

N° PRATICA	COMUNE DI F E R R A R A PROVINCIA DI FERRARA	N° PROTOCOLLO
------------	---	---------------

UBICAZIONE
Via Lamborghini

TAVOLA di P.S.C.	ZONA di P.S.C.	DATI CATASTALI
		FOGLIO 283 mapp. 757,75, 76, 77, 78, 79, 80

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DESTINAZIONE D'USO
<p>P.U.A. Piano Urbanistico Attuativo</p> <p>PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) IN SAN MARTINO DI FERRARA COMPORTANTE LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL COMPLESSO RESIDENZIALE ESISTENTE DI VIA LAMBORGHINI.</p> <p>Scheda POC 21ANS_02</p>

LA PROPRIETA'	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO	DATA
		24.09.2016
		AGGIORNAMENTI
		28.03.2018
		28.03.2018
		01.10.2018
IL PROGETTISTA PERATELLO ARCH. ALESSANDRO	Nota :	
	STRUMENTO DI RIFERIMENTO : P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo)	

SCALA ELABORATO	TAV. N°	TITOLO ELABORATO
-	20	Relazione illustrativa di progetto

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il presente PUA è in attuazione della scheda 21ANS-02 del primo POC del PSC.

L'area oggetto di intervento è situata nella frazione di San Martino; il PSC individua il sistema insediativo come "Sub-sistema : insediamenti di prima corona" , *Territorio urbanizzabile* (art. 14) e come *Ambito per nuovi insediamenti* (art. 14.4).

L'abitato di San Martino si caratterizza per una struttura insediativa che, sviluppatasi storicamente lungo la via Chiesa, è divenuta nel tempo maggiormente articolata e sfrangiata in più punti. L'ambito occupa principalmente paleo alvei del Reno ed è delimitato da aree agricole.

L'attuale destinazione d'uso dell'area è quella agricola a incolto. Tale destinazione è storicamente accertata, su basi catastali e non si ha notizia di usi differenti da quello agricolo che possano, nel passato avere dato luogo a versamenti di sostanze inquinanti di qualsivoglia tipo nel terreno.

Si ritiene utile riportare gli obiettivi attesi dal PSC per tali aree :

"L'obiettivo principale è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Lamborghini; la realizzazione di un sistema di laminazione e scolo delle acque meteoriche; il mantenimento dei con visuali verso la campagna."

CONTESTO URBANISTICO

L'area oggetto di PUA è individuabile al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 283, mappali 757 ex 75, 76, 77, 78, 79, 80 per una superficie complessiva di 32.105,00 circa.

Il contesto nel quale si inserisce l'area destinata al nuovo insediamento residenziale è riferito al centro abitato di San Martino, collocandosi a sud della frazione a ridosso del nucleo originario del centro abitato.

Questo "paese" presenta un tessuto consolidato disomogeneo con direttrici di crescita casuali principalmente legate alla via Chiesa, asse principale di questo centro abitato.

Nel corso degli anni con la definizione dei PRG si sono succeduti, su ambo i lati della via, ampliamenti residenziali che hanno disaggregato il paese che era strutturato sul nucleo storico costituendosi attorno alla chiesa e alle scuole elementari.

Il nuovo PUA aiuta a disincentivare il traffico che grava sulla via Chiesa intendendo, in futuro e di concerto con altri operatori privati e il comune, definire una nuova viabilità spostata più a sud che magari possa un domani mettere in collegamento la via Cardinali e la via Pertini con la via Frascaia costituendo di fatto il limite fisico di espansione a sud del centro abitato.

PROGETTO

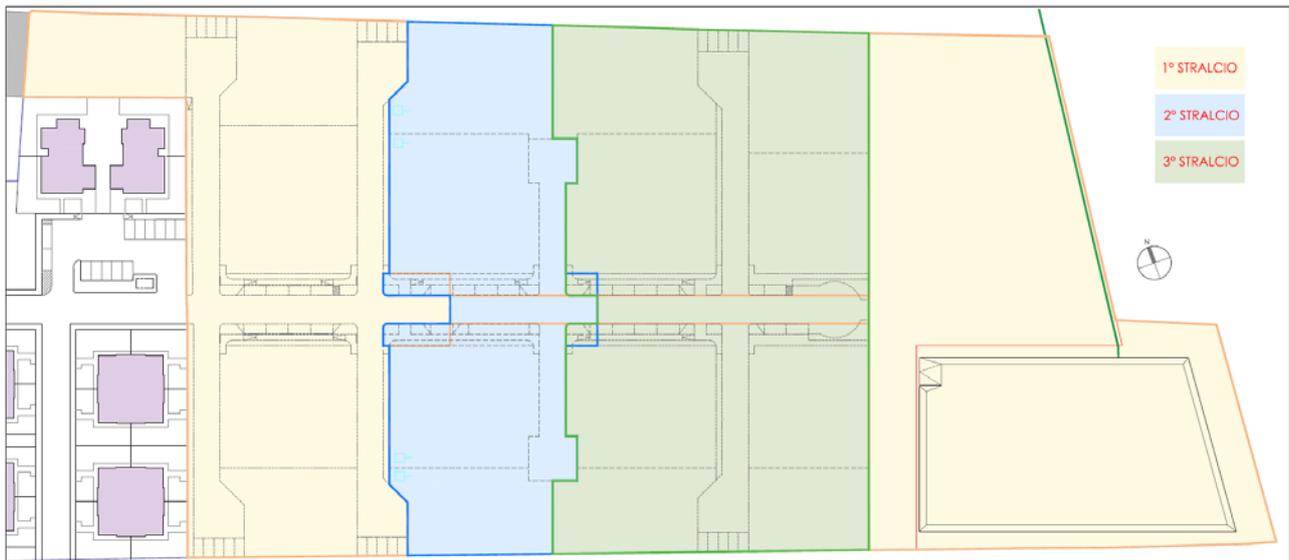
Il nuovo assetto urbanistico definito dal PUA prevede il prolungamento della via Lamborghini in direzione sud del paese, verso la campagna. Dalla via principale, lungo la quale si attestano le aree a standard previste, si diramano ortogonalmente le strade che garantiranno l'accesso ai macrolotti e che resteranno accessi di tipo privato a fondo chiuso. Nell'attuale disegno la strada ripiega su se stessa in una rotatoria che riporta la direzione del "traffico" verso il centro abitato. Sempre lungo la strada "principale" trovano collocazione le aree RSU, le aree destinate al parcheggio dei veicoli e le aree a verde (intese qui come corredo al completamento dell'ambito urbano anche grazie alla piantumazione di alberi di medie dimensioni per offrire ombreggiamento ai percorsi pedonali e alle auto). Al fondo della nuova lottizzazione è collocata l'ampia area verde che sarà "progettata" sia per la fruizione diretta degli abitanti, come spazio ad uso collettivo, sia per la realizzazione della vasca di laminazione collegata direttamente al canale di recapito delle acque meteoriche nello scolo Civetta. La realizzazione della suddetta vasca e le opere necessarie alla posa della nuova condotta interrata e di risagomatura e adeguamento dimensionale dello scolo esistente, in modo da renderlo funzionale al ricevimento del nuovo "flusso idraulico", fanno parte delle opere pubbliche di interesse generale che la scrivente si è impegnata a realizzare.

La superficie fondiaria complessiva dei macrolotti è di 16.158,15 mq ai quali è associata un'edificabilità di 3.420,00 mq di Su ed una notevole dotazione di verde. Le aree fondiarie private sono suddivise inizialmente in 17 macrolotti che saranno via via ulteriormente suddivisi mano a mano che si procederà con la definizione dei progetti edilizi. Sono tuttavia lotti di generose dimensioni la cui progettazione sarà affrontata per stralci (riferita ovviamente ad un disegno complessivo) in modo da riuscire a calibrare il dimensionamento delle unità immobiliari in relazione alla Su disponibile.

Gli stralci saranno tre (si veda lo schema di seguito allegato dove il primo stralcio, identificato in colore giallo, prevede l'esecuzione e il completamento, contemporaneamente, sia della parte destinata ai lotti verso l'edificato esistente sia della parte verso la campagna destinata a standard e area di laminazione), le reti verranno realizzate in relazione all'attivazione dei singoli stralci funzionali eccezion fatta per la rete delle acque bianche, delle acque nere e di tutti i sottoservizi previsti in sede stradale che saranno interamente realizzati in sede di esecuzione del primo stralcio. La rete delle acque bianche sarà quindi eseguita completamente essendo legata alle opere di interesse generale la cui realizzazione (vasca di laminazione e collettore di collegamento allo scolo San Martino intubato) è propedeutica alla realizzazione dello stesso PUA.

In particolare ogni stralcio sarà "funzionale" nel senso che le dotazioni degli standard saranno in relazione alla superficie dello stralcio stesso e saranno previste, a seconda delle tempistiche di

realizzazione, la collocazione temporanea dell'isola RSU (fino a sua collocazione definitiva all'interno del progetto complessivo) e dell'area di inversione di marcia per i veicoli. Le dotazioni di verde, come detto sopra, saranno invece definite completamente già nella realizzazione del primo stralcio funzionale.



	1° STRALCIO	2° STRALCIO	3° STRALCIO	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 17.485,00	mq 5.520,00	mq 9.100,00	mq 32.105,00
SUPERFICIE FONDIARIA - Lotti - Strade private - Marciapiedi in strade private - Parcheggi in strade private	mq 6.687,95	mq 4.708,05	mq 8.421,75	mq 19.817,75
SUPERFICIE LOTTI	mq 4.568,05	mq 4.176,25	mq 7.413,85	mq 16.158,15
SUPERFICIE UTILE	mq 1.105,00	mq 925,00	mq 1.390,00	mq 3.420,00
PARCHEGGI PUBBLICI	mq 223,30	mq 148,50	mq 310,00	mq 681,80
VERDE PUBBLICO (+ area vasca di laminazione)	mq 4.794,40 + mq 4.333,35	completato	completato	mq 9.127,75

DESTINAZIONI D'USO

L'obiettivo del POC per l'area è la realizzazione di un'area residenziale a completamento del tessuto urbano già realizzato con precedente PPIP (denominato ex- Pallara), per cui la destinazione d'uso "naturale" del PUA è quella residenziale. E' inoltre prevista la possibilità d' inserimento di destinazioni come il commercio al dettaglio in sede fissa ed esercizi di vicinato nonché l'artigianato di servizio limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250,00 mq per unità immobiliare.

EFFICIENZA ENERGETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Gli edifici di futura realizzazione avranno un orientamento est-ovest non ottimale ma buono per l'impiego di tecnologie basso-emissive come l'utilizzo del solare termico e del fotovoltaico (fino a 3Kw per unità immobiliare), che unitamente all'uso delle caldaie a condensazione e degli impianti di riscaldamento di tipo radiante (nonché agli isolamenti delle superfici disperdenti) permetteranno di far rientrare le nuove costruzioni in classe energetica A secondo quanto prescritto dalla scheda POC 21 ANS-02.

AREA DI LAMINAZIONE

La scheda POC 21ANS-02 prevede la realizzazione di un sistema di laminazione delle acque meteoriche. Per maggiore completezza si rimanda a quanto specificato alla Tav. 22 – *Relazione Tecnica di Progetto*.

INDICE

Inquadramento territoriale	1
Contesto urbanistico.....	1
Progetto.....	2
Destinazioni d'uso.....	3
Efficienza energetica delle unità immobiliari.....	3
Area di laminazione.....	3