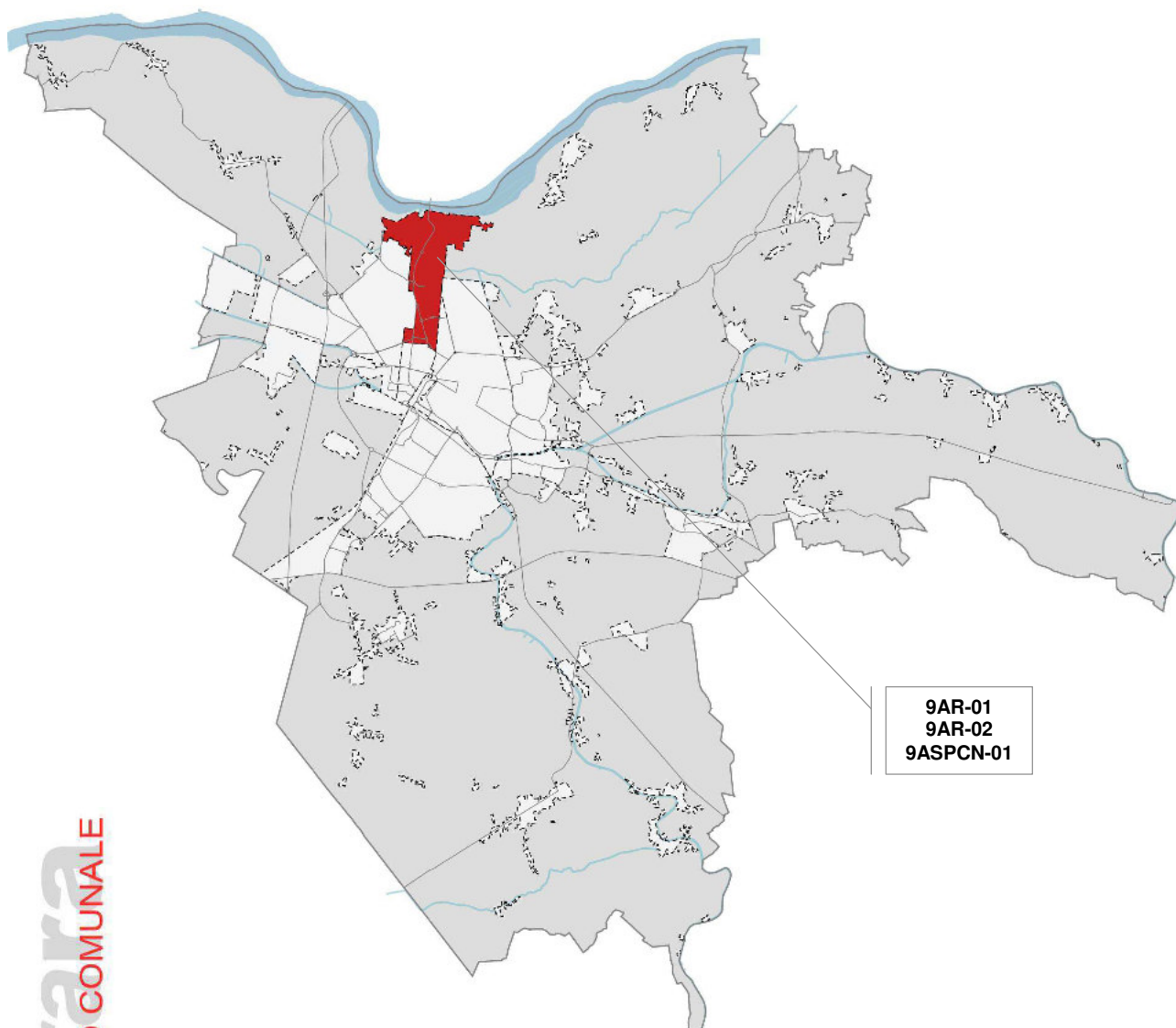




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



9AR-01
9AR-02
9ASPCN-01

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. 132237/16 del 05/12/2016

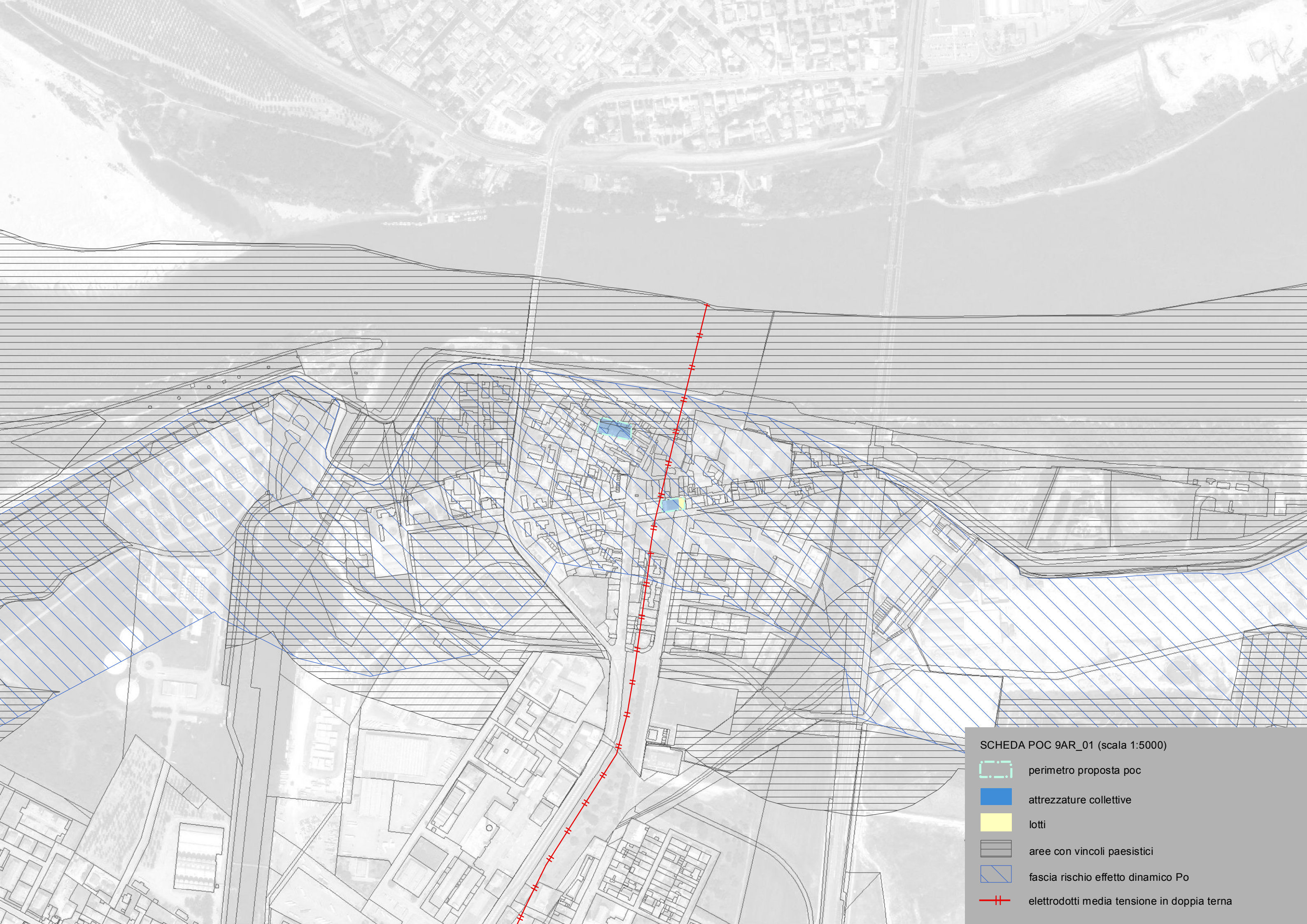
STRUTTURA INSEDIATIVA:

9 | PONTELAGOSCURO, BARCO

scheda n°	soggetto proponente	località
9AR-01	Comune di Ferrara Coop. Teatro Nucleo	Pontelagoscuro via dell'Isola Bianca via della Ricostruzione via Nuova
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	9AR - ambito da riqualificare della Struttura insediativa di Pontelagoscuro, Barco Viene apportata modifica non sostanziale al perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 9AUC - ambito urbano consolidato.	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema attrezzature e spazi collettivi	
OBIETTIVI POC		
- Realizzazione, nell'area in via dell'Isola Bianca, di spazi accessori alla produzione artistica e per il rimessaggio di attrezzature del Teatro Julio Cortazar; - Correzione errore materiale nella delimitazione della sede del Teatro in via della Ricostruzione.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	2.015, di cui mq 173 relativi al fabbricato residenziale esistente in via Nuova	
SF [mq]	173	
SU [mq]	- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: SU esistente - immobili in via Nuova: IF=0,5, fatti salvi gli incentivi di cui all'art. 103 delle NTA del RUE.	
Q	- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: 40% max, fatti salvi gli incentivi di cui all'art. 103 delle NTA del RUE - immobili in via Nuova: 35% max, fatti salvi gli incentivi di cui all'art. 103 delle NTA del RUE	
RVerde min [%]	20% min	
H max [piani]	- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: 2 piani fuori terra - immobili in via Nuova: 3 piani fuori terra	
Usi	- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: 1.b. Attrezzature e spazi collettivi - immobili in via Nuova: 4. Residenza e assimilabili	
parcheggi di uso pubblico [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq]	1.843	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		

VINCOLI E LIMITAZIONI		
PAESAGGIO: L'area oggetto d'intervento in via dell'Isola Bianca è in parte compresa nella fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal fiume PO): si applica l'art. 107.2.1 delle NTA del RUE; tutti gli immobili sono compresi nella Zona Tampone del Sito Unesco: si applica l'art. 107.2.2 delle NTA del RUE; IDRAULICI: tutti gli immobili sono compresi all'interno della fascia a rischio di effetto dinamico: si applica l'art. 118.3 delle NTA del RUE. INFRASTRUTTURE: gli immobili in via della Ricostruzione sono in parte interessate da elettrodotto in media tensione: si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: Autorizzazione SUAP - immobili in via Nuova: intervento diretto, secondo le procedure di cui al Titolo II delle NTA del vigente RUE.		
NOTE		
Ai sensi dell'art. 105.4 delle NTA del vigente RUE, a correzione di errore materiale, si rettifica la destinazione d'uso del fabbricato residenziale esistente, censito al NCT foglio 40 mapp. 115 e 492, adiacente alla sede del Teatro Julio Cortazar, con passaggio dall'uso "1b. Attrezzature e spazi collettivi" all'uso "4. residenza e assimilabili"; analogamente, si rettifica la destinazione d'uso degli immobili esistenti in via dell'Isola Bianca, censiti al NCT foglio 40 mapp. 52 parte, 53, 54 parte, 55 parte, con passaggio dall'uso "4. residenza e assimilabili" all'uso "1b. Attrezzature e spazi collettivi".		

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	Il comparto è all'interno della fascia a rischio di effetto dinamico in caso di rotta del Po	Non sono ammessi interventi che comportino: luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità; aumento del numero di alloggi; per tutti gli altri usi, aumento della superficie utile.
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	La zona presenta una significativa instabilità cosismica, con un indice di liquefazione massimo di 20, che verosimilmente si riduce verso sud. La situazione è peggiorata dal sovraccarico esercitato dal manufatto dell'argine artificiale e dalla sua potenziale elevata instabilità in caso di scuotimento sismico	- in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che in sede di progetto edilizio nell'area di via Isola Bianca vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.
<i>Idrogeologia</i>	Data la comunicazione idrogeologica fra falda freatica e acque fluviali, nella porzione settentrionale, in condizioni di piena, sono possibili fontanazzi e rischi di sifonamento, che interesserebbero direttamente l'area di via dell'Isola bianca.	Nell'area di via isola Bianca non è prevista la realizzazione di nuova SU. Non sono ammessi piani interrati
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	L'area in via dell'Isola Bianca è in parte compresa nella fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal fiume PO)	gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima dell'inizio dei lavori
Patrimonio naturalistico		L'intervento prevede un rapporto di verde minimo (Rv) del 20%
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Le aree in via Nuova e via della Ricostruzione sono allacciate alla rete pubblica
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	gli immobili in via della Ricostruzione sono in parte interessati da un elettrodotto di media tensione	si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 9AR_01 (scala 1:5000)

	perimetro proposta poc
	attrezzature collettive
	lotti
	aree con vincoli paesistici
	fascia rischio effetto dinamico Po
	elettrodotti media tensione in doppia terna

scheda n°	soggetto proponente	località
9AR-02	Comune di Ferrara ACER Ferrara	Ferrara via Bentivoglio via Grosoli via della Sirena
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	9AR - ambito da riqualificare della Struttura insediativa di Pontelagoscuro, Barco	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei	
OBIETTIVI POC		
Completamento del Programma di Riqualificazione Urbana “Quartiere Barco”		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	23.559	
SF [mq]	23.559	
SU [mq]	7.258, compreso l'esistente	
Alloggi max	56, oltre agli alloggi esistenti	
H max [piani]	3 piani fuori terra	
Usi	1b. Attrezzature e spazi collettivi; 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, limitata all'Edilizia Residenziale Sociale; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	/	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	/	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	/	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica	/	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	/	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono interessate da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 120.8 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
Il completamento dell'intervento di riqualificazione su via Bentivoglio dovrà rispettare l'allineamento indicato in planimetria; gli edifici dovranno riprendere, per tipologia, quelli già realizzati in precedenza. Il completamento dell'intervento di riqualificazione sulle vie Grosoli e Gatti Casazza dovrà prevedere il ripristino del filare alberato.		

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- i filari alberati; - gli allineamenti di progetto.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
progetto opera pubblica		
NOTE		
I parcheggi pubblici e le attrezzature e spazi collettivi sono stati realizzati nell'ambito del P.P. di iniziativa pubblica approvato con PG 64757/03.		

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 è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali, essendo parte di una conca chiusa.	- In fase attuativa si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio.
<i>Scolo acque superficiali</i>		- Allacciamento alla rete esistente.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- In condizioni cosismiche l'area pare generalmente stabile, anche se potenzialmente soggetta a fenomeni di amplificazione locale. Non sono determinati con precisione i corpi sabbiosi specialmente nella porzione settentrionale del comparto, ove sono state riconosciute sabbie e limi saturi a profondità prossime agli 8 m. Questo indurrebbe un marcato aumento locale del rischio di liquefazione cosismica, come constatato nel vicino comparto dell'ex zuccherificio di via Padova. Le proprietà geotecniche dei primi 12-13 m sono fortemente variabili, ma spesso abbastanza scadenti.	- In sede di progetto edilizio sarà necessario approfondire le conoscenze sui caratteri stratigrafici e geotecnici e sul comportamento cosismico del sito, in particolare l'individuazione e la ricostruzione di eventuali corpi sabbiosi nella porzione settentrionale del comparto. Pertanto, dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite fino ad adeguata profondità (almeno 30 metri), effettuate le verifiche del rischio liquefazione e valutati i cedimenti, Qualora sia evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, per il calcolo dell'azione sismica non è ammesso l'approccio semplificato. Per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri: . profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento di esecuzione delle prove e quella minima 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).
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	Il comparto è interessato dalla presenza di filari alberati esistenti in via Grosoli e Gatti Casazza	- si applicano gli art.107.1.3.6 e 120.8 delle NTA del RUE
Patrimonio naturalistico		
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico	Nei pressi del comparto è presente al casa di riposo Santa Teresa, area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	Le attività che andranno ad insediarsi dovranno-rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica
Infrastrutture		

<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	il comparto è interessato dalla presenza di cabine MT	si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE
<i>Energia/ sostenibilità ambientale</i>		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 9AR-02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti ERS
-  filari di progetto
-  allineamento

scheda n°	soggetto proponente	località
9ASPCN-01	Comune di Ferrara	Ferrara via Marconi
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	9ASPCN – ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa di Pontelagoscuro, Barco.	
Sistema	Subsistema città dell'automobile	
OBIETTIVI POC		
Riqualificazione di un'area in via Marconi compresa fra il canale Gramicia e via Michelini per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, terziario o direzionale		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	7704	
SF [mq]	2926	
SU [mq]	963	
H max [piani]		
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 3c. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico / [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq] /		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq] 4778		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq] /		
aree per laminazione acque meteoriche [mq] /		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
INFRASTRUTTURE: l'area è in parte compresa all'interno delle aree a Rischio di incidente rilevante – classe C; si applica l'art. 119.10 delle NTA del RUE; PAESAGGIO: l'area è compresa all'interno della Zona tampone del Sito Unesco; si applica l'art. 107.2.2 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- la realizzazione dei nuovi edifici produttivi, terziari o direzionali è condizionata alla contestuale realizzazione di un'area verde di mitigazione e ove necessario di laminazione delle acque meteoriche fra via Michelini e via Marconi per una superficie pari a mq 4778.		

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
autorizzazione SUAP		
NOTE		
Parcheggi di uso pubblico, attrezzature e spazi collettivi saranno monetizzati secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento secondo quanto previsto dalle NTA del RUE.		

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>		- In sede di progetto definitivo sarà da verificare la necessità di realizzare una vasca per la laminazione delle acque meteoriche, da inserire nell'area prevista per la mitigazione e compensazione ambientale - il ricettore finale è il canale Gramicia
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- la stratigrafia rileva la presenza di un banco di sabbie immerso in falda a partire da -13/-14 metri da p.c., sormontato da uno spessore costituito prevalentemente da argille-argille limose (terreni non liquefacibili) interrotto da livelli tendenzialmente discontinui costituiti prevalentemente da limi sabbiosi e sabbie limose	- nel caso in cui vengano realizzati fabbricati dovranno essere eseguite ulteriori indagini geognostiche al fine effettuare valutazioni geologico-geotecniche sismiche più approfondite, in considerazione dell'elevato potenziale di liquefazione riscontrato e degli importanti cedimenti postsismici calcolati
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>	- le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per quanto riguarda i terreni, sia per quello che riguarda le acque sotterranee	- si ritiene che lo stato dell'area sia compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>		
Patrimonio naturalistico		
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		- la destinazione d'uso prevista è compatibile con la Classificazione acustica vigente e con la Variante di adeguamento adottata che classificano rispettivamente l'area oggetto di intervento in classe V e classe IV -non sono presenti siti sensibili nelle immediate vicinanze

Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		- allacciamento alla rete esistente di via Marconi
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Il comparto è parzialmente compreso all'interno di un'area a rischio di incidente rilevante - Categoria di compatibilità territoriale C	All'interno della categoria sono vietati: . Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso con più di 500 persone presenti; . Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio, esclusi quelli con frequentazione al massimo settimanale: .. al chiuso se con più di 1000 persone presenti .. all'aperto se con più di 100 persone presenti . Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto, con movimento passeggeri superiori a 1000 persone/giorno.
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 9ASPCN_01 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- lotti
- aree di mitigazione e compensazione ambientale
- area stradale
- corridoi infrastrutturali
- RIR classe C
- filari di progetto