

COMUNE DI VOGHIERA

Proprietà : **ALPA LAVORI S.r.l.**- Ferrara, Via Porta Reno 103/2-

COMUNE DI VOGHIERA			
Provincia di Ferrara - c. n. 110 CVGFFA00			
PROTOCOLLO GENERALE			
10 MAR. 2011		N. 222	
Anno	Tit.	Cl.	Fase.
Servizio	RPA		p.c.

Esaminato dalla Commissione
per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio
nella seduta del **10 MAG. 2011**
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

con parere

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE



LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
VOGHENZA - VIA ALIGHIERI/S.LEO

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTA

Arch. M. Finotti

COLLABORATORE

Geom. A. Finotti



oltre la quale è ubicata la zona archeologica, ad Est con terreni e fabbricati rurali di proprietà Ferioli ed a Nord con la Via S.Leo, che collega Voghenza a Masi Torello.

Ad intervento ultimato, risulterà servita abbastanza bene per quanto attiene la viabilità, essendo compresa fra due strade comunali, che con la realizzazione del PPIA verranno collegate dalla strada di lottizzazione.

Per quanto riguarda il collegamento alle reti di distribuzione dei servizi primari, non sembrano sussistere particolari problemi, infatti le aziende di gestione-erogazione e i servizi di fognatura, elettrificazione, acquedotto, gasdotto, telefoni, ecc., interpellate al caso, hanno indicato i punti di collegamento in prossimità dei limiti del comparto, così come risulta abbastanza agevole raggiungere nelle immediate vicinanze all'intervento le strutture commerciali, sociali e sanitarie di centro, come quelle scolastiche esistenti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto nella localizzazione e distribuzione, sia delle aree necessarie a soddisfare gli standards urbanistici relativi all'insediamento, sia nella individuazione delle aree residenziali e nella definizione della viabilità interna all'insediamento, secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica n° 1150 del 17/08/42 e della L.R. n° 47 del 07/12/78 e successive modificazioni.

Le opere di urbanizzazione, che saranno realizzate dal privato lottizzante, avranno lo scopo di dare alla zona il massimo grado di servizio, per consentire alle nuove infrastrutture residenziali, destinate a divenire pubbliche una volta completate, il massimo livello di funzionalità e fruibilità sia da parte dei nuovi utenti insediabili, sia da parte della collettività.

Tenendo comunque presente che tali strutture di servizio, verranno di seguito a far parte delle reti pubbliche amministrare dal Comune di Voghiera e dalle Aziende Pubbliche di gestione dei servizi specifici.-

Le opere, che saranno concordate con l'Amministrazione Comunale, previo parere delle Aziende di gestione-erogazione saranno espressamente previste nella Convenzione, descritte dettagliatamente nelle Norme e nel Computo Metrico estimativo e riportate negli elaborati grafici.

Per quanto riguarda infine i tempi di attuazione e le modalità esecutive del Piano Particolareggiato, occorre far riferimento alla stessa Convenzione ed alle Norme di Attuazione.

DIMENSIONAMENTO

L'intervento interessa il comparto di zona "C" residenziale di espansione della Frazione di Voghenza, tra le Via Alighieri e S. Leo. La superficie territoriale misurata è risultata di mq. 9.340, comprese le aree di rispetto stradale, dove trovano ubicazione esclusivamente le aree di parcheggio e verde privato.

Sulla base di quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente PRG del Comune di Voghiera relativamente tali zone omogenee, si è provveduto al dimensionamento degli standard e degli indici di fabbricabilità fondiaria.

Il tutto sintetizzato come di seguito specificato:

DESCRIZIONE	N.T.A./P.R.G/V	N.T.A./P.P.I.A.
Superficie minima di intervento	> mq. 5.000	Mq. 9.340
Indice di fabbricabilità Territoriale (It)	mc./mq. 1,00	mc./mq. 1,00
Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Mq./mq. 0.35	Mq./mq. 0.35
Rapporto massimo di copertura (Q)	% S.f. = 30	% S.f. = 30
Altezza massima degli edifici	ml. 9,00	ml. 9,00
Distanza dai confini	½ altezza fabbricato con minimo di ml. 5,00	½ altezza fabbricato con minimo di ml. 5,00
Distanza dalle strade	ml. 5,00 o 7,50 se prospicienti strade larghe mt. 7,00 o 10,00	ml. 5,00 con strada < 10,00 ml.
Parcheggi di pertinenza delle costruzioni	Mq. 10 per 100 mc. di costruzione	Mq. 10 per 100 mc. di costruzione

Verde privato o condominiale	Mq. 10 per 100 mc. di costruzione	Mq. 10 per 100 mc. di costruzione
Dotazione minima di standard	Mq. 25 per ab. Insediabile(9.340/80*25=2919)	Mq. 25 per ab. Insediabile > mq. 2919
Istruzione	Mq. 6 per ab. (=>700,50)	Da monetizzare
Attrezz. d'interesse comune	Mq. 4 per ab. (=>467,00)	Mq. 467,00
Verde pubblico	Mq. 12 per ab. (=>1401,00)	Mq. 1401,10
Totale	Mq. 22 per ab. (=>2568,50)	Mq. 1834,8
Parcheggi Pubblici	Mq. 3 per ab. (=>350,25)	Mq. 427,20
ZONA G3 MAPP. 586 (Parte)		Da cedere in conto monetizzazione

TOTALE PIANO PARTICOLAREGGIATO

<i>lotto n°</i>	<i>Sup.fond.</i>	<i>Indice di fabbr. fond.</i>	<i>Volume max realiz.</i>
1	1064,20	2.18	2321,60
2	900,40	2.18	1964,20
3	676,60	2.18	1476,00
4	973,80	2.18	2124,40
5	666,40	2.18	1453,80
totale	4281,40	2.18	9340,00

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

In considerazione di quanto prescritto dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico le superfici da destinare a standard vengono localizzate all'interno del comparto,

E' bene precisare che la localizzazione delle aree da destinare a parcheggio è stata individuata ai limiti Sud del comparto, sia per soddisfare alle esigenze degli insediandi, ma contemporaneamente anche in funzione della integrazione degli spazi di sosta per la vicina area archeologica. Per quanto attiene le altre aree destinate a verde pubblico e standard sono state individuate in aderenza alla zona sportiva, ad integrazione di altre aree aventi destinazione analoga, proprio al fine di differenziare l'uso pubblico si è referenziata la finalità a verde pubblico, con posizionamento adiacente sia i nuovi fabbricati ma anche la proiezione verso il resto dell'abitato.

Particolare attenzione è stata posta alla viabilità, individuando, per la nuova strada di penetrazione, un tracciato, se pure oneroso, in grado di orientare il flusso dei nuovi insediati, sia verso la piccola arteria comunale a Sud del comparto (Via Alighieri), ma anche verso la più ampia e scorrevole Via S. Leo, che extra abitato, assume veste di strada provinciale, di collegamento intercomunale.

ARTICOLAZIONE E LIMITI TEMPORALI DELL'INTERVENTO

Il limite massimo di tempo entro cui dovrà essere attuata l'urbanizzazione completa dell'area interessata dal presente piano particolareggiato è di anni 10 (dieci), calcolati dalla data in cui sarà registrata la convenzione.

INDIVIDUAZIONE GRAFICA SUL TERRENO

Il Soggetto Attuatore dovrà apporre un numero di picchetti adeguato ad individuare le tracce delimitanti le diverse aree (parcheggi, verde pubblico, lotto di proprietà).

Per quanto riguarda le aree da cedere al Comune, esse dovranno essere misurate dal Soggetto Attuatore di concerto con il personale tecnico del Comune.

I picchetti e gli altri riferimenti visivi sul terreno, individuati come al comma precedente, dovranno essere di materiale resistente e inamovibile.

INFRASTRUTTURE

Strade ed i parcheggi

Le strade ed i parcheggi verranno realizzati secondo i principi costruttivi raccomandati in funzione della natura specifica del traffico veicolare, secondo la struttura stratificata seguente:

- base rullata e compatta fino ad ottenimento di adeguata monoliticità.
- fondazione costituita da strato di sabbia e sovrastante strato di misto granulare stabilizzato opportunamente rullato.
- collegamento (binder) in conglomerato bituminoso medio-fine di spessore atto a ripartire le curve di carico;
- manto di usura in conglomerato bituminoso fine, opportunamente rullato, secondo lo spessore di cui agli elaborati grafici.

Marciapiedi

I marciapiedi verranno realizzati della larghezza complessiva di ml. 1,50 come di seguito:

- base rullata e compatta fino ad ottenimento di adeguata monoliticità;
- fondazione costituita da strato di sabbia, geotessile, misto granulare stabilizzato opportunamente rullato;
- soletta in cls e rete elettrosaldata;
- manto di usura in conglomerato bituminoso fine, opportunamente rullato, secondo lo spessore di cui agli elaborati grafici.
- Bordatura con elementi di c.a.v. prefabbricati, con abbassamenti in corrispondenza dei passi carrai e raccordi di quota come disposto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89); dimensioni e spessori secondo lo spessore di cui agli elaborati grafici.

Fognature

La rete fognaria a servizio del P.P.I.P. di progetto è prevista a sistema "SEPARATO" per le acque meteoriche e reflue urbane civili, come da prescrizioni impartite dal Consorzio ex Acosea ora gruppo HERA Ferrara.

Verranno create due distinte reti, una per la raccolta delle acque bianche e l'altra per le nere.

Acque Nere

La rete per lo smaltimento delle acque nere saranno realizzate in tubi in polivinilcloruro rigido tipo SN4 Ø200, con anello a tenuta in gomma conforme alle norme UNI 7447-75, con pendenze e sezioni atte a smaltire in congruo margine di tempo i liquami.

Gli spessori dei tubi - a norma UNI - garantiranno da qualsiasi fenomeno di sovrappressione eventuale, come pure i giunti in materiale elastomerico ad elevata densità.

I pozzetti di ispezione, di raccordo, di immissione degli scarichi e le caditoie stradali saranno realizzati in cemento armato vibrato, essi saranno comunque atti a resistere alle sollecitazioni

Pubblica Illuminazione

I cavi saranno alloggiati in canalizzazioni di polivinilcloruro rigido protetto da camicia in calcestruzzo e collegati ai lampioni mediante pozzetto ispezionabile al piede.

Ogni lampione, costituito da tubo in acciaio zincato, tronco-conico, con sovrastante armatura, sarà provvisto di regolare messa a terra a norma di legge e sarà dotato di certificato di collaudo rilasciato dall'E.N.P.I.

Lungo i percorsi veicolari, saranno posizionati pali con lampada testapalo zincati di h= 7,00.

Dimensioni e prescrizioni tecniche sono riportate negli elaborati grafici di progetto.

L'impianto che prevede la realizzazione di 12 lampioni.

Linee Elettriche

Le linee elettriche verranno realizzate e distribuite nel comparto, secondo le prescrizioni esecutive dell'E.N.E.L., a cui è stato chiesto specifico riscontro e che ha rilasciato indicazioni esecutive per la corretta realizzazione.

Dimensioni e prescrizioni tecniche sono riportate negli elaborati grafici di progetto.

Il collegamento principale avverrà con integrazione alla rete interrata esistente sulla via D. Alighieri.

Linee Telefoniche

La distribuzione telefonica sarà realizzata tramite canalizzazione sotterranea secondo le prescrizioni esecutive della TELECOM, cui è stato chiesto specifico riscontro e che ha rilasciato indicazioni esecutive per la corretta realizzazione.

Dimensioni e prescrizioni tecniche sono riportate negli elaborati grafici di progetto.

Rete di Distribuzione Gas Metano

Alla realizzazione dell'impianto provvederà direttamente la Società E-ON che ha in gestione l'intera rete Comunale, con spese a carico dei lottizzanti, e con le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale e con la stessa Società di gestione.

Il collegamento principale avverrà con integrazione alla rete interrata esistente sulla via S. Leo.

E' prevista la realizzazione di nuova condotta tipo DN 80 classe s5 in B.P.

Dimensioni e prescrizioni tecniche sono riportate negli elaborati grafici di progetto.

Verde Pubblico

Le aree destinate a verde pubblico saranno attrezzate a prato e riceveranno la piantumazione di essenze arboree tipiche locali, al fine di ottenere una efficace integrazione visiva col paesaggio circostante, come da elaborati progettuali e previo riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Sarà altresì prevista, all'interno dell'area verde, l'installazione di attrezzatura idonea e certificata atta al gioco dei bambini.

CRITERI D'INTERVENTO

Criteri ispiratori di questo Comparto Urbanistico sono stati quelli di ricucire il tessuto urbano periferico, scarsamente organizzato, mediante la riconversione e la riqualificazione di un'area agricola, integrandola sia con il tessuto residenziale esistente sia con le nuove costruzioni residenziali, previste con il Nuovo Insediamento, svolgendo una serie di collegamenti viari atti a snellire e migliorare i flussi motorizzati e non.

I tetti dovranno essere a falde, con manto in elementi di cotto, le pareti esterne saranno in muratura a vista, oppure intonacate e tinteggiate con colori omogenei e coordinati su tutta l'area di intervento.

Le recinzioni sulle strade, saranno realizzate con materiali analoghi a quelli utilizzati per i fabbricati, con eventuali integrazioni di parte metalliche, ma mai con elementi prefabbricati in cemento.

Il Tecnico
(Arch. Finotti Massimo)

