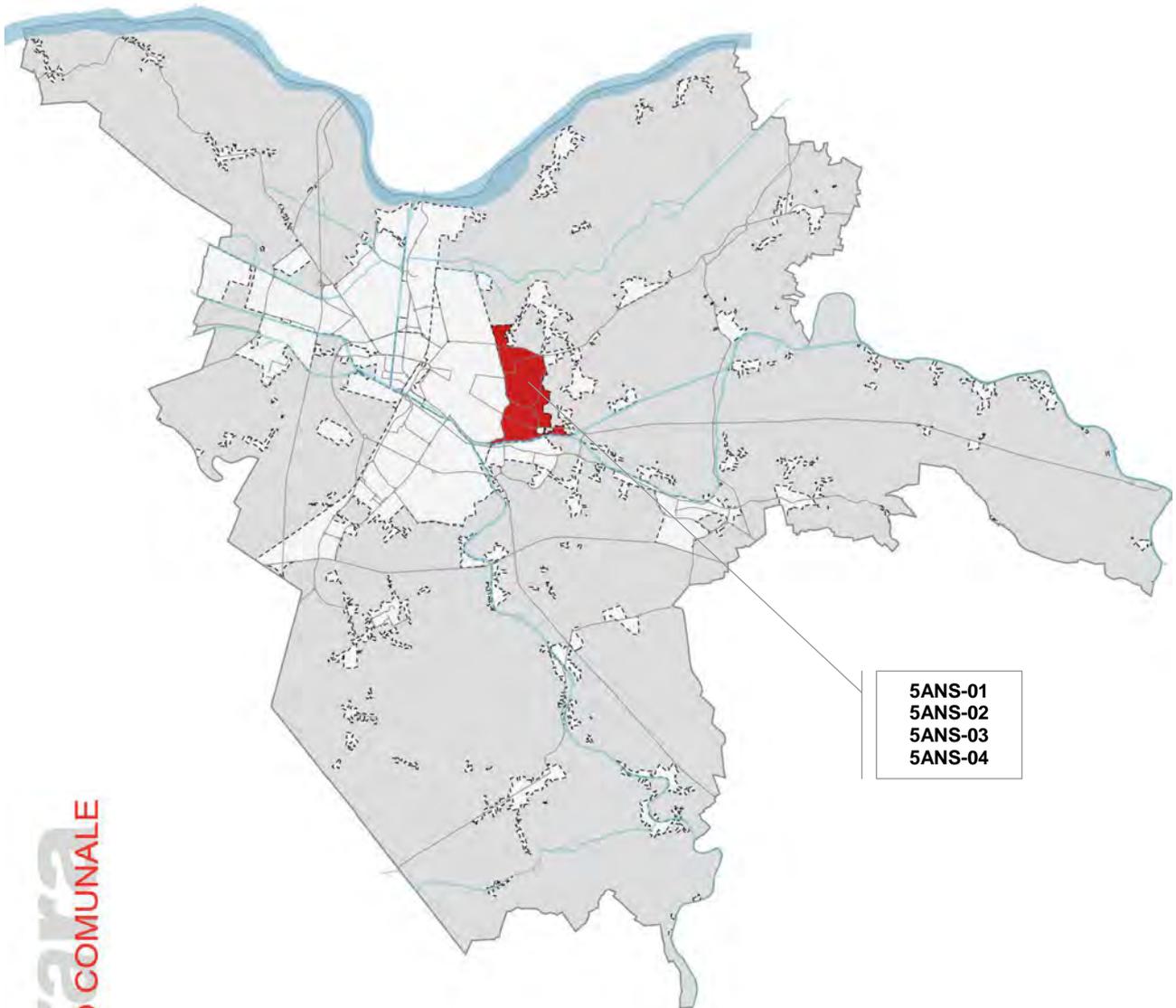




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



5ANS-01
5ANS-02
5ANS-03
5ANS-04

POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

approvato con delibera consiliare PG. 20451/14 del 07/04/2014
variante approvata con delibera consiliare PG. 4692/15 del 09/02/2015
PUA in variante approvato con delibera consiliare PG. 98196/16 del 19/09/2016
variante approvata con delibera consiliare PG. 132237/16 del 05/12/2016
variante approvata con delibera consiliare PG. 64070/17 del 10/07/2017

STRUTTURA INSEDIATIVA:
5 | QUACCHIO, BORGOPUNTA

scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS_01	Osti Leila Sara Costruzioni S.r.l.	via Copparo, via Pannonius, via Carli via G. Bernardi, via Pellegrina
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta 25 AAP1 - Ambito agricolo periurbano - Subambito agricolo di riqualificazione ambientale	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema aree agricole di cintura	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - espansione residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Copparo; - mantenimento di coni visuali fra la via Copparo e la corte "Zavaglia"; - realizzazione e cessione di area di forestazione fra via Carli e l'insediamento residenziale esistente con funzione di mitigazione ambientale ed acustica; - realizzazione e cessione di area attrezzata a parco pubblico a margine delle vie Pannonius e Gramicia; - riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola periurbana fra le vie Pellegrina e Bernardi mediante la piantumazione di filari alberati e il ripristino della rete di scolo delle acque meteoriche 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	25.306, oltre a mq 11.175 riqualificazione paesaggistica	
SF [mq]	3.473	
SU [mq]	2.172	
Alloggi max [n°]	24	
H max [n° piani]	4 piani fuori terra	
Usi	3a. 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.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	290	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	14.844	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	2.533	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]	11.175	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	2.720	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE		

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera e la predisposizione degli edifici allo sfruttamento dell'energia solare a mezzo di pannelli solari termici e fotovoltaici e con l'adozione di generatori di calore ad altissimo rendimento e pompe di calore;
- l'attuazione del comparto, compreso nel PUA vigente PG 3013/99, è subordinata alla scadenza della convenzione notaio Bissi rep. 24167 del 16/05/2003;
- l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale è finalizzata a ricreare un bosco di pianura con essenze autoctone e naturalizzate e dovrà essere realizzata mediante piantumazione di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%;
- gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area fra le vie Pellegrina e Bernardi dovranno prevedere l'impianto di filari alberati paralleli alle strade e a distanza dalle stesse conformi al Codice della Strada, nonché il ripristino del capofosso a margine della via Pellegrina.

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- il collegamento stradale con via Turolto;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- l'area di mitigazione e compensazione ambientale fra via Carli e il canale Gramiccia;
- il passo dei filari alberati lungo le vie Pellegrina e Bernardi.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
-------------	---	--------------

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi	prescrizioni
------------	--------------

ATTUAZIONE

PUA

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	<p>L'area di Borgo Punta è compresa in un'area a rischio di allagamento da fiume Po.</p> <hr/> <p>L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.</p>	<p>- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio;</p> <p>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;</p> <p>- è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna.</p> <hr/> <p>Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione.</p>
<i>Scolo acque superficiali</i>		<p>- Prevista area laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Delibera 61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, e recapito nella rete acque bianche di via Tuoldo;</p> <p>- previsto ripristino del capofosso funzionale allo scolo acque meteoriche in corrispondenza di via Pellegrina.</p>
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>Il comparto presenta un certo grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2. La natura topograficamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre fenomeni di instabilità gravitativa ed espansione laterale, tranne che in presenza di rilevati antropici.</p> <p>I primi 9 m di sottosuolo presentano scadenti proprietà geotecniche; sabbie addensate sono presenti solo oltre i 14 m.</p>	
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	<p>Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda all'interno del comparto hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per le acque sotterranee (parametri arsenico, xileni, idrocarburi totali).</p> <p>I superamenti rilevati riguardano il campione effettuato in una zona destinata ad area di mitigazione e compensazione ambientale.</p>	<p>In data 10 gennaio 2014, la Provincia, ha avviato procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06. per le aree del comparto contenute nel Foglio 109 mappale 895, e nel Foglio 111 mappale 1028 del N.C.T.</p> <p>Gli interventi saranno condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.</p>

Tutela storica, culturale, paesaggio		È prevista la riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola fra le vie Pellegrina e Bernardi mediante piantumazione di filari alberati, che dovranno essere realizzati secondo le disposizioni del vigente Regolamento del verde pubblico e privato.
	L'area di via Pannonius si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	Il progetto del parco pubblico, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
Patrimonio naturalistico		
	- L'area di mitigazione e compensazione ambientale è compresa in area appoggio di progetto della rete ecologica comunale.	- è prevista la realizzazione di un bosco con piantumazione di alberatura mista, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi, che contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale
	- Il parco urbano a margine delle vie Pannonius e Gramicia è compreso in nodo di progetto della rete ecologica comunale.	- è prevista la realizzazione di area attrezzata a parco pubblico che contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico	Sorgenti di Rumore: via Copparo	L'area di forestazione, assieme a quella prevista nel comparto POC 5ANS-03, sarà utile per la mitigazione degli impatti sulla lottizzazione esistente di via Turoldo.
Infrastrutture		
	Fognatura acque nere	Allacciamento alla rete di fognatura esistente.
Vincoli infrastrutturali		
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Considerato che a seguito delle indagini che hanno rilevato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), è stato aperto procedimento di bonifica ex Dlgs 152/06 e visto il parere espresso dalla competente Provincia, si ritiene di non sottoporre il PUA ad ulteriore valutazione ambientale.		



SCHEDA POC 5ANS01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  perimetro piano vigente
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi
-  aree di mitigazione e compensazione ambientale
-  parcheggi pubblici
-  area verde per la laminazione delle acque meteoriche
-  area di riqualificazione ambientale e paesaggistica
-  filari
-  piantata
-  percorso ciclopedonale
-  area stradale

scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS_02	CO.L.MEC. S.r.l.	via Prinella
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione urbana di area produttiva esistente su via Prinella mediante il recupero degli edifici esistenti con destinazione prevalentemente residenziale; - mantenimento di coni visuali verso il fiume Po di Volano; - riqualificazione darsena e sponda sul fiume Po di Volano; - riqualificazione tratto di via Prinella con prolungamento della pista ciclabile. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	21.509	
SF [mq]	11.349, compresa l'area destinata a verde privato di dotazione ecologica (mq 3.395)	
SU [mq]	3.550	
Alloggi max [n°]	27 compreso l'esistente	
H max [n° piani]	2 piani fuori terra	
Usi	3a. 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; 6a. Ricettivo; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq]	5.146	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese in area di paleoalveo e sono interessate dalla fascia di rispetto del Po di Volano determinata dal R.D 523/1904; si applicano, rispettivamente, l'art. 118.5 e art.118.8 delle NTA del RUE.		

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- in sede di PUA dovranno essere localizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dagli artt. 79 e 81 NTA del RUE vigente;
- i due capannoni e l'edificio residenziale-direzionale esistenti saranno assoggettati a intervento di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi edilizi saranno assoggettati a certificazione di sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 48 NTA del RUE vigente, che dovrà attestare il rispetto dei seguenti requisiti di cui all'Allegato 4 alle NTA del RUE vigente:
 - 4.1 recupero acque piovane
 - 4.3 controllo degli agenti inquinanti
 - 4.4 materiali ecosostenibili
 - 4.5 inquinamento elettromagnetico interno ed esterno.

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- il percorso ciclopedonale su via Prinella;
- la delimitazione dell'area destinata a verde privato di dotazione ecologica.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
-------------	---	--------------

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi	prescrizioni
------------	--------------

ATTUAZIONE

PUA

NOTE

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità, potenzialità, Ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	\	
<i>Scolo acque superficiali</i>	\	
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>- A causa delle litologie presenti e del livello della falda freatica, l'area è soggetta ad un elevato rischio di liquefazione cosismica delle sabbie con Indice di Liquefazione Massimo di 20. Gli effetti della liquefazione possono essere aumentati dai significativi gradienti topografici e dal gradino di sponda, che possono produrre franamenti e scoscendimenti di sponda entro il Volano, nella porzione meridionale della fondiaria.</p>	<p>- In considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p> <p>Pertanto, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area; - accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili; - magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).
	<p>-Possibili fenomeni di piping e dilavamento sotterraneo, potenzialmente indotti dalle perdite delle condutture idrica e fognaria.</p>	
<i>Idrogeologia</i>	<p>- Il comparto si trova all'interno di un'area di paleoalveo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno - indice permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40% - si dovrà prevedere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche
<i>Contaminazione suoli</i>	<p>- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda all'interno del comparto hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per i terreni (parametro zinco) e per le acque sotterranee (parametro arsenico).</p>	<p>- Le indagini ambientali preliminari sembrano escludere che i superamenti registrati, anche perché di modesta intensità, derivino da contaminazione di origine antropica.</p>

			- Nella fase di predisposizione del PUA si dovrà estendere la caratterizzazione dell'area con esecuzione di ulteriori indagini ambientali in considerazione dei superamenti rilevati e dell'utilizzo pregresso dell'area.
Tutela storica, culturale, paesaggio			- Prevista riqualificazione della sponda e della Darsena sul Po di Volano - Verranno mantenuti i coni visuali verso il fiume Po di Volano
Patrimonio naturalistico			
Sistema della mobilità	Possibile criticità derivante da aumento del traffico in via Prinella, strada piuttosto stretta		Previsto percorso ciclopedonale su via Prinella
Rumore/inquinamento atmosferico	Sorgenti di rumore: attività produttiva confinante (Estense acciai)		Eventuali problemi di rumore derivanti dall'attività vicina sono da risolvere dall'azienda stessa che deve sottostare ai limiti di zona previsti nella classe acustica vigente
Infrastrutture			
<i>Fognatura acque nere</i>			Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	\		
Energia/ sostenibilità ambientale	\		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)			
Considerato che si è verificato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) ed in assenza della caratterizzazione del sito, si prevede di sottoporre il PUA a procedura di valutazione ambientale in riferimento alle problematiche di contaminazione del suolo e delle acque di falda.			



SCHEDA POC 5ANS_02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi
-  verde privato di dotazione ecologica
-  specchi d'acqua
-  area stradale

scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS_03	Sara Costruzioni S.r.l. Sara Bruni	Ferrara via Copparo, via Carli, via Caretti
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta	
Sistema	Subistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema città verde	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione della corte colonica "Zavaglia" ed espansione residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Copparo; - mantenimento di coni visuali fra la via Copparo e la corte "Zavaglia"; - cessione di area di forestazione fra via Carli e l'insediamento residenziale esistente con funzione di mitigazione ambientale ed acustica; - cessione di aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi in via Caretti; - realizzazione di percorso ciclopedonale in via Bologna. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	62.042, di cui 18.219 in v. Caretti	
SF [mq]	20.812, compresa la corte colonica (mq 5.655) e le aree destinate a verde privato di dotazione ecologica (mq 7.319)	
SU [mq]	7.780	
Alloggi max [n°]	100	
H max [n° piani]	4 piani fuori terra	
Usi	3a. 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.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	1.624	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	7.780, di cui 6.542 in via Caretti	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	27.258, di cui 11.677 in v. Caretti	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		

VINCOLI E LIMITAZIONI

PAESAGGIO: le aree destinate a mitigazione e compensazione ambientale e ad attrezzature e spazi collettivi di via Caretti sono comprese nell'ARE Parchetto Schiaccianoci; si applica l'art. 107.1.3.2 delle NTA del RUE.
IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera e la predisposizione degli edifici allo sfruttamento dell'energia solare a mezzo di pannelli solari termici e fotovoltaici e con l'adozione di generatori di calore ad altissimo rendimento e pompe di calore;
- la riqualificazione della corte colonica prevede la demolizione della tettoia sul lato ovest del fienile, costituente superfetazione; per motivi di stabilità dei terreni, è prevista la demolizione della porzione della casa compresa nella fascia di ml 16,00 dal canale Gramicia; all'interno della corte colonica non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi l'ampliamento della casa sul lato nord entro l'area di sedime indicata in planimetria, nonché l'adeguamento delle relative altezze ai minimi regolamentari; fatto salvo quanto sopra indicato, per gli interventi sulla corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 e 112 del RUE;
- l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale di via Carli è finalizzata a ricreare un bosco di pianura con essenze autoctone e naturalizzate e dovrà essere realizzata mediante piantumazione di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%;
- l'area a verde privato di dotazione ecologica su via Carli dovrà presentare una adeguata fascia di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%, in grado di mitigare gli effetti del traffico veicolare;
- in sede di PUA dovrà essere individuato un adeguato invaso per la laminazione delle acque meteoriche, in conformità a quanto prescritto dall'art. 75 del RUE.

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- i collegamenti stradali con via Turollo e via Copparo;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- il sedime di ampliamento della casa colonica e le porzioni di edificio da demolire;
- le aree a verde privato di dotazione ecologica;
- le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature collettive in via Caretti.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
realizzazione di percorso ciclabile in via Bologna fra le intersezioni con le via Malagù e Caselli	216.044,00	realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore
contributo per la realizzazione di opere pubbliche generali	65.000,00	versamento contributo entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante al 1° POC, salvo rateizzo

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	
N° alloggi	prescrizioni
6	cessione gratuita al Comune di alloggi esistenti in via della Spagnara 5
ATTUAZIONE	
PUA	
NOTE	

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	<p>- Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po</p> <hr/> <p>- L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.</p>	<p>- qualsiasi intervento di modificazione piano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio;</p> <p>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;</p> <p>- è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna.</p> <hr/> <p>- Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione</p>
<i>Scolo acque superficiali</i>		- Prevista area laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con recapito finale nel canale Gramicia.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>Il comparto presenta un certo grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2. La natura topograficamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre fenomeni di instabilità gravitativa ed espansione laterale, tranne che in presenza di rilevati antropici.</p> <p>I primi 9 m di sottosuolo presentano scadenti proprietà geotecniche; sabbie addensate sono presenti solo oltre i 14 m.</p>	<p>In sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga confermata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</p> <p>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</p> <p>- accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili;</p> <p>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</p>
<i>Idrogeologia</i>		

<p><i>Contaminazione suoli</i></p>	<p>- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda all'interno dell'area di via Carli hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per le acque sotterranee (parametri arsenico, xileni, idrocarburi totali e 1,1,2,2 tetracloroetano).</p> <p>I sondaggi nei quali sono riscontrati superamenti sono localizzati tra il Canale Gramicia e via Carli.</p> <p>- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata a mitigazione e compensazione ambientale di via Caretti hanno evidenziato un modesto superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari nei terreni per il parametro Arsenico, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un modesto superamento per i parametri Arsenico, Ferro e Manganese</p>	<p>In data 11/12/2013, la Provincia, ha avviato procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06, per le aree del comparto contenute nel Foglio 111 mappali 1028, 1029, 1030, 1031 e 1032 del N.C.T.; il procedimento si è concluso favorevolmente con comunicazione P.G. 85081 del 03/12/2014.</p> <p>- Il modesto superamento dei limiti per i parametri Arsenico, Ferro e Manganese non è imputabile ad una sorgente di contaminazione interna al sito, ma ad una sua distribuzione in forma ubiquitaria nel territorio ferrarese; pertanto si ritiene che lo stato dell'area sia compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista</p>
<p><i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i></p>	<p>Gli edifici della corte colonica Zavaglia sono classificati di pregio storico culturale e testimoniale dal PSC vigente.</p>	<p>- gli interventi prevedono la riqualificazione della corte colonica attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> . la demolizione della tettoia sul lato ovest del fienile, . la demolizione di una porzione della casa colonica; <p>All'interno della corte colonica non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi l'ampliamento della casa sul lato nord entro l'area di sedime indicata in planimetria, nonché l'adeguamento delle relative altezze ai minimi regolamentari.</p> <p>Fatto salvo quanto sopra indicato, per gli interventi sulla corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 che disciplina gli interventi consentiti nelle "corti agricole" e l'art.112 del RUE che disciplina gli interventi consentiti per gli edifici in classe 3;</p> <p>- si prevede il mantenimento dei con visuali tra la via Copparo e la corte colonica.</p>
<p><i>Patrimonio naturalistico</i></p>	<p>Le aree di mitigazione e compensazione ambientale di via Carli sono comprese in area appoggio di progetto della rete ecologica comunale.</p> <p>Le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi di via Caretti sono comprese in un nodo ecologico di progetto ad ecosistema prevalentemente terrestre della rete ecologica comunale, nonché nella A.R.E. "Parchetto Schiaccianoci".</p>	<p>- Nell'area di mitigazione e compensazione di via Carli sarà realizzato un bosco con piantumazione di alberatura mista, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi.</p> <p>- Le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi di via Caretti verranno cedute al Comune, andando ad integrare la A.R.E.</p>
<p><i>Sistema della mobilità</i></p>	<p>Percorso ciclopedonale in via Bologna,</p>	

		fra le intersezioni con via Malagù e via Caselli
<i>Rumore/inquinamento atmosferico</i>	Sorgenti di Rumore: via Copparo, via Carli	<p>- Previsto verde privato di dotazione ecologica su via Carli, con specifiche funzioni di mitigazione degli impatti del traffico veicolare di via Carli. Tale fascia di verde dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del PUA, in modo che sia immediatamente efficace la sua funzione di mitigazione.</p> <p>- L'area di forestazione di via Carli, assieme a quella prevista nel comparto POC 5ANS-01, sarà utile per la mitigazione degli impatti sulla lottizzazione esistente di via Tuoldo.</p>
<i>Infrastrutture</i>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Collettamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
<i>Energia/ sostenibilità ambientale</i>		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Considerato che a seguito delle indagini che hanno rilevato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), si è svolto un procedimento di bonifica ex D.Lgs. 152/06, e visto che le modifiche apportate dalla presente Variante in materia ambientale sono non significative, si ritiene di non sottoporre il PUA ad ulteriore valutazione ambientale.		



SCHEDA VARIANTE POC 5ANS03 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  perimetro piano vigente
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi
-  aree di mitigazione e compensazione ambientale
-  parcheggi pubblici
-  corte agricola da riqualificare per la residenza e attività compatibili
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 6 (art. 115 NTA- RUE)
-  ampliamento edificio
-  area stradale
-  verde privato di dotazione ecologica
-  allineamento

scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS-04	ASPIAG SERVICE S.r.l.	Ferrara via Duran viale Volano
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta; viene apportata rettifica non sostanziale al perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 5AUC 1ACS - Ambito Centro Storico di Ferrara	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema della città verde	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione della struttura commerciale esistente in via Duran e l'insediamento di nuove attività economiche; - la riorganizzazione dell'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella; - cessione di un'area verde in viale Volano ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	29.262 di cui mq 6.004 di attrezzature collettive in viale Volano	
SF [mq]	17.475	
SU [mq]	6.082	
SV [mq]	2.500	
H max	2 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 6b.d Commercio al dettaglio in sede fissa - Medio-grandi strutture di vendita alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	2.831	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	7.517	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		

VINCOLI E LIMITAZIONI

PAESAGGIO: l'area di via Duran è in parte compresa nel sito Unesco e in parte nella relativa zona tampone e si affaccia sulla Strada dei vini e dei sapori: si applicano rispettivamente gli artt. 107.2.2 e 107.3.1 delle NTA del RUE; l'area di viale Volano è compresa in area di dosso fluviale, in area soggetta a vincolo monumentale indiretto, nel sito Unesco, in area del centro storico a medio potenziale archeologico, in area di rispetto del percorso panoramico delle Mura, nel contesto identitario Centro storico di Ferrara – sub contesto Mura e vallo: si applicano rispettivamente gli artt. 107.1.1, 107.2.1, 107.2.2, 107.2.4.5, 107.3.1, 108.1 delle NTA del RUE.

IDRAULICI: l'area di via Duran è compresa in area a rischio allagamento ed è interessata da un canale di bonifica: si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.8 delle NTA del RUE; l'area di viale Volano è compresa in area di paleo alveo: si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- i parcheggi di uso pubblico verranno concessi in gestione ai soggetti attuatori ai sensi dell'art. 87 delle NTA del RUE.

- in fase di progettazione e realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella dovranno essere previsti gli opportuni accorgimenti al fine di mantenere la separazione dei flussi automobilistici con la via Chendi.

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;

- il collegamento viario fra le vie Duran e Pomposa.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella	600.000,00	progettazione e realizzazione opera a carico del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi **prescrizioni**

ATTUAZIONE

PUA

NOTE

Il presente POC comporta rettifica non sostanziale al perimetro degli ambiti di PSC con ampliamento dell'ambito 5ANS a scapito dell'ambito 5AUC.

Ai sensi dell'art. 12 co. 5 NTA del POC le previsioni della presente scheda di comparto prevalgono, per il periodo di validità del POC medesimo, sulla disciplina dettata dal RUE vigente e, in particolare, sulla previsione di verde pubblico da densificare di cui alla Tav. 6 del RUE vigente.

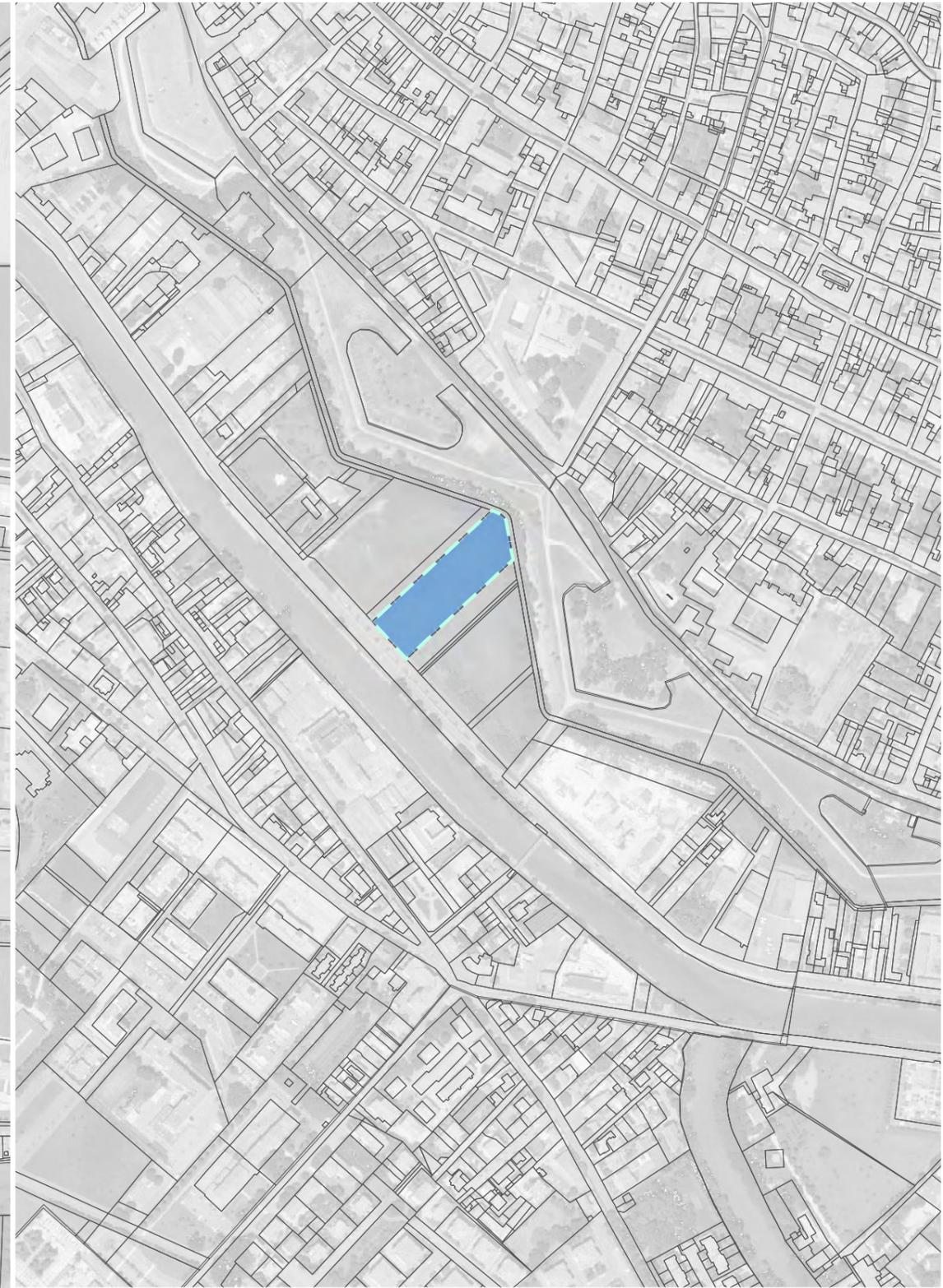
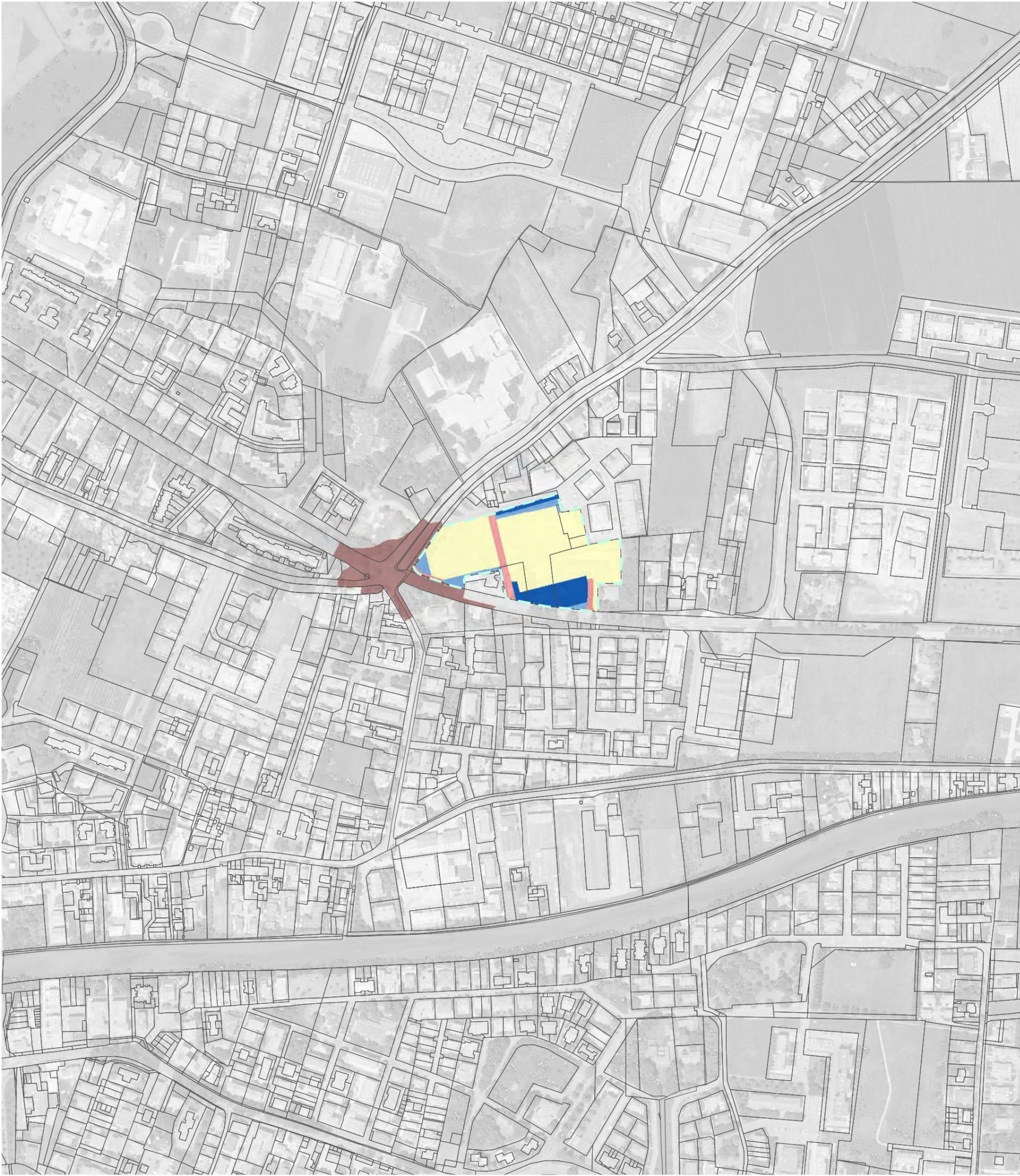
ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	- L'area di via Duran è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	- In relazione al rischio di allagamento: . qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio . non sono consentiti piani interrati o seminterrati - saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio
<i>Scolo acque superficiali</i>		- per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica. Il ricettore finale della rete è il canale Naviglio.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area di via Duran mostra un modesto grado di instabilità cosismica, con un Indice Massimo di Liquefazione pari a 2. Il pericolo di liquefazione cosismica sembra però accrescersi nella porzione occidentale dell'area, prossima a via Pontegradella e all'incrocio con via Pomposa, ove potrebbe essere compromessa anche la stabilità dell'importante condotto sotterraneo del Naviglio. Le proprietà geotecniche mostrano una notevole variabilità laterale, con terreni coesivi scadenti più abbondanti nella porzione nord.	- Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali.
<i>Idrogeologia</i>	- L'area di viale Volano è compresa in area di paleoalveo	- La destinazione d'uso prevista è compatibile con la presenza di un paleoalveo
<i>Contaminazione suoli</i>	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area di via Duran non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti della tabella che si riferisce a siti ad uso commerciale ed industriale, sia per quanto riguarda i terreni che per quello che riguarda le acque sotterranee	- Lo stato dell'area è compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista

Tutela storica, culturale, paesaggio	La prevista rotatoria tra via Pontegradella e via Pomposa interferisce con il canale Naviglio, appartenente all'idrografia storica	si applica l'art.107.2.3.7 delle NTA del RUE
	- L'area di viale Volano si trova all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"	- si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 alle NTA del RUE
	- L'area in viale Volano si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	- L'intervento è compatibile con il vincolo imposto
	- L'area di viale Volano è interessata dal vincolo monumentale indiretto delle Mura cittadine	- gli interventi dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prima dell'inizio dei lavori
	- L'area di viale Volano si trova all'interno di un'area del centro storico a medio potenziale archeologico	- Gli interventi previsti sono compatibili con la presenza dell'area di interesse archeologico
Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde in viale Volano contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità	- aumento del traffico indotto in via Pomposa e via Pontegradella	La rotatoria prevista all'intersezione tra via Pomposa e via Pontegradella contribuirà alla fluidificazione del traffico
Rumore/inquinamento atmosferico	- L'area di via Duran è localizzata nei pressi di plessi scolastici, aree particolarmente protette dal punto di vista acustico - L'area da cedere al Comune in viale Volano, destinata ad attrezzature collettive, è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- La valutazione di impatto acustico da redigere nell'ambito del PUA dovrà dar conto dei possibili impatti determinati, in particolare sulle aree protette vicine, dalle nuove attività commerciali previste e dall'aumento del traffico in via Pomposa e via Pontegradella, prevedendo se necessario sistemi di mitigazione del rumore, al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica - In sede di progettazione del parco urbano di viale Volano, dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da viale Volano e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura pubblica
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
Energia/sostenibilità ambientale		- Realizzazione di impianto di illuminazione esterna con sorgenti ad alta efficienza In sede di PUA, dovrà essere effettuato uno specifico approfondimento relativo alla coerenza del piano con la normativa in materia di inquinamento luminoso - È previsto il miglioramento delle

prestazioni energetiche dell'edificio
esistente

ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)

Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite.



SCHEDA POC 5ANS_04 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  area stradale
-  opere pubbliche di interesse generale