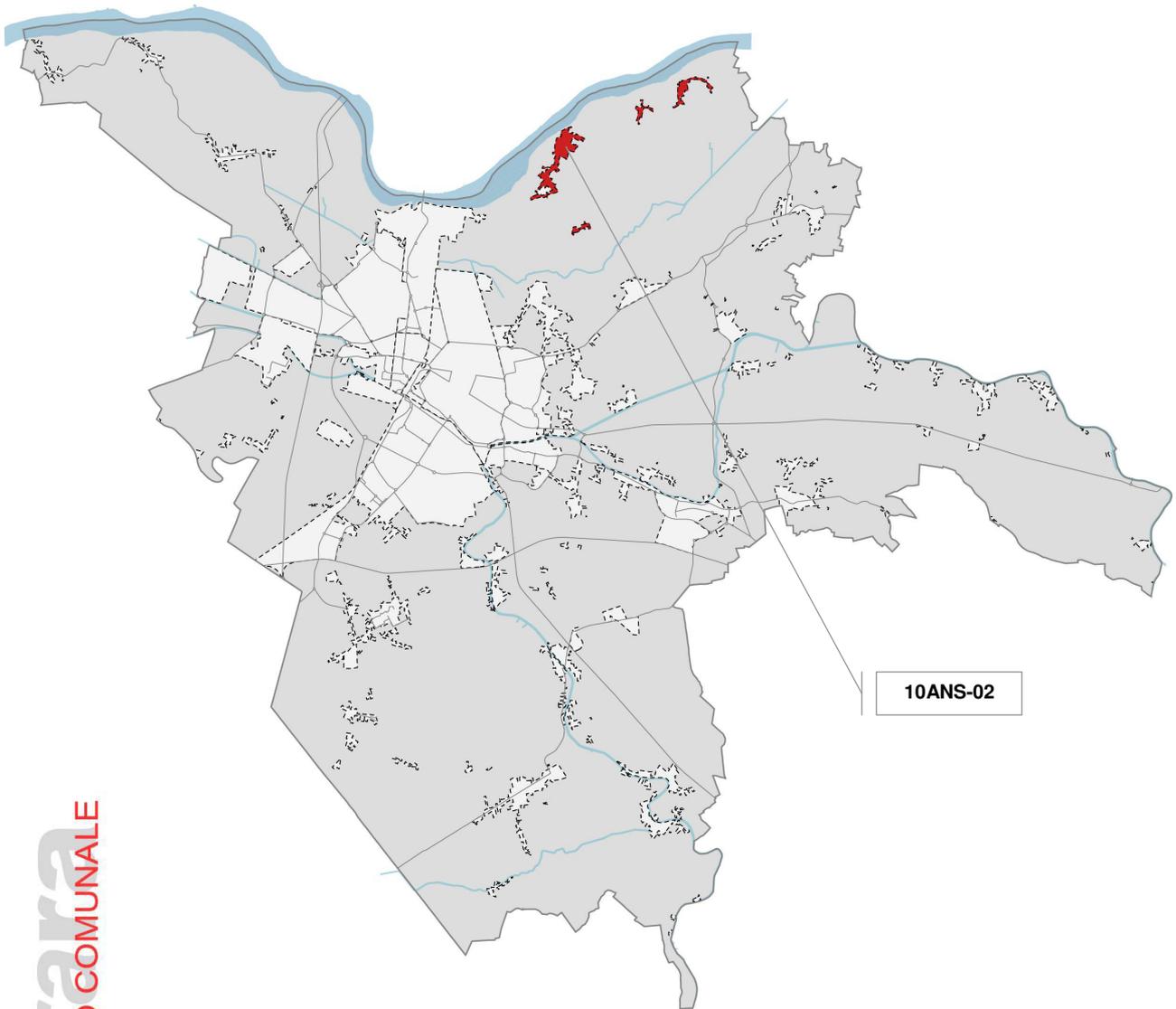




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

approvato il 07/04/2014 con delibera consiliare PG. 20451/14

STRUTTURA INSEDIATIVA:

10 | FRANCOLINO, PESCARA, SABBIONI, FOSSADALBERO

scheda n°	soggetto proponente	località
10ANS-02	Sant'Anna Costruzioni S.r.l. Immobiliare Prestige S.r.l. Immobiliare Siam S.r.l.	Francolino via Pagliarini
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	10ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	
Sistema	Subsistema nuclei del forese	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Francolino; - ampliamento dell'area per attrezzature collettive comprensiva del campo sportivo di Francolino; - mantenimento dei coni visuali verso la campagna. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	68.413	
SF [mq]	45.432	
SU [mq]	6.156	
Alloggi max [n°]	77	
RVerde min [%]	45%	
H max [piani]	3 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]	1.512	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	7.056	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	6.000 (pubblica)	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: Le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio di allagamento da fiume; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
<ul style="list-style-type: none"> - i reflui dei nuovi insediamenti dovranno essere collettati alla fognatura pubblica esistente; - dovrà essere realizzato un sistema di laminazione con una vasca unica e di collettamento delle acque meteoriche con recapito allo sfioro del dismesso depuratore pubblico. 		

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- la delimitazione dell'area destinata ad attrezzature collettive;
- la strada di collegamento del comparto con via dei Calzolari;
- l'allargamento della sezione stradale di via Zerbinata.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	Costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Realizzazione strada di collegamento del comparto con via dei Calzolari	150.000,00	27.000,00	2.051	150.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico dei soggetti attuatori; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.
Opere di sistemazione a prato dell'area per attrezzature collettive	92.000,00	64.000,00	7.056	92.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico dei soggetti attuatori.
N. 1 alloggio di SU 80 mq	125.000,00			125.000,00	opera da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori e da cedere gratuitamente al Comune.

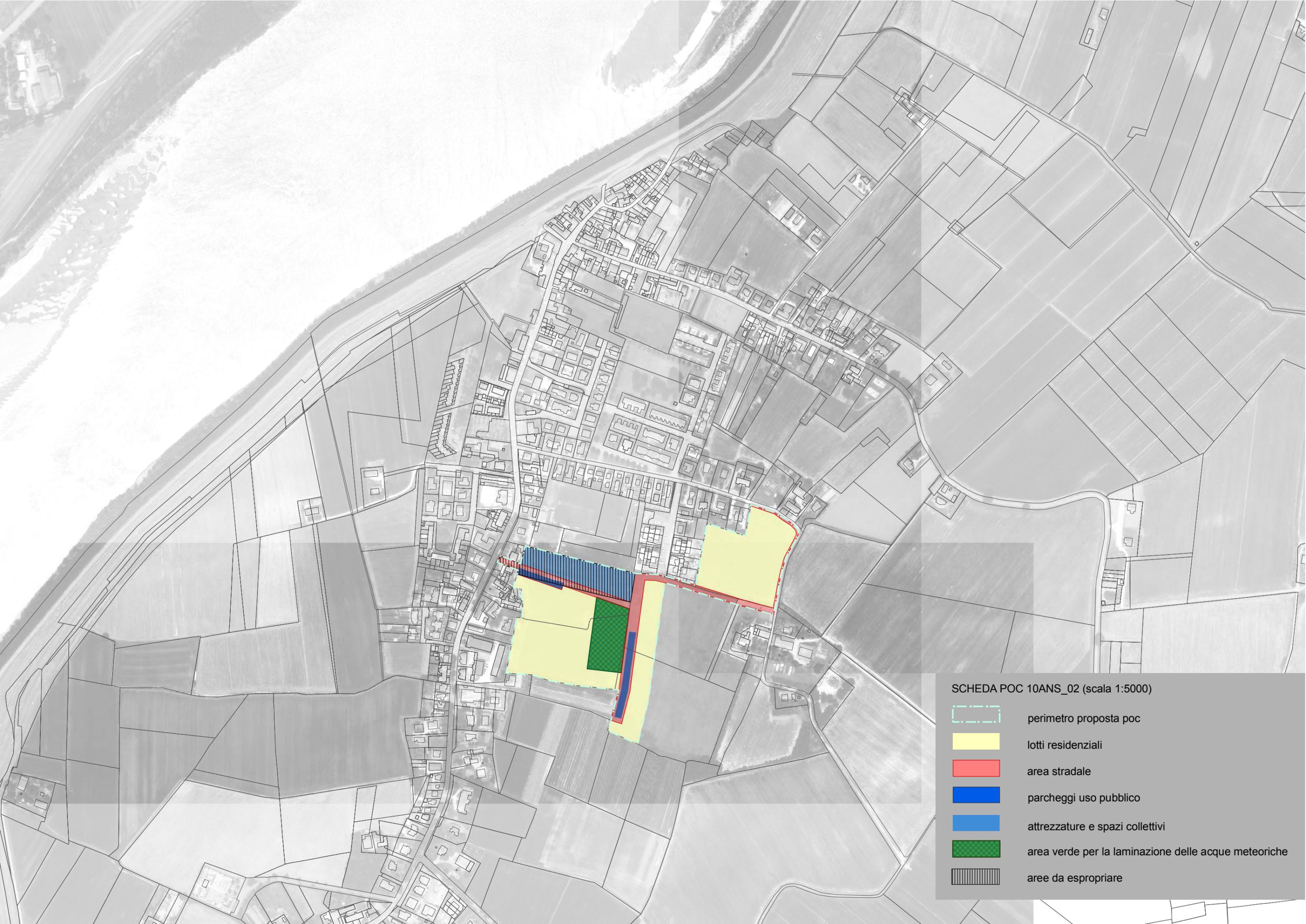
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**N° alloggi prescrizioni****ATTUAZIONE**

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>	L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti ed esposta agli eventuali effetti di tracimazione e sfondamento del vicino argine del Po, oltre che a possibili effetti di "fontanazzo" in caso di piena.	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista la realizzazione di una vasca di laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con recapito delle acque allo sfioro del dismesso depuratore e quindi recapito finale nella Fossa Lavezzola.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- I livelli di sabbie fini superficiali in condizioni sature, possono subire gravi effetti di liquefazione cosismica, come evidenzia l'Indice Massimo di Liquefazione pari a 20. I gradienti topografici non sono elevati, ma la pendenza verso sud-est potrebbe comunque indurre fenomeni di espansione laterale.	<ul style="list-style-type: none"> - In considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito. Pertanto, in sede di PUA 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).
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>		

Tutela storica, culturale, paesaggio		- Mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole
Patrimonio naturalistico	Interferenza con il sito SIC/ZPS IT4060016 della Rete Natura 2000	- il PUA dovrà seguire le indicazioni contenute nella scheda 8 della Valsat All.3 (Valutazione di Incidenza) del PSC - l'ampliamento dell'area per attrezzature collettive contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio terrestre)
Sistema della mobilità	Atteso aumento significativo del traffico lungo via dei Calzolari e via Zerbinata	Prevista strada di collegamento del comparto con via dei Calzolari e allargamento della sede stradale di un tratto di via Zerbinata
Rumore/inquinamento atmosferico		
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura nera esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
Energia/ sostenibilità ambientale		L'intervento prevede un rapporto di verde minimo (Rv) del 45%
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 10ANS_02 (scala 1:5000)

- perimetro proposta poc
- lotti residenziali
- area stradale
- parcheggi uso pubblico
- attrezzature e spazi collettivi
- area verde per la laminazione delle acque meteoriche
- aree da espropriare