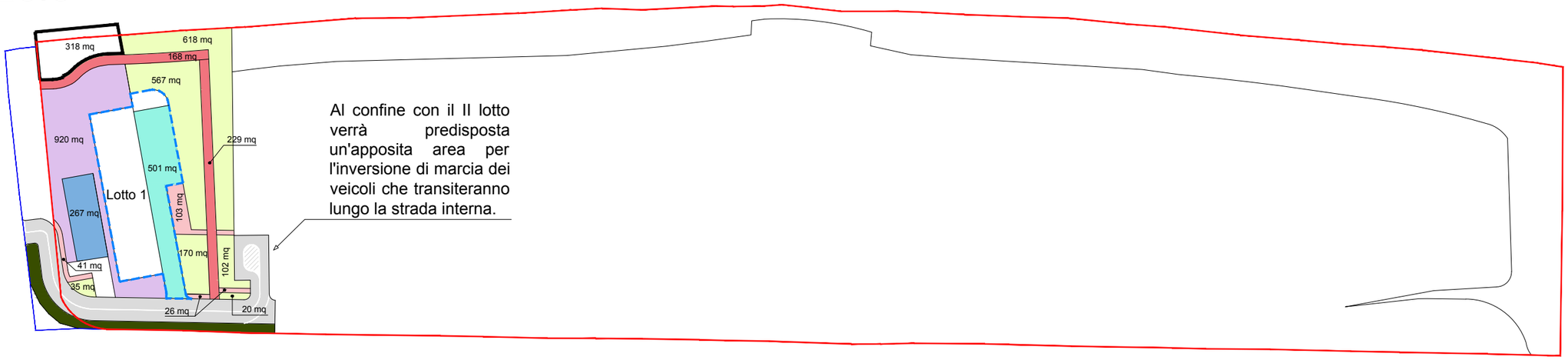
II stralcio

III stralcio

I STRALCIO

L'accesso a via Golena da via Comacchio avverrà solo da destra, mentre uscendo da via Golena su via Comacchio si potrà svoltare sia a destra che a sinistra.

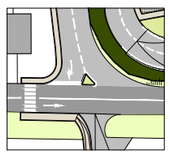


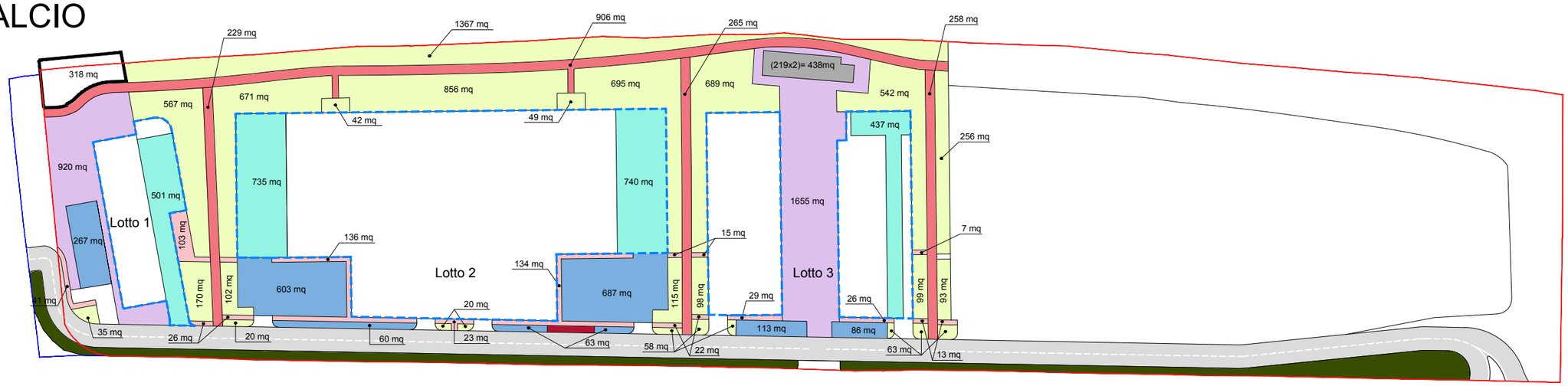


Al confine con il II lotto verrà predisposta un'apposita area per l'inversione di marcia dei veicoli che transiteranno lungo la strada interna.

II STRALCIO

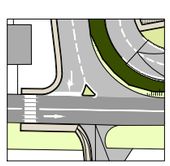
L'accesso a via Golena da via Comacchio avverrà solo da destra, così pure l'uscita da via Golena su via Comacchio potrà avvenire solo svoltando a destra.

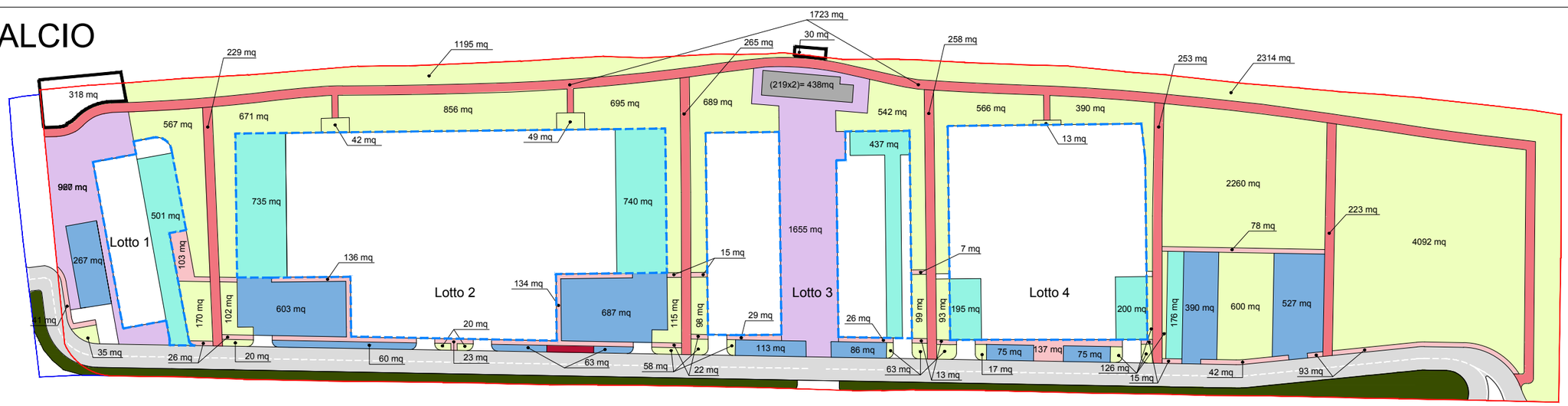




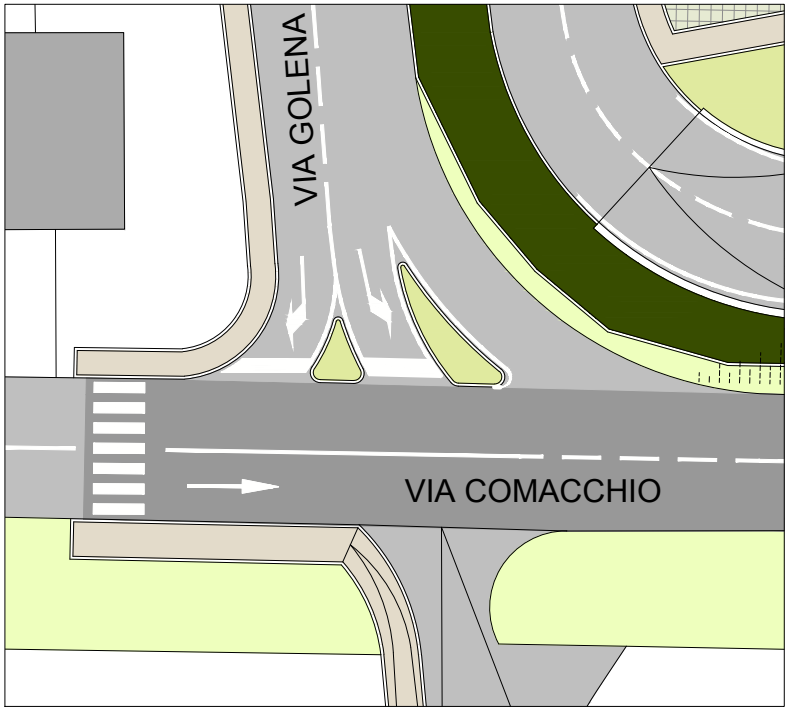
III STRALCIO

L'accesso a via Golena da via Comacchio avverrà solo da destra, così pure l'uscita da via Golena su via Comacchio potrà avvenire solo svoltando a destra.



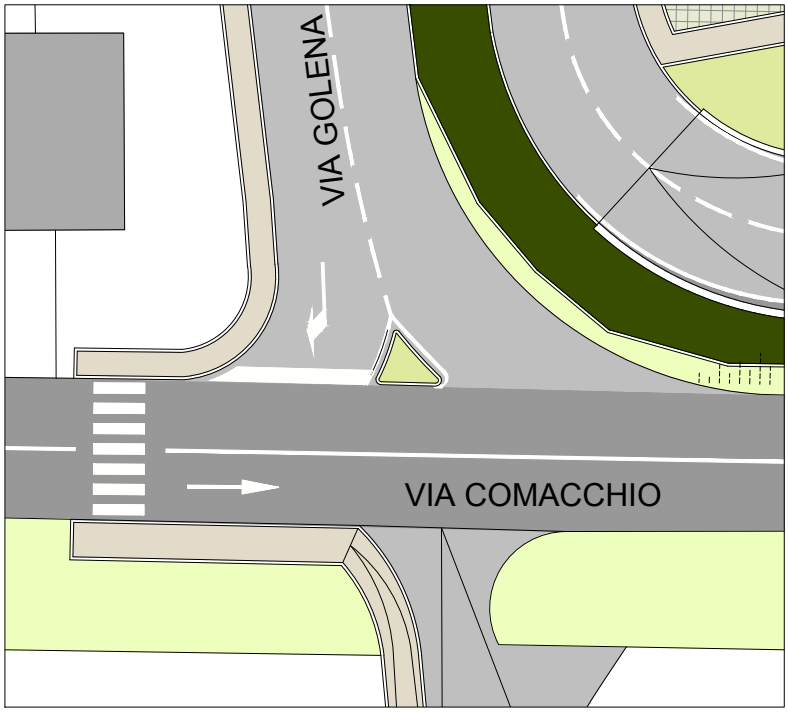


I STRALCIO



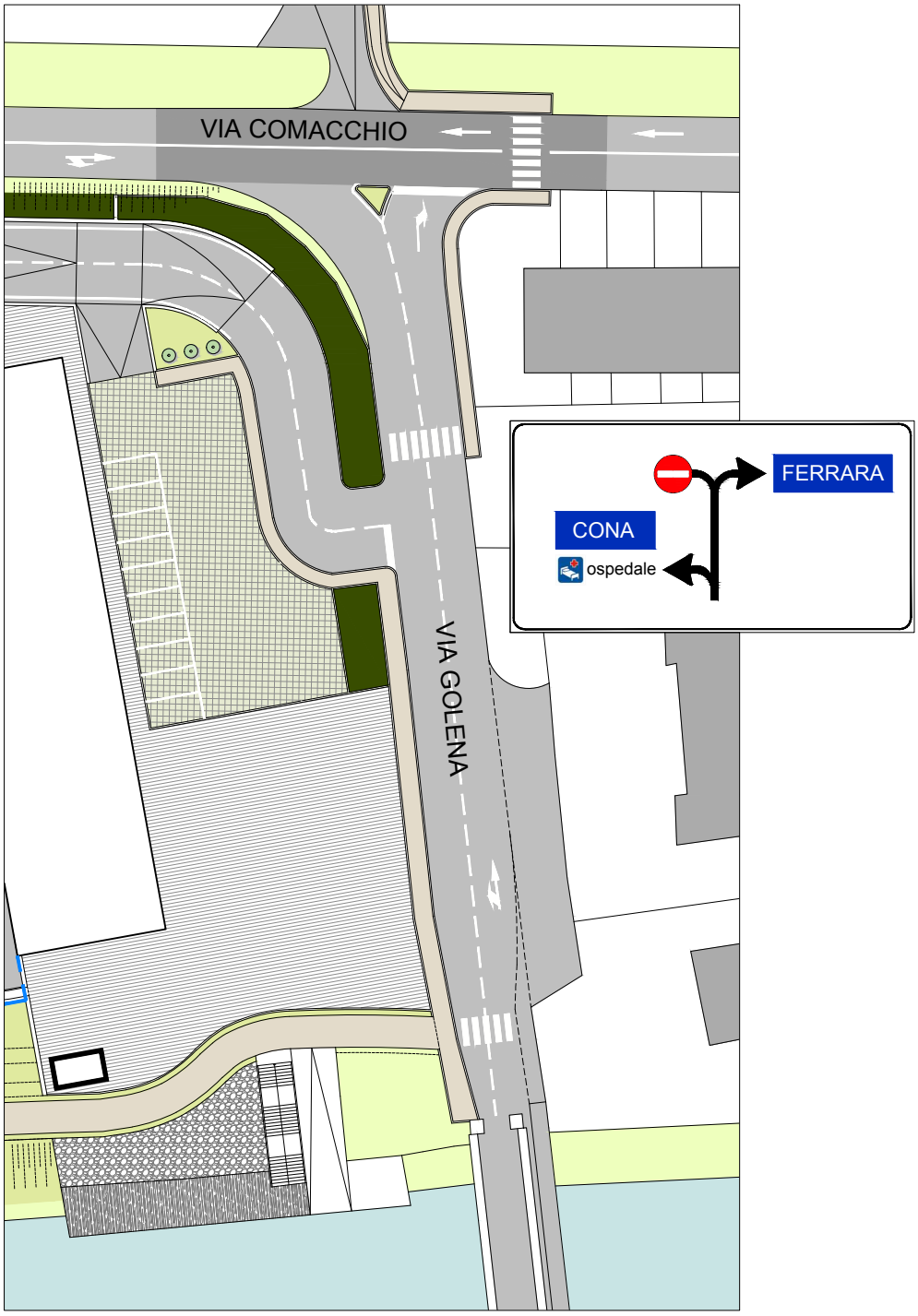
L'accesso a via Golena da via Comacchio avverrà solo da destra, mentre uscendo da via Golena su via Comacchio si potrà svoltare sia a destra che a sinistra.

II - III STRALCIO



L'accesso a via Golena da via Comacchio avverrà solo da destra, così pure l'uscita da via Golena su via Comacchio potrà avvenire solo svoltando a destra.

SEGNALETICA STRADALE
DA VIA GOLENA VERSO VIA COMACCHIO



A partire dal II stralcio di lavori, con la modifica della viabilità da via Golena a via Comacchio, verrà installata apposita segnaletica stradale che prevederà il solo sbocco a sinistra da via Golena a via Comacchio con direzione Ferrara e incanalerà i veicoli diretti verso Cona e verso il Polo Ospedaliero sulla nuova strada di urbanizzazione che andrà a raccordarsi direttamente alla rotatoria.