

OGGETTO: Proposta di intervento per la realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, nel proprio terreno incluso nell'ambito classificato come ANS2(10) in Via Viola, Longastrino (FE)

COMMITTENTI: Sig. GUERRINI QUARTO Via Viola n.8 Longastrino (FE)
Sig.ra GUERRINI ROSANNA Via Viola n.8 Longastrino (FE)

TAV. n. 20

PROGETTO
VAS

RISERVATO AL COMUNE

Allegato alla delibera di Giunta Unione Valli e Delizie n. 47 del 23.05.2019 "APPROVAZIONE PUA scheda intervento ANS2(10)-1"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

IL PROGETTISTA

Dott. Arch Paolo Lazzarini
Via Buscaroli, 3 - Conselice (RA)
Info.studiolpa@gmail.com

DATA: 25-09-2017

ARGENTA

DATA INTEGRAZIONE: 20-11-2018

1 PREMESSA

Il presente documento ha la finalità di verificare il recepimento delle prescrizioni, direttive ed indirizzi contenuti nella scheda progetto allegata all'accordo A-18, integrate dalle direttive derivati dalle riserve, pareri e osservazioni espresse degli enti competenti in sede di VAS del POC e riportate nella scheda di Valsat allegata all'accordo di Pianificazione.

Il progetto del piano tiene conto della normativa del PSC, del RUE, del POC e dell'accordo di pianificazione .

Il piano sinteticamente prevede:

- La realizzazione di un nuovo asse viario parallelo alla via Morandi ed uno in prosecuzione della via Turati;
- Parcheggi Pubblici per un totale di n 48 posti auto all'interno dell lotto di cui 3 per disabili;
- area verde pubblico di standard e di dotazione ambientale al termine del prolungamento di via Turati per un totale di 4079 mq;
- Area edificabile suddivisa in 9 lotti.

2 SCELTA PROGETTUALE

Il progetto oggetto del presente PUA, ha un estensione complessiva di 15205 mq. La finalità del progetto è quella di prevedere tutte le opere di urbanizzazione e le dotazioni urbane di standards previsti dal POC e dall'accordo di pianificazione affinché l'area possa essere utilizzata e suddivisa in lotti da utilizzare per usi residenziali.

L'insediamento residenziale sarà realizzato in continuità con il tessuto urbano esistente di Longastrino, ampliandone lo sviluppo verso est, sarà prevista l'edificazione di tipologie edilizie di n. 2/3 piani fuori terra in omogeneità con i tessuti insediativi adiacenti e verranno mantenuti gli allineamenti indicati nello schema direttore.

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova strada parallela a via Morandi e il prolungamento di via Turati. Il nuovo asse è conforme alle tipologie indicate nell'art. II.11 del Rue, (sezione totale di m 11,5 più parcheggi).

Complessivamente per il lotto sono previsti in progetto n°9 lotti in cui, in conformità con le indicazioni della scheda di comparto, sono ammessi i seguenti usi:

a1 (residenza), a2 (residenza collettiva), b1 (commercio di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli esclusi gli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), b8 (attività di parcheggio), d2(attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi con SC<200mq), f1,f2,f3,f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (limitatamente agli impianti di ricezione di trasmissione via etere), g6 (limitatamente ai servizi tecnici della pubblica amministrazione).

Sono considerate inoltre compatibili, previo realizzo della quota differenziale di dotazioni dovute ai sensi dell'art. II.6.3 del RUE, i seguenti ulteriori tipi d'uso:

c1.a e c1.n (medio-piccole strutture di vendita), c8 (attività sanitarie ed assistenziali limitatamente ad attività per il benessere, ambulatori), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca limitatamente a centri di formazione professionale, le sedi secondarie di formazione superiore, gli enti i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria con affollamento max < 100 persone), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere).

3 RISPONDEZZA ALLE PRESCRIZIONI DELLA VALSAT DEL POC.

Di seguito si riporta la scheda Valsat del Poc a cui il progetto di PUA deve rispondere.

In sintesi viene richiesto di:

- Conformare le scelte progettuali alle direttive riportate nella scheda per ciò che concerne gli aspetti urbanistico edilizi ed ambientali
- Acquisire il nulla osta degli Enti gestori dei servizi idrico, Energetico e del Consorzio di bonifica, sulle scelte progettuali.

Nel prosieguo del presente documento si risponderà puntualmente alle prescrizioni indicate.

SCHEMA DI VALSAT	
Aspetti urbanistico edilizi	
Carico urbanistico	Stima capacità insediativa: 2400 mq di SC; 21 alloggi; 54 Abitanti equivalenti [SC tol/45]; 9-11 Lotti [SF/700] La capacità insediativa è molto minore di quella ammessa dalla Valsat del PSC.
Attrezzature e spazi collettivi	Dal documento sulla qualità urbana non si rilevano criticità locali pertanto si ritiene sufficiente la dotazione di attrezzature e spazi collettivi ordinaria prevista dal RUE pari a:
Infrastrutture per la mobilità	Il comparto è accessibile da via Turati che presenta una sezione adeguata al nuovo carico, ma l'assetto va conformato allo schema direttore generale, che prevede una distribuzione principale basata sull'asse nord-sud di collegamento tra via Valletta e via Viola. Pertanto il PUA, dovrà conformarsi alle seguenti direttive: - la realizzazione della viabilità di progetto dovrà conformarsi alle tipologie indicate all'art. 1.11 del RUE, considerando principale (sezione totale m ² 11.5 più parcheggi in linea su almeno un lato) il tratto orientato in direzione nord-sud, mentre il proseguo di via Turati potrà avere una larghezza totale di circa 10,00 m. - Si dovrà garantire l'accessibilità al verde pubblico posto nel settore est del comparto da zona dotata di parcheggi. Il PUA dovrà inoltre conformarsi ai seguenti indirizzi: Nella definizione delle tipologie edilizie ammesse sui singoli lotti, si dovrà perseguire l'obiettivo di garantire l'omogeneità del comparto con i tessuti insediativi adiacenti ed il mantenimento degli allineamenti prevalenti indicati nello schema direttore. È prevista la collocazione delle aree per dotazioni territoriali sui confini nord, est e sud dell'ambito, come indicato nello schema direttore, anche al fine di realizzare un percorso ecologico perimetrale.
Fabbisogno idrico	La linea di adduzione di acqua potabile ha una portata sufficiente al fabbisogno del comparto Si prescrive: l'acquisizione del nulla osta del Gestore del servizio idrico integrate sulle soluzioni progettuali, in sede di PUA. Non è ammessa l'escavazione di pozzi.
Fabbisogno energetico	La linea di distribuzione gas ha una potenza sufficiente al fabbisogno del comparto La linea di distribuzione energia elettrica ha una portata sufficiente al fabbisogno del comparto Si prescrive: l'acquisizione del nulla osta del/ Gestore/i del servizio di distribuzione sulle soluzioni progettuali in sede di PUA e il rispetto delle dotazioni minime di impianti da fonti rinnovabili, indicati al R.C. 7.3 del RUE.
Smaltimento acque meteoriche, reflue e depurazione	La fognatura esistente in via Turati presenta problemi già allo stato di fatto, tanto che in occasione di forti precipitazioni si sono avuti modesti allagamenti degli edifici più prossimi al comparto in oggetto. Pertanto va valutata col gestore del servizio idrico, la possibilità di utilizzare il collettore parallelo che lambisce il lato sud del comparto, idraulicamente a valle e in grado di ricevere le acque nere. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate separatamente nel sistema di scolo del Consorzio di Bonifica, che presenta due corpi riceventi in prossimità del comparto ed è già al limite di capacità. Su indicazione del Consorzio competente va previsto che le nuove portate siano recapitate nello scolo Valletta a sud dell'ambito, in quanto lo scolo Nord (in direzione est) presenta maggiori problemi di portata. Tuttavia anche così si dovranno prevedere interventi sullo scolo ricevente e sui suoi manufatti. Pertanto si prescrive: l'acquisizione del nulla osta del Gestore del servizio idrico e l'acquisizione del nulla osta del Consorzio di Bonifica sulle soluzioni progettuali in sede di PUA.
Reti di telecomunicazione	Il comparto ricade in zona servita dalla rete di telefonia fissa, coperta dal servizio di telefonia mobile tipo GSM e Umts nonché da rete Wireless locale.

Aspetti ambientali	
Aspetti paesaggistici-storico-culturali	
L'intervento non interferisce con elementi di pregio interni o esterni all'ambito:	
Vincoli sovraordinati	
Il comparto non è interessato da vincoli.	
Sicurezza idrogeologica	
Gli immobili ubicati nel tratto finale di via Turatti in occasione di forti precipitazioni hanno subito modesti allagamenti dovuti all'inadeguatezza delle fognature esistenti, viceversa date le quote delle aree su cui è programmato il comparto si riscontrano le condizioni di ordine idrogeologico, fatte salve le condizioni espresse in merito allo smaltimento delle acque.	
Sicurezza sismica	
Nella predisposizione del PSC si è operata la microzonazione sismica di I e II livello la quale ha permesso di dedurre le seguenti caratteristiche delle aree interessate:	
Caratteristiche geotecniche:	Buone
P.G.A di riferimento per suolo rigido:	
F.A. Misurate:	
Magnitudo attesa in zona sismogenetica 912:	6,14
Magnitudo da Catalogo terremoti storici:	5,58
Potenziale effetto locale post sismico:	densificazione
Pertanto si prescrive operare nella fase di PUA un III livello di approfondimento per la determinazione degli effetti di sito in relazione ai cedimenti post sismici in terreni coesivi soffici, calcolati secondo i metodi indicati nell'atto di indirizzo di cui all'OCR ER n.122/2007. A tal fine vanno eseguite 3 o più verticali fino a profondità di 15-20 m dal p.c., per una adeguata caratterizzazione geotecnica spaziale dei terreni.	
Inquinamento elettromagnetico	
Non si rilevano criticità.	
Inquinamento acustico	
Non si rilevano criticità	
Classe acustica di progetto: III, pari allo stato di fatto ; Parametri del comparto (DGR 2053): densità D = 34 ab/ha; commercio C = 1,5% di ST; produttivo P = 0,5% di ST;	
Inquinamento atmosferico	
Non si rilevano criticità.	
Smaltimento rifiuti	
Il comparto è in continuità con zona servita dalla raccolta RSU.	
Si prescrive: la previsione di piazzole per i cassonetti interne al comparto, in posizione da concordarsi col Gestore del servizio in sede di PUA.	
ULTERIORI CONDIZIONI	
Gli identificativi catastali delle aree incluse nel comparto sono: fg 175 map 49 parte e 600 parte intestato: Guerrini (proponenti) Non si prevede il ricorso a procedure espropriative per l'attuazione del comparto.	
Per il completamento del comparto sono prenotati DE per complessivi mq 3.169 di SC, assegnabili alla proprietà dell'area privata inclusa nell'ambito ANS2(10) oggi identificata al fg 175 map 49 e 600, secondo le condizioni specificate nell'accordo A-18.	

3.1 Rispondenze puntuali.

Infrastrutture per la mobilità

*“Il comparto è accessibile da via Turati che presenta una sezione adeguata al nuovo carico, ma l'assetto va conformato allo schema direttore generale, che prevede una distribuzione principale basata sull'asse nord sud di collegamento tra via Valletta e via Viola. Pertanto il PUA, dovrà conformarsi alle seguenti **direttive**:*

- la realizzazione della viabilità di progetto dovrà conformarsi alle tipologie indicate all'art. 11.11 del RUE, considerando principale (sezione totale m 11.5 più parcheggi in linea su almeno un lato) il tratto orientato in direzione nord sud, mentre il prosieguo di via Turati potrà avere una larghezza totale di circa 10,00 m.*
- Si dovrà garantire l'accessibilità al verde pubblico posto nel settore est del comparto da zona dotata di parcheggi.*

*il PUA dovrà inoltre conformarsi ai seguenti **indirizzi**:*

Nella definizione delle tipologie edilizie ammesse sui singoli lotti, si dovrà perseguire l'obiettivo di garantire l'omogeneità del comparto con i tessuti insediativi adiacenti ed il mantenimento degli allineamenti prevalenti indicati nello schema direttore.

E' prevista la collocazione delle aree per dotazioni territoriali sui confini nord, est e sud dell'ambito, come indicato nello schema direttore, anche al fine di realizzare un percorso ecologico perimetrale”.

Rispondenza nel PUA. Il progetto prevede la realizzazione di una nuova strada parallela a via Morandi, che ha la funzione di dorsale nord-sud, ed collegata alla viabilità esistente tramite il prolungamento di via Turati. Il nuovo asse, conforme alle tipologie indicate nell'art. 11.11 del Rue, (sezione totale di m 11,5 più parcheggi) consentirà, in futuro, il collegamento diretto tra la via Valletta e la via Viola.

L'accesso all'area verde pubblica, posta nel settore est, è garantito dal prolungamento di via Turati. Nell'immediata prossimità del verde pubblico, sono previsti 12 posti auto di cui 1 per disabili.

Nella progettazione si è garantita l'omogeneità del comparto con gli insediamenti adiacenti e sono stati rispettati gli allineamenti come da schema direttore.

Dovrà essere acquisito parere da parte degli uffici competenti.

Fabbisogno idrico:

“La linea di adduzione di acqua potabile ha una portata sufficiente al fabbisogno del comparto.

Si prescrive: *l'acquisizione del nulla osta del Gestore del servizio idrico integrato sulle soluzioni progettuali, in sede di PUA. Non è ammessa l'escavazione di pozzi.”*

Rispondenza nel PUA. La progettazione dell'impianto idrico è stato redatto in conformità alle indicazioni dettate da HERA ed è stato acquisito il relativo parere di competenza. Parere favorevole di HERA del 03/07/2013 prot. n. 14717 del 16/10/2014. Tale parere dovrà essere confermato a seguito delle modifiche intercorse.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato inserito il divieto relativo all'escavazione di pozzi.

Fabbisogno Energetico.

“La linea di distribuzione gas ha una potenza sufficiente al fabbisogno del comparto.

La linea di distribuzione energia elettrica ha una portata sufficiente al fabbisogno del comparto.

Si prescrive: *l'acquisizione del nulla osta del/i Gestore/i del servizio di distribuzione sulle soluzioni progettuali in sede di PUA e il rispetto delle dotazioni minime di impianti da fonti rinnovabili, indicati al R.C. 7.3 del RUE”*

Rispondenza nel PUA. E' stato rilasciato il parere di competenza espresso da ENEL s.p.a. del 03/07/2013 prot. n. 14717 del 16/10/2014. Tale parere dovrà essere confermato a seguito delle modifiche intercorse.

Per ciò che concerne le dotazioni minime da fonti rinnovabili saranno rispettate le dotazioni minime da fonti rinnovabili. Si vedano NTA art.13.

Smaltimento acque Meteoriche, Reflui e depurazione

“La fognatura esistente in via Turati presenta problemi già allo stato di fatto, tanto che in occasione di forti precipitazioni si sono avuti modesti allagamenti degli edifici più prossimi al comparto in oggetto. Pertanto va valutata col gestore del servizio idrico, la possibilità di utilizzare il collettore parallelo che lambisce il lato sud del comparto, idraulicamente a valle e in grado di ricevere le acque nere. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate separatamente nel sistema di scolo del Consorzio di Bonifica, che presenta due corpi ricettori in prossimità del comparto ed è già al limite di capacità. Su indicazione del Consorzio competente va previsto che le nuove portate siano recapitate nello scolo Valletta a sud dell'ambito, in quanto lo scolo Nord (in direzione est) presenta maggiori problemi di portata. Tuttavia anche così si dovranno prevedere interventi sullo scolo ricevente e sui suoi manufatti. Pertanto si prescrive: l'acquisizione del nulla osta del Gestore del servizio idrico e l'acquisizione del nulla osta del Consorzio di Bonifica sulle soluzioni progettuali in sede di PUA.”

Rispondenza nel PUA: La fognatura acque nere sarà collegata a quella esistente sul lato sud del lotto che recapita le acque nell'impianto di depurazione esistente su via Valletta. Le acque meteoriche avranno come recapito finale lo scolo Nord gestito dal

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, posto sul lato est del comparto, attraverso un fosso di scolo interpoderale, come indicato nella richiesta documentazione integrativa del Consorzio prot. n. 7090 del 14/05/2013. La richiesta di scaricare le acque meteoriche è frutto di diversi incontri con il personale del Consorzio, sia in sede, che sul posto, dai quali è emersa la necessità di continuare a scaricare le acque nel canale di scolo in cui attualmente recapitano, nell'ottica di non variare i recapiti esistenti. Il progetto di smaltimento delle acque meteoriche è stato concepito nel rispetto dell'invarianza idraulica adottando i parametri prescritti dal Consorzio di Bonifica Provincia di Ferrara con Deliberazione n° 61 – prot. n° 3877 del 04.12.2009. Dovrà essere richiesto parere agli enti gestori.

Per cercare di migliorare la situazione in caso di eventi piovosi considerevoli è stata progettata una vasca di laminazione, in grado di contenere le acque per una quantità ben superiore a quanto richiesto dai parametri prescritti, nella possibilità che il canale di scolo non riceva, al fine di poter sfruttare l'invaso con ragionevole margine di sicurezza. Si prevede inoltre una valvola di non ritorno sul sistema di scarico della vasca di laminazione per evitare che eventuali acque presenti nei canali di scolo possano rientrare nel sistema fognario del comparto.

Sicurezza sismica

Nella predisposizione del PSC si è operata la microzonazione sismica di I e II livello la quale ha permesso di dedurre le seguenti caratteristiche delle aree interessate:

<i>Caratteristiche geotecniche:</i>	<i>Buone</i>
<i>P.G.A di riferimento per suolo rigido:</i>	
<i>F.A. Misurato:</i>	
<i>Magnitudo attesa in zona sismogenetica 912:</i>	<i>6,14</i>
<i>Magnitudo da Catalogo terremoti storici:</i>	<i>5,58</i>
<i>Potenziale effetto locale post sismico:</i>	<i>densificazione</i>

Pertanto si prescrive: operare nella fase di PUA un III livello di approfondimento per la determinazione degli effetti di sito in relazione ai cedimenti post sismici in terreni coesivi soffici, calcolati secondo i metodi indicati nell'atto di indirizzo di cui alla DCR ER n.122/2007. A tal fine vanno eseguite 3 o più verticali fino a profondità di 15-20 m dal p.c., per un'adeguata caratterizzazione geotecnica spaziale dei terreni.

Rispondenza nel PUA. Si veda apposita relazione redatta da Geol. Drapelli Oberdan e valutazione di compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e di protezione civile allegata.

Smaltimento rifiuti.

Il comparto è in continuità con zona servita dalla raccolta RSU.

Si prescrive: la previsione di piazzole per i cassonetti interne al comparto, in posizione da concordarsi col Gestore del servizio in sede di PUA.

Rispondenza nel PUA. Nella progettazione è previsto apposito spazio per isola ecologica la cui posizione è stata concordata con lo Sportello Unico Edilizia, modificata dopo parere di competenza espresso da SOELIA prot. n. 112 del 24/01/2019. Tale posizione dovrà essere confermata a seguito delle modifiche intercorse.

4 ALTRE PRESCRIZIONI DI ENTI COMPETENTI

Provincia parere sicurezza sismica - servizio Geologico e protezione civile

“- dovranno essere eseguite prove geognostiche in numero sufficiente per consentire un'adeguata caratterizzazione geotecnica spaziale dei terreni, rappresentativa dell'intero comparto e che tenga conto delle variazioni litostratigrafiche laterali tipiche dei terreni ferraresi.

- dovranno inoltre essere eseguite analisi specifiche allo scopo di valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale del comparto, secondo quanto previsto da Atto di indirizzo RER -DAL 112/2007, corrispondenti al terzo livello di approfondimento.(i riferimenti alla DCR ER 112/2007 riportati nel campo relativo alla "sicurezza sismica". Si intende riferito alla delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 112/2007 recante "Approvazione del 'atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 2012000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica".)

A tal proposito si evidenzia che, ai sensi della normativa vigente, in assenza di misure dirette parametro Vs30, le indagini in sito devono essere spinte sino alla profondità di almeno 30 metri dal piano di campagna. per poter desumere la stessa Vs30, necessaria per la classificazione del sito dai risultati della prova penetrometrica. Dovranno inoltre essere condotte analisi e valutazioni mirate in merito all'effettiva occorrenza di eventuali effetti di sito in caso di evento sismico, dal momento che dalle indagini condotte in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici generali, risulta che i terreni coesivi presentano valori del parametro di coesione non drenata tali da non poter escludere fenomeni di cedimento di riconsolidazione postsismica, mentre in diversi comparti sono stati rinvenuti strati granulari potenzialmente liquefacibili.

Si sottolinea inoltre l'imprescindibilità di approfondimenti di tipo geotecnico in tutte le aree di intervento. attraverso programmi di indagine adeguati alle dimensioni dell'area e al tipo di intervento previsto e con un grado di dettaglio commisurato alle successive fasi di pianificazione e progettazione, ai sensi della normativa vigente.”

Rispondenza nel PUA: Si vedano documentazione redatta a cura di Geol. Drapelli Oberdan.