

RELAZIONE AMBIENTALE – USO STORICO DEI SUOLI

COMMITTENTE – ALPA LAVORI S.r.l. / Az. AGRICOLA OLMO S.a.s.

INTERVENTO – Nuovo insediamento residenziale – Scheda n° 4ANS_02

UBICAZIONE – Via Mario Dotti Ferrara (Area di progetto)

Via Volano Ferrara (Area perequativa)

ALPA LAVORI S.r.l.
C.so Porta Merc. 103 int. 2
44100 - FERRARA
P.IVA e C.F. 01763300389
REA FE n. 195692

AZIENDA AGRICOLA OLMO
di Grimaldi Denis e C. s.s.
Via D. Alighieri, 1 - VOGHENZA (FE)
C.F. 01291680385

AREA VIA MARIO DOTTI

L'area oggetto della proposta risulta collocata planimetricamente nella "parte" a sud della città di Ferrara all'interno della direttrice per Bologna (Via Bologna), nel suo settore di prima cintura, i cui bordi perimetrali risultano delimitati a nord da un'area verde facente parte integrante di una recente lottizzazione in affaccio alla via Malagù, a sud dall'area pertinenziale all'aeroporto cittadino mentre i lati corti, risultano chiusi da un'arteria secondaria (via Mario Dotti) e dal precedente costruito.

La superficie dalla forma trapezia, attualmente trattata interamente a verde, presenta attualmente sul sito, un corto innesto stradale con annessi parcheggi affacciato alla citata area verde e collegato alla secondaria via Mario Dotti con un angolo di 90°.

Catastralmente l'intera area di proprietà interessa i mappali 414, 372, 377, 392 (parte) riconducibili al foglio 227 del Catasto Terreni di Ferrara (Sup. territoriale 16.305,00 mq).

La "storia" di questa superficie, come accennato, attualmente trattata a verde incolto, rivela coltivazioni cicliche sino a circa otto anni fa, periodo in cui la coltivazione di erba medica venne interrotta.

Le colture impiantate per gli ultimi venti anni, non hanno mai riguardato alberi da frutto ma solamente del tipo radente, pertanto ritengo che si possa escludere ogni contaminazione da pesticidi ne di altro tipo, in quanto lo stesso terreno non è mai stato nella condizione di abbandono e pertanto utilizzabile come eventuale discarica.

L'area come già espresso, risulta inserita in un comparto urbanistico di relativa recente realizzazione e quindi dotata di tutte quelle infrastrutture e servizi necessari alla destinazione abitativa proposta.

La stessa viabilità esistente e di progetto presentano caratteristiche totalmente compatibili con quanto proposto.

Per il "controllo" delle acque meteoriche, l'area confina con un territorio recentemente urbanizzato e caratterizzato da numerose aree verdi con caratteristiche di permeabilità supportate da un efficace sistema di smaltimento, uno scolo demaniale che, di fatto, lambisce uno dei bordi dell'area di progetto in prossimità dell'attuale accesso all'aeroporto di S. Luca, concorre all'efficacia di questo "sistema" allargato.

La realizzazione di una vasca di laminazione dalla forma oblunga (opportunamente dimensionata secondo i parametri dettati dal competente organo del Consorzio di Bonifica) meglio descritta all'interno della relazione dedicata, andrà a completare la raccolta delle acque meteoriche esistenti con un "sistema" di smaltimento in grado di lavorare in modo completamente autonomo dall'esistente, configurandosi come unità autonoma ed autosufficiente in quanto riferita al solo PUA.

Dal punto di vista paesaggistico non esistono vincoli di alcun tipo, salvo la tutela di un corridoio visivo verso la superficie dell'aeroporto, così come per eventuali beni architettonici che non risultano presenti nemmeno nelle immediate vicinanze.

L'aderenza planimetrica con l'aeroporto cittadino non preclude in alcun modo la fattibilità della proposta, in ragione del relativo traffico (e conseguente cono di volo) sino ad oggi espresso da velivoli di piccole dimensioni dotati di modesti motori o addirittura privi di questi come nel caso di alianti.

Le recenti urbanizzazioni completate a ridosso dell'area dell'aeroporto e l'attuale classificazione del RUE/V come area in parte classificata come B ed in parte come C, così come stabilito dal Comune di Ferrara con delibera adottata con procedimento 39161/03 ed approvata con procedimento 22654/04, oltre alla cartografia del nuovo PSC, confermano le aspettative espresse nella presente proposta.



Vista panoramica dell'area

AREA VIA VOLANO

L'area dedicata alla perequazione facente parte della proposta inserita nella scheda n° 4ANS_02, risulta collocata plani metricamente nella "parte" a sud-est della città di Ferrara, nel suo settore di prima cintura a ridosso delle mura cittadine i cui bordi perimetrali risultano delimitati a nord dalla stessa cinta muraria, a sud dalla via Volano che corre parallela all'omonimo ramo del Po mentre i lati corti, risultano chiusi ad est da un percorso ciclo-pedonale e ad ovest da una proprietà privata immersa nel verde.

Catastalmente l'intera area interessa il mappale 2399 riconducibile al foglio 162 del Catasto Terreni di Ferrara di cui si allegano la relativa visura ed estratto planimetrico.

Il terreno, collocato ad una quota superiore rispetto la sede stradale ed al percorso ciclo-pedonale del sottomura, risulta interamente trattato a verde incolto sul quale numerose essenze arboree si sono sviluppate naturalmente negli anni, a quanto è dato sapere sul terreno sono state eseguite in passato cicliche coltivazioni (non a frutteto) abbandonate da poi da diversi anni.

In relazione allo scolo delle acque meteoriche, attualmente la superficie dalle caratteristiche di permeabilità elevate e grazie alla sua collocazione ad una quota più alta, ne smaltisce la consistenza senza alcun evidente problema.

Nessun vincolo pare ostacolare gli intenti propositivi della proprietà.

CRITERI DI SCELTA

Nella dinamica di partecipazione alla realizzazione del dimensionamento insediativo e delle dotazioni territoriali stabilite per ogni ambito dal PSC, attuando il principio della Perequazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 7 L.R. 20/2000, in accordo con la proprietà, si è deciso di concentrare l'attenzione su aree che potessero essere di assoluto interesse comune, proponendo uno spazio, che non risultasse come mera ed ulteriore "zavorra" a carico del Comune, ma che oltre a soddisfare esigenze collettive, abbracciando in toto le indicazioni e gli obiettivi del nuovo PSC, potesse risultare come parte progettata di un "sistema" ben più ampio.

E' stata così individuata un'area attualmente trattata a verde, compresa, come accennato, tra le mura cittadine e la via Volano della superficie di circa 26.000,00 mq, a ridosso di un percorso pedo/ciclabile con innesto al sotto mura dalla stessa via Volano, individuato dalla cartografia di PSC come corridoio visivo inalterabile. Questa superficie per collocazione e dimensione potrebbe essere trasformata a parco pubblico ed integrata all'interno dei percorsi cittadini oltre ad essere gestita per stralci progressivi legati a future acquisizioni

Attualmente dell'intera superficie solo una parte risulta interessata ed "agganciata" ad interventi edilizi, per quanto riguarda quanto riportato nella citata scheda n° 4ANS_02 e riferibile alle ditte Alpa lavori srl ed azienda agricola Olmo la superficie calcolata ed individuata risulta essere di complessivi 5.500,00 mq.

