



Comune di Ferrara

Servizio Qualità edilizia
Piazza del Municipio, 21
44121 - Ferrara

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
RELATIVO ALL'AREA DI PONTETRAVAGLI - VIA PIOPPA
SCHEDA DI POC 7ANS-04**

PUA

P I A N O
U R B A N I S T I C O
A T T U A T I V O



La Proprietà

MIMA MARCHETTI
Via Ercole Primo D'Este, 70
40400 FERRARA

La Proprietà

PAROFIN s.r.l.
Via Pietro Mascagni, 1
20122 MILANO

Protocollo Off. Tecnico



Via San Felice 21 40122 Bologna ITALY
tel. +39 051.2912911 fax +39 051.239714
Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
tel. +39.0438.412433 fax. +39.0438.429000
mateng@legalmail.it

Direttore Tecnico Settore Edilizia:

Arch. Mario Zuccotti

Progettista Responsabile:

Arch. Stefano Silvagni

Progettista Architettonico:

Arch. Arturo Augelletta

Progettista OO. UU.:

Ing. Franco Di Biase

Rilievo:

Geom. Luca Paladino

Geologo Studio System:

Geol. Emanuele Stevanin

Progetto del verde:

Agr. Fabio Tunioli

Consulente per la progettazione
paesaggistica:

Dott.ssa Caterina Zanella

Collaborazioni:

Arch. Federica Merola

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

R-ILL

SCALA

-

LAVORO

PARO15032

DATA: 05_03_2016

N.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
1	RELAZIOE ILLUSTRATIVA	31-07-2015	SS	AA	MZ
2	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	05_03_2016	SS	AA	MZ
3	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	20_04_2016	AA	AA	MZ
4					



MATE Soc. Coop.va

C.F./P.IVA 03419611201
pec: mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Sede legale e operativa:

Via San Felice 21
40122 Bologna (BO)
T (+39) 051-2912911
F (+39) 051-239714

Sede operativa:

Via Treviso 18
31020 San Vendemiano (TV)
T (+39) 043841-2433
F (+39) 043842-9000

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2
1.1 Premessa	2
1.2 L'assetto planivolumetrico	3
1.3 L'assetto normativo	4
1.4 Elementi Quantitativi	5
1.5 Progetto del Verde Pubblico e irreggimentazione delle acque dei terreni agricoli circostanti	6
1.6 Uso storico del suolo	7
1.7 Stima dei Costi	8

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 Premessa

Il presente PUA ha per oggetto un'area sita in Via Pioppa, località Ponte Travagli, disciplinata dal vigente POC del Comune di Ferrara, Scheda 7ANS-04 la quale è da considerare parte integrante del PUA e nello specifico delle Norme tecniche di attuazione.

Nell'ambito per nuovi insediamenti di Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara, obiettivo del POC e del presente PUA è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Via Pioppa nonché dell'acquisizione, da parte del Comune, di un complesso immobiliare nel sottomura cittadino ad integrazione del parco urbano delle Mura.

Il PUA riguarda una superficie territoriale complessiva (ST) di mq. 8.153 di cui mq. 6.513 prospicienti Via Pioppa e destinati al nuovo insediamento, mq.1.640 localizzati nel sottomura cittadino e da cedere ad integrazione del parco urbano

Previsto in attuazione del PSC.

La scheda 7ANS-04 stabilisce una superficie utile complessiva (SU), per le nuove costruzioni, di mq. 965, con altezza massima di 3 piani fuori terra.

Gli usi consentiti sono:

- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenz, non inquinanti e fino ad una SU massima di mq. 250 per unità immobiliare.
4. Residenza e assimilabili.
5. Commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato.
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

La scheda prescrive inoltre che sia realizzato un Parcheggio Pubblico di almeno mq. 220 e che la superficie complessiva delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi, comprensiva dell'area sottomura, sia di mq. 2.553.

1.2 L'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

Il disegno planivolumetrico asseconda largamente lo schema proposto dalla Scheda 7ANS-04 del POC.

Si tratta di un disegno semplice, coerente con quanto già presentano gli insediamenti residenziali della zona - esistenti o che conosciamo di prossima realizzazione - e conseguente anche alla modesta dimensione dell'intervento stesso.

L'accesso avviene da Via Mongardi, con la quale il comparto confina ad Nord: da qui una *strada pubblica* si inoltra da nord per circa 35 metri, per raccordarsi con la *strada privata* che serve le varie Unità Minime di Intervento (UMI) in cui si articola l'insediamento, realizzata lungo l'asse centrale del comparto, in direzione Est-Ovest.

Lungo la via Pioppa troviamo l'area attrezzata a *verde pubblico*, dovuta quale standard, opportunamente collocata in confine con un giardinetto pubblico esistente, così da aumentarne la superficie complessiva, integrandone la dotazione. La superficie di detta area verde oltre a soddisfare le quantità a verde derivanti dallo standard per la nuova urbanizzazione include circa 500 mq di aree a verde che vanno a compensare il verde pubblico del comparto di via Mongardi che il piano prevede di occupare con il sedime della viabilità pubblica di accesso al nuovo comparto. Il parcheggio pubblico quale standard viene realizzato in questo ramo viario in prosecuzione dei parcheggi già realizzati sulla viabilità pubblica di distribuzione interna al comparto di via Mongardi.

La strada pubblica prosegue per un breve tratto sino a giungere in una rotonda/racchetta di ritorno. Tale tratto viario sarà privato ma asservito all'uso pubblico per consentire una comoda ed agevole inversione del senso di marcia alle auto.

Al termine della strada si apre verso Ovest la zona residenziale, servita, come già accennato, da un percorso condominiale che la attraversa longitudinalmente, dando accesso alle singole UMI.

Si tratta di sette lotti – tre a Nord e quattro a Sud della strada privata, che poco differiscono fra di loro per estensione e nei quali il Piano prevede la realizzazione di edifici residenziali, mono o plurifamiliari, di Superficie utile compresa fra i 110 e i 200 metri quadrati, senza tuttavia escludere le altre destinazioni compatibili, di cui alla scheda di POC.

Lo schema plani volumetrico e gli schemi delle tipologie edilizie che illustrano il Piano, ipotizzano la realizzazione di edifici residenziali mono e bi famigliari: tuttavia le Norme tecniche di Attuazione – come sintetizzato nel paragrafo seguente – sono scritte in modo tale da consentire eventuali variazioni di questo assetto, senza che ciò attivi la procedura di Variante al Piano a condizione che vengano osservate *poche ma chiare prescrizioni*, atte ad assicurare uno sviluppo ordinato dell'intervento.

Le nuova lottizzazione sarà realizzata ad una quota superiore a quella del piano di campagna di stato di fatto. Al confine della nuova lottizzazione saranno realizzati muretti di contenimento e recinzioni qualora vi sia un dislivello superiore a 40 cm.

1.3 L'ASSETTO NORMATIVO

L'assetto normativo del Piano ha la finalità di dettare regole chiare ed univoche che ne consentano una gestione, nel tempo, *dinamica* senza tuttavia rinunciare in alcun modo alla *qualità urbana* complessiva che il Piano si propone di attuare.

In altri termini le Norme tecniche di attuazione, unitamente agli altri elaborati che costituiscono il Piano, intendono fissare le regole minime e necessarie per *ordinare* e *qualificare* il suo sviluppo attuativo senza pregiudicare, ma anzi prefigurando la possibilità che, nel tempo, possano intervenire opzioni differenti.

Le poche regole minime e necessarie riguardano principalmente l'*assetto generale* che questa parte di territorio *dovrà* avere, considerato elemento primario capace di garantire uno sviluppo ordinato e coerente delle sue parti, anche indipendentemente dalle caratteristiche morfologiche, dimensionali, compositive, cromatiche, tecnologiche – in una parola dalle caratteristiche architettoniche – che di volta in volta potranno connotare ogni singolo intervento.

E' in ragione di queste considerazioni che le Norme si articolano in *contenuti prescrittivi*, cioè vincolanti, e in *contenuti orientativi*, cioè non vincolanti: i primi ad assicurare appunto una griglia di riferimento certa e stabile; i secondi a costituire un abaco di soluzioni conformi agli intendimenti qualitativi al quale riferirsi liberamente in fase di attuazione.

Sarà l'Amministrazione comunale a decidere, in modo non automatico o deterministico, sulla qualità di ogni singola proposta, attraverso i propri Uffici ed i propri organi consultivi, prima fra tutti la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Il disegno complessivo del Comparto, di cui abbiamo riferito al paragrafo precedente, unitamente alla realizzazione delle opere infrastrutturali pubbliche, costituiranno l'ossatura capace di orientare, di organizzare e quindi di ospitare i singoli interventi edilizi per i quali non pare possibile o conveniente dettare *regole compositive* che potrebbero rivelarsi inutili ed inefficaci, quando non anche cause oggettive di infattibilità.

1.4 ELEMENTI QUANTITATIVI

N° UMI	Superficie Fondiaria (mq)	Destinazioni d'uso	Su potenziale	Parcheggi pertinenziali (50% della Su)
1	644	3a(≅ 112 mq), 4	≅ 112 mq	56 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
2	606	3a(≅ 202 mq), 4	≅ 202 mq	101 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
3	466	3a(≅ 112 mq), 4, 5, 6d	≅ 112 mq	56 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
4	469	3a(≅ 112 mq), 4	≅ 112 mq	56 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
5	559	3a(≅ 202 mq), 4	≅ 202 mq	101 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
6	432	3a(≅ 112 mq), 4	≅ 112mq	56 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
7	522	3a(≅ 113 mq), 4	≅ 113mq	56,5 mq min. 1,5 p.a. per U.I.
Tot. Su massima			≅ 965mq	

Parametri ed indici urbanistici da verificare in sede di Permesso di Costruire dei singoli lotti:

Rapporto di verde (mq/mq) Rv ≥ 30% Sup. Fondiaria

Altezze degli edifici (n.piani) = 3

Dotazioni territoriali (art.81 RUE approvato con delibera consiliare P.G. 105662 del 09-11-15)

U1

Parcheggi pubblici:

Uso 4 ≥ 15% Su = 843*0.15= 126.45 mq

Usi 5 e 6d ≥ 30% Su = 112*0.30= 33.6 mq

Parcheggi pubblici di progetto(minimo 220 mq da scheda di Poc)= 230 mq > 220 mq

U2

Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi:

Uso 4 ≥ 100% Su = 843*1 = 843 mq

Usi 5 e 6d ≥ 115% Su = 112*1.15 = 128.8 mq

cui si sommano 820 mq. per attrezzature collettive (da scheda di Poc)

Dotazioni territoriali di progetto:

Verde pubblico realizzato in loco: mq.1492 (di cui mq.1033 per standard e mq.459 a compensazione del verde pubblico convertito in viabilità pubblica).

Attrezzature collettive nel sottomura: 820 mq (pari al 50% di proprietà indivisa)

Parcheggi pertinenziali 50 mq per ogni 100 mq si Su in ciascun lotto con un minimo di 1,5 posti auto per U.I.

1.5 PROGETTO DEL VERDE PUBBLICO E IRREGGIMENTAZIONE DELLE ACQUE DEI TERRENI AGRICOLI CIRCOSTANTI

In sede di sviluppo del progetto si è scelto di accorpare la porzione di verde pubblico che è dovuto quale standard per la realizzazione dell'intervento al parco pubblico a verde già realizzato e ceduto in occasione dell'intervento di urbanizzazione a nord dell'area di progetto.

Il progetto del verde è stato pensato per porsi in continuità con l'esistente, riproponendo le stesse essenze presenti nel giardino pubblico e di seguito rappresentate in una immagine di sintesi.



L'area sarà piantumata con prato polifita ed si valuterà in sede di progetto esecutivo delle OO.UU. di predisporre e realizzare impianto irriguo con ali gocciolanti ai piedi degli alberi di nuovo; l'impianto sarà allacciato ad utenza comunale.

Il terreno agricolo circostante ad oggi non ha un sistema di fossi per irreggimentare le acque pluviali, in quanto è stata realizzata nel corso degli anni una articolata opera di drenaggio sull'intera superficie coltivata che convoglia le acque pluviali (tramite dei dreni interrati e non visibili) ad un canale consortile. La nuova lottizzazione sarà realizzata ad una quota superiore a quella del piano di campagna di stato di fatto. Al confine della nuova lottizzazione saranno realizzati muretti di contenimento ed eventualmente recinzioni. I terreni agricoli a ridosso dei muretti di contenimento saranno sagomati in maniera da formare un declivio/scarpatina che allontani le acque piovane dalla linea di confine.

1.6 Uso STORICO DEL SUOLO

L'area oggetto di intervento non è mai stato oggetto di trasformazioni urbanistiche. Storicamente il lotto è stato utilizzato come suolo agricolo e ancora oggi l'area è coltivata.

Non risultano agli atti della proprietà interventi che abbiano potuto pregiudicare la qualità dei terreni.

1.7 STIMA DEI COSTI

<i>descrizione sintetica</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>quantità</i>	<i>unità di misura</i>	<i>totale</i>
Scavi di sbancamento e preparazione del piano di psa stradale:	€ 7,50	450	mq.	€ 3.375,00
Sistemazione del corpo stradale, sottofondazioni e riempimenti, fondazione stradale in misto granulare risagomatura delle fondazioni, conglomerato bituminoso do base, di collegamento e binder	€ 86,42	450	mq.	€ 38.889,00
Realizzazione di marciapiedi, completi di cordoli in pietra, sottofondazioni e pavimentazione in masselli autobloccanti	€ 73,34	271,5	mq.	€ 19.911,81
Illuiazione pubblica, comprensiva di polifore pozzetti e dadi in cls al piedwe del palo	a corpo	1	1	€ 5.850,00
Allestimento dell'area a verde, comprensiva di fornitura e posa di essenze arboree di media grandezza, posa di prato polifita e sistema di irrigazione	€ 12,53	1500	mq.	€ 18.795,00
realizzazione di rete fognaria bianca, comprensiva di caditoie stradali pozzetti etc. e nera	a corpo	1	1	€ 9.800,00
Arredo urbano nell'area verde (panchine e cestini	a corpo	1	1	€ 7.300,00
<u>TOTALE</u>				<u>€ 103.920,81</u>