

COMUNE DI FERRARA

P.U.A. 2019

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

5° VARIANTE AL 1°POC ADOTTATA IN C.C. 03/12/2018

Proprietà:

Dott. Andrea LAZZARI

Dott. Massimo LAZZARI

RELAZIONE GENERALE, DATI URBANISTICI RELAZIONE STORICA E USO DEI SUOLI



Aggiornamento Aprile 2019

Il PUA proposto deriva dall'accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 18/10/2018 che sostituisce integralmente il precedente accordo POC del 27/03/2014 in forza della adozione in Consiglio Comunale della 5° Variante al 1° POC. Il P.U.A. che viene presentato riguarda **una parte** dell'intera area di proprietà dei Sigg.ri Andrea e Massimo Lazzari, ed è identificata al NCT del Comune di Ferrara al Foglio n. 238 mapp. 349 (parte) per una superficie territoriale S.T. di mq. 7.434. 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.

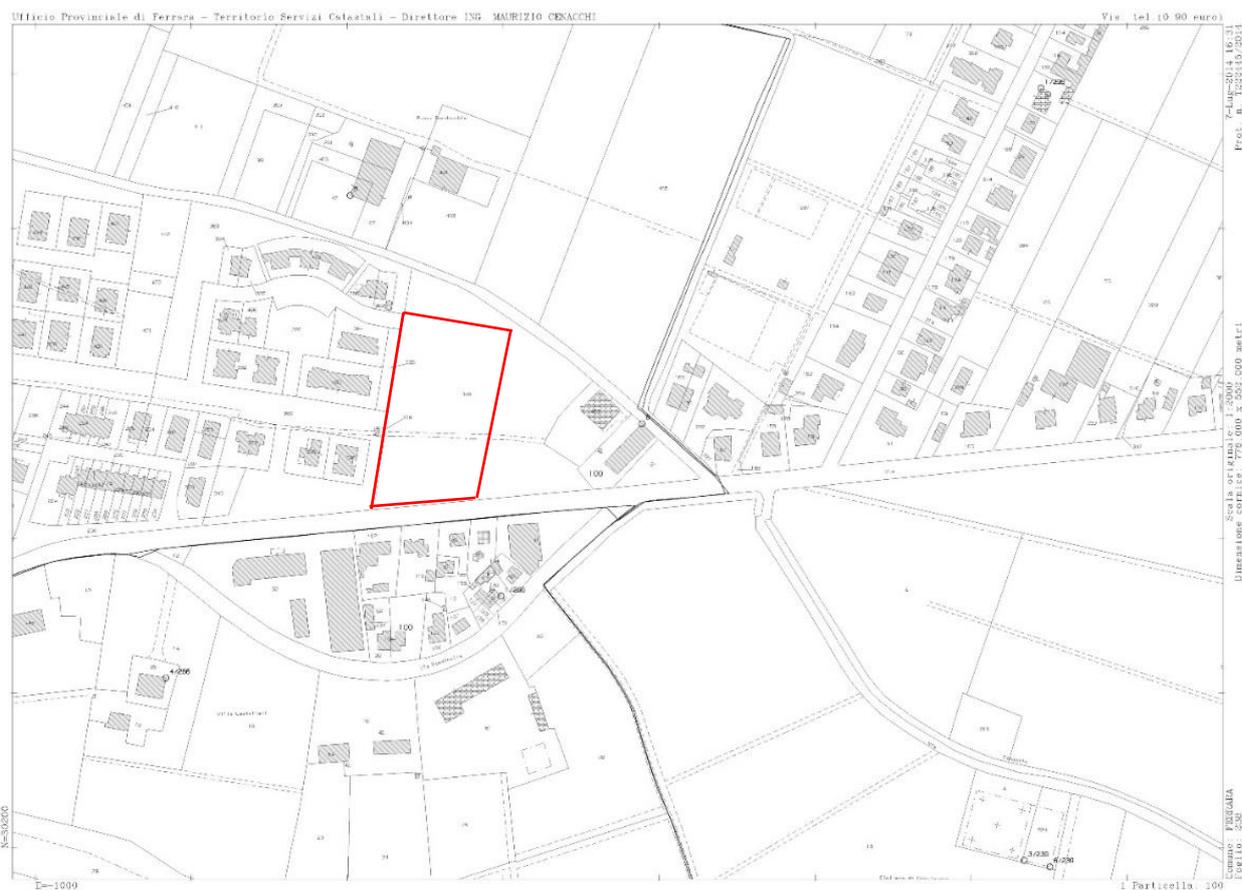


Figura 1- estratto di mappa catastale

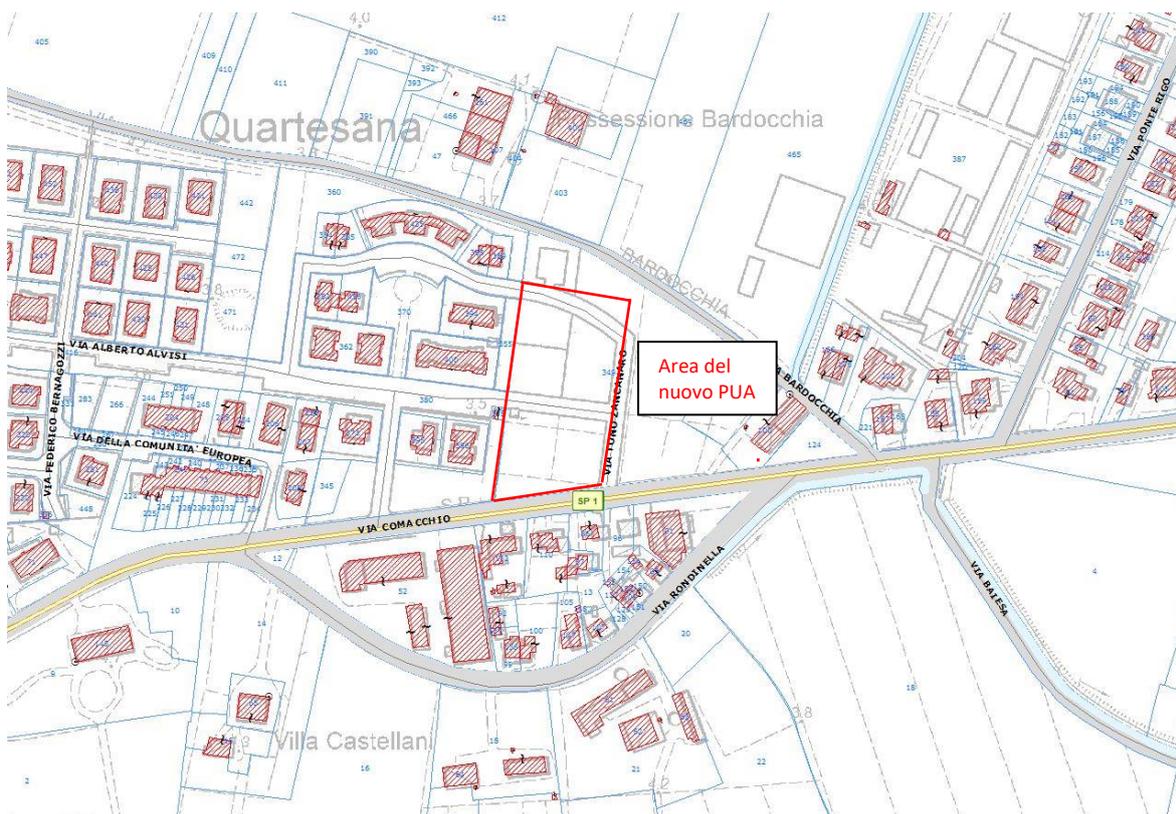


Figura 2- individuazione del perimetro del nuovo PUA in sostituzione di quello decaduto PG 106935 PR 2982 del 20/10/2015

RIEPILOGO CONTENUTI DELLA SCHEDA 18ANS 03 (5° VARIANTE P.O.C.)

Inquadramento PSC

Ambito:	5ANS – 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:

ST	mq. 14.184 di cui mq. 6.750 destinati ad attrezzature collettive.
SF	mq. 4.822
SU	mq. 1.136
Alloggi max	n.° 12
RVerde min.	60%
Hmax	3 piani fuori terra
Usi:	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

Parcheggi pubblici	mq. 170
Attrezzature e spazi collettivi	mq. 6.750
aree per laminazione acque meteoriche	mq. 989 (area pubblica)
Vincoli e limitazioni	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
Elementi vincolanti Della planimetria	i collegamenti stradali con via Alvisi, via Zancanaro L' area per la laminazione delle acque meteoriche

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
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
Geologia		
<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 e s.m.i.
Idrogeologia		
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
Tutela storica, culturale,	L'area di via Zanatta si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso	Il progetto del parco Urbano di via Zanatta – via Gramiccia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per

paesaggio	panoramico delle Mura cittadine	verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde a margine di via Zanatta contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		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 acustica
Infrastrutture		
Fognature acque nere		Allacciamento alla rete di fognatura esistente di via Comacchio e recapito finale al depuratore di via Baricorda
Vincoli infrastrutturali	Adiacente al nuovo insediamento residenziale a Quartesana è presente una cabina MT	Si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE
Energia/sostenibilità ambientale		L'intervento residenziale prevede un rapporto di verde minimo (Rv) del 60%
ValSAT (rt. 5 co.4 L.R.20/2000)		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite		

IL NUOVO P.U.A. – DESCRIZIONE GENERALE

Il Nuovo PUA che viene qui presentato sostituisce integralmente il precedente e decaduto PUA, PG 106935 PR 2982 del 20/10/15, in forza della adozione in Consiglio Comunale il 03/12/2018 della 5° Variante al 1° POC. 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.

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, pur se di molto ridotto rispetto al disegno presentato nel 1° PUA di cui il presente costituisce Variante e NUOVO PUA.

L'area del P.U.A. ha una S.T. rilevata di mq. 7.434 oltre a mq. 6.750 destinati ad attrezzature collettive in via Zanatta.

SCHEMA DEI DATI URBANISTICI DI PROGETTO E VERIFICA COMPATIBILITA'

S.T. mq 7.434		S.T. mq 7.434	
Scheda POC.		Scheda POC.	
Mq. 4.822		mq. 1.136	
	S.F. mq. 4.753,50		S.U. mq. 1.136
	P.U.A.		P.U.A.
Lotto 1 mq.	697,50	189,32	A/B
Lotto 2 mq.	697,50	189,32	A/B
Lotto 3 mq.	757,50	189,32	A/B
Lotto 4 mq.	757,50	189,32	A/B
Lotto 5 mq.	921,75	189,32	A/B
Lotto 6 mq.	921,75	189,32	A/B
Sommano totali	S.F. mq. 4.753,50	S.U. mq. 1.136,00	

A= TIPOLOGIA EDILIZIA mono – bifamiliare

B= TIPOLOGIA EDILIZIA blocco-in linea

I lotti 1-2, 3-4 e 5-6 possono essere aggregati tra loro con conformazione "a schiera". Allo stesso modo, nelle aree di collegamento possono essere realizzate costruzioni in aderenza ad uso garage o posto auto coperto.

Saranno comunque realizzabili massimo 2 alloggi per ciascun lotto.

DOTAZIONI PUBBLICHE

	Scheda POC.	P.U.A.
N. Alloggi	12	12
R. Verde	min. 60%	>60%
H. max (piani)	3 piani f.t.	3 piani f.t.
Volume bacini laminazione mc.		218,60
Area per bacini laminazione mq. (Area di verde Pubblico)	989	989
Strade mq.		890
Aree di manovra		120
Parcheggi Pubblici mq.	170	180
Marciapiedi e aree RSU mq.		464+37,50 = 501,50

Totale area da cedere come dotazione pubblica mq. 2.680,50

RIEPILOGO: SF mq. 4.753,50+ Dot. Pubbl. mq. 2.680,50 = mq. 7.434

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
- STUDIO CLIMA ACUSTICO
- RELAZIONE GENERALE, DATI URBANISTICI E RELAZIONE STORICA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- BOZZA DI CONVENZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- RELAZIONE IDRAULICA E CALCOLO FOGNATURE
- TAV. 01 RILIEVO PLANIALTIMETRICO RIFERITO AL CAPOSALDO ALTIMETRICO
- TAV. 1BIS CATASTO, POC, AREA DI DECOLLO
- TAV. 02 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: DATI URBANISTICI
- TAV. 03 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: SEGNALETICA E SEZIONE STRADALE TIPO
- TAV. 04 PROFILI STRADALI, ASSONOMETRIA E VISTE
- TAV. 05 MITIGAZIONE IDRAULICA E BACINO LAMINAZIONE
- TAV. 06 RETE FOGNATURE – PIANTA
- TAV. 07 RETE FOGNATURE – SEZIONI E PARTICOLARI
- TAV. 08 RETE IDRICA E GAS
- TAV. 09 RETE ENERGIA ELETTRICA – ENEL
- TAV. 10 RETE TELEFONICA
- TAV. 11 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)