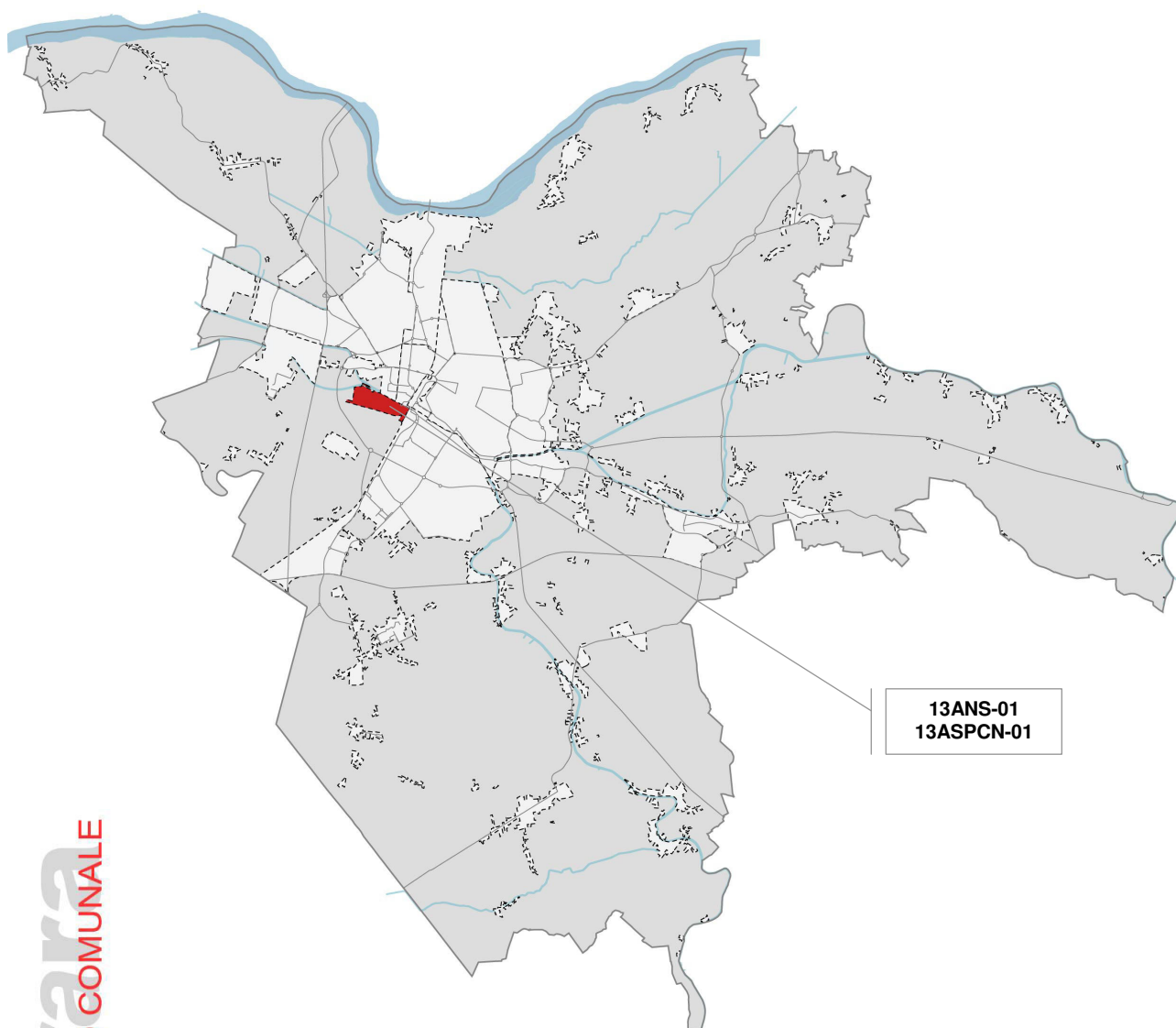




COMUNE DI FERRARA

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:

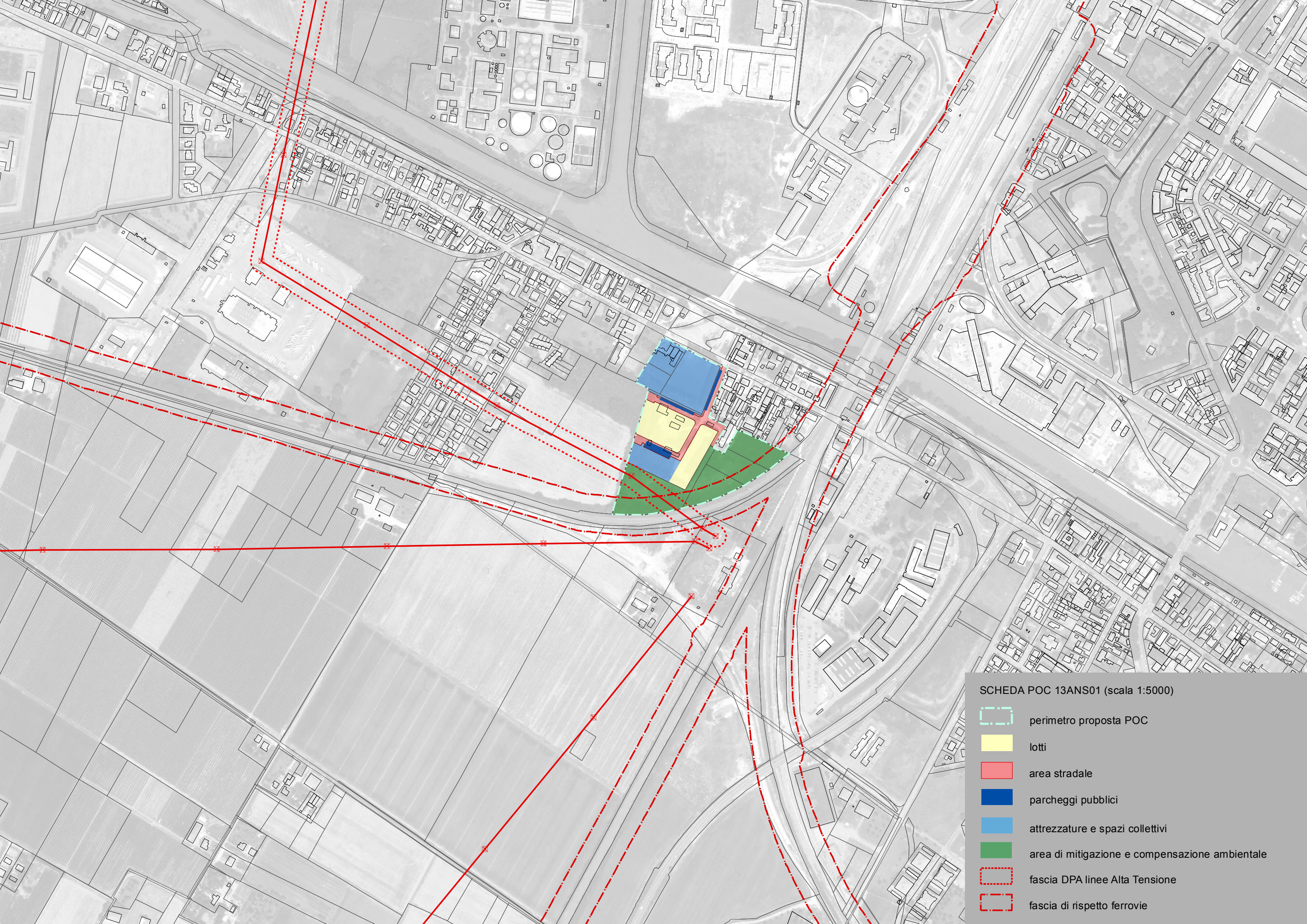
13 | ARGINONE

scheda n°	soggetto proponente	località
13ANS-01	Comune di Ferrara Parrocchia di S. Giacomo Apostolo	Ferrara via Arginone
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	13ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa Arginone	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema attrezzature e spazi collettivi Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
OBIETTIVI POC		
- Realizzazione di nuovo insediamento residenziale in via Arginone - Riqualificazione della Parrocchia di S. Giacomo Apostolo mediante la realizzazione di una nuova chiesa.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	41.252, di cui mq 9.455 per attrezzature collettive della Parrocchia di S. Giacomo Apostolo	
SF [mq]	8.124	
SU [mq]	3.612, oltre a quella delle attrezzature collettive	
Alloggi max [n°]	45	
H max [piani]	4 piani fuori terra	
Usi	1b. Attrezzature e spazi collettivi – g) Culto 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]	1.075	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	12.256	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	16.487	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	2.130	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono in parte interessate dalla fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Canale Burana); si applica l'art. 107.2.1 delle NTA del RUE. INFRASTRUTTURALI: il comparto è parzialmente compreso in fascia di rispetto della linea ferroviaria e dell'elettrodotto alta tensione; si applicano rispettivamente gli artt. 119.2 e 119.6 delle NTA del RUE. IDRAULICI: le aree sono in parte interessate dalla fascia di rispetto del Po di Volano determinata dal R.D 523/1904; si applica l'art. 118.8 delle NTA del RUE		

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- la viabilità dovrà consentire un adeguato accesso alle aree previste dal vigente PSC per nuovi insediamenti residenziali e confinanti a ovest del comparto; - i parcheggi pubblici andranno almeno in parte collocati ai margini del complesso parrocchiale; - nell'area di mitigazione e compensazione ambientale troveranno collocazione l'area di laminazione delle acque meteoriche, opere di mitigazione acustica della ferrovia ed interventi di forestazione.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- il collegamento stradale con via Arginone; - l'area di mitigazione e compensazione ambientale; - la fascia di rispetto della linea ferroviaria esistente e dell'elettrodotto alta tensione.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
- PUA per il comparto residenziale - permesso di costruire per le attrezzature parrocchiali		
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>		- 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. - Sono da prevedere congrui sistemi di drenaggio delle acque meteoriche e la loro connessione alla prevista vasca di laminazione. - Il ricettore finale e il percorso delle acque meteoriche andrà definito in sede di PUA in accordo con gli Enti competenti.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area presenta rischio sismico e potenziale di liquefazione intermedio, con un Indice Massimo pari a 5, dovuto alla presenza dei corpi sabbiosi superficiali di argine naturale del Po. La presenza di una superficie netta di contatto fra sedimenti di Reno e di Po potrebbe indurre anche fenomeni di echi ed amplificazione sismica. I gradienti topografici non molto accentuati, dovrebbero ridurre i rischi di instabilità gravitativa. La presenza nel sottosuolo di argille organiche e torbe dalle scarse proprietà geotecniche possono indurre subsidenza da compattazione.	
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	- Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150ml) del canale di Burana	- gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima dell'inizio dei lavori
Patrimonio naturalistico		L'area di mitigazione contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio terrestre)
Sistema della mobilità		

Rumore/inquinamento atmosferico	- Il comparto si trova all'interno della fascia di pertinenza acustica A della ferrovia.	- Nella valutazione di clima acustico, da redigere all'interno degli elaborati del PUA, dovranno essere effettuate, in particolare, misurazioni dei livelli di rumore derivante dalla ferrovia e dovrà essere valutata la necessità di predisporre opere di mitigazione acustica, da localizzare a ridosso della ferrovia, nell'area di mitigazione e compensazione ambientale, al fine di rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica
	- L'asilo nido della parrocchia di S. Giacomo Apostolo, è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione del complesso parrocchiale dovrà essere redatto uno studio di clima acustico con misurazioni dei livelli di rumore derivanti in particolare da via Bonzagni/via Arginone e dalla ferrovia, e dovrà essere valutata la necessità di predisporre opere di mitigazione acustica, al fine di rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica per l'area protetta
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete esistente
Vincoli infrastrutturali	- Il comparto è parzialmente all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria Ferrara-Suzzara	si applica l'art 119.2 delle NTA del RUE
	- Il comparto è attraversato da elettrodotto AT	si applica l'art 119.6 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		
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 13ANS01 (scala 1:5000)

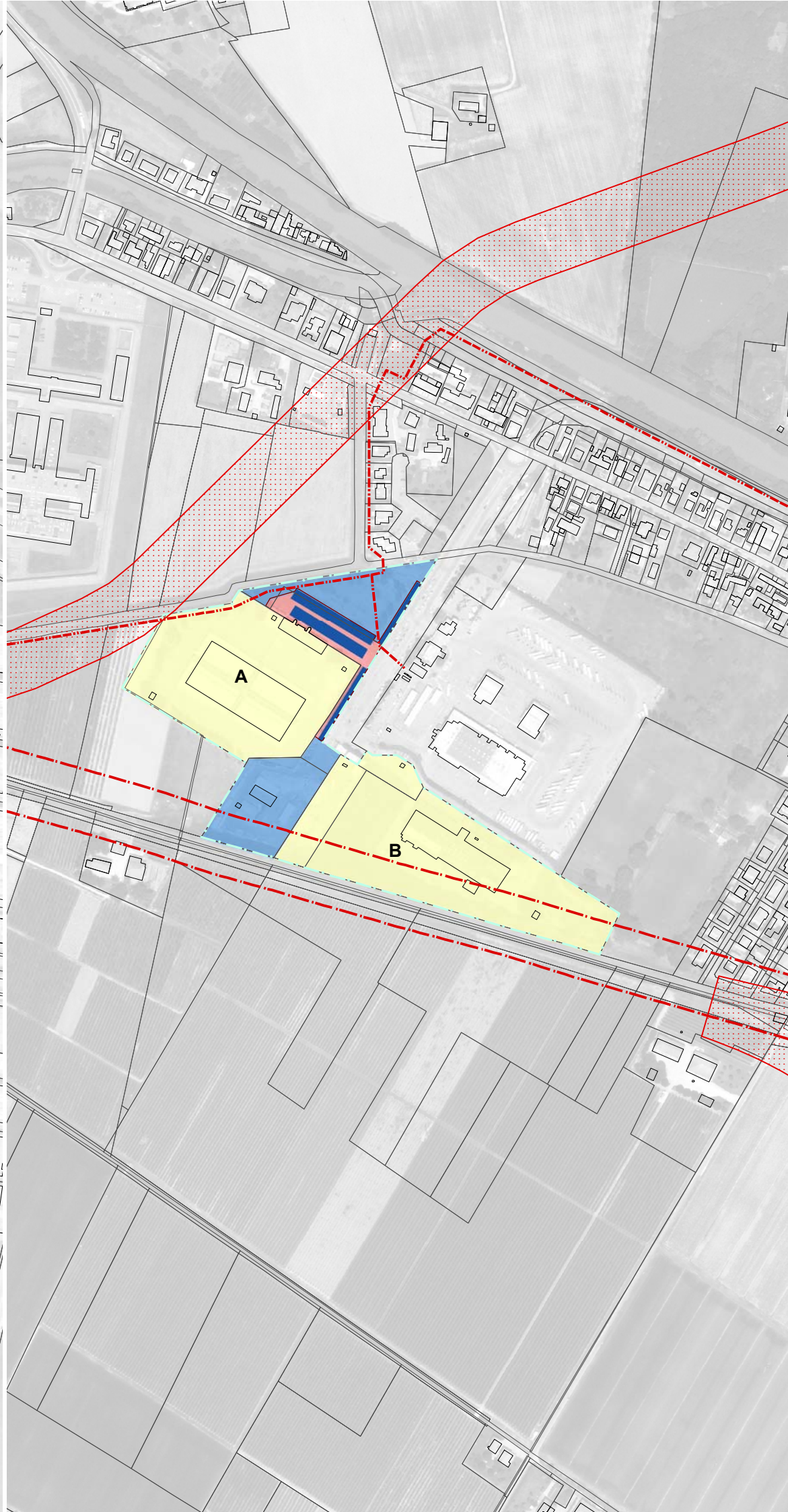
- perimetro proposta POC
- lotti
- area stradale
- parcheggi pubblici
- attrezzature e spazi collettivi
- area di mitigazione e compensazione ambientale
- fascia DPA linee Alta Tensione
- fascia di rispetto ferrovie

scheda n°	soggetto proponente	località
13ASPCN-01	Comune di Ferrara	Ferrara
		via Trenti
		Cassana
		via Finati
		Villanova di Denore
		via Pomposa – via Ponte Assa
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	13ASPCN - ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa Arginone 17ASPCN - ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa Piccola media impresa 20ASPCC - ambito specializzato per attività produttive della struttura insediativa Albarea, Villanova, Denore, Parasacco	
Sistema	Subsistema piccola media impresa Subsistema attrezzature e spazi collettivi Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
OBIETTIVI POC		
- Riqualificazione dell'ex Macello Comunale e del Mercato Ortofrutticolo per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e della nuova sede del Centro Unico di Protezione Civile; - Realizzazione di nuovo insediamento produttivo in via Finati all'interno della Piccola Media Industria		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	102.482, compresa l'area verde di mitigazione ambientale di mq 9.020 in via Pomposa	
SF [mq]	75.395 così suddivisa: lotto "A" – MOF : mq 24.039 lotto "B" – Ex Macello : mq 29.287 lotto "C" – v. Finati : mq 22.069	
SU [mq]	32.488 così suddivisa: lotto "A": mq 6.240, corrispondente alla SU del fabbricato esistente lotto "B" : mq 15.173, comprensiva della SU del fabbricato esistente lotto "C" : mq 11.034	
H max		
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 3. Usi produttivi; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	3.124 così suddivisi: - via Trenti mq 2.702 - via Finati mq 422	

attrezzature e spazi collettivi [mq]	19.906 così suddivise: - via Trenti mq 15.834, in parte compresi nel fabbricato esistente del lotto “A” e destinati a Centro Unico della Protezione Civile - via Finati mq 4.072		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	9.020		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]			
VINCOLI E LIMITAZIONI			
INFRASTRUTTURE: l'area di via Trenti è parzialmente compresa in fascia di rispetto della linea ferroviaria e parzialmente interessata dal passaggio di un gasdotto; l'area di mitigazione di via Pomposa – via Ponte Assa è parzialmente compresa all'interno della fascia di rispetto stradale ed interessata da un elettrodotto media tensione con conduttori aerei nudi; si applicano gli artt. 119.1, 119.2, 119.6 e 119.9 delle NTA del RUE. PAESAGGIO: parte dell'area di via Trenti è interessata da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6. e 120.8 delle NTA del RUE. IDRAULICI: l'area di via Finati è compresa in area di paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.			
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI			
- la realizzazione del nuovo insediamento produttivo di via Finati è condizionato alla contestuale realizzazione di un'area verde di mitigazione ambientale fra via Pomposa e via Ponte Assa per una superficie pari a mq 9.020. - 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%, nel rispetto degli artt. 16 e 26 del D.Lgs n. 285/92 e s.m.i. - Codice della strada.			
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA			
- l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale; - la delimitazione delle aree destinate ad attrezzature collettive.			
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE			
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori		prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE			
N° alloggi	prescrizioni		
ATTUAZIONE			
- autorizzazione SUAP per gli insediamenti produttivi e terziari; - progetto opera pubblica per il Centro Unico di Protezione Civile.			
NOTE			
In sede di progettazione edilizia dovrà essere verificata la necessità di individuazione di aree per la laminazione delle acque meteoriche nel rispetto del principio di invarianza idraulica.			

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>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica; in particolare si devono prevedere congrui sistemi di drenaggio. Il canale ricettore a cui far confluire le acque meteoriche sarà lo scolo consorziale Rinaldi
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- Area di via Finati: . Le proprietà geotecniche sono in genere buone, ma possono presentare elevate variazioni laterali in corrispondenza dei sedimenti fini di riempimento dei laghi di meandro abbandonato . L'estensione dei corpi sabbiosi superficiali in condizioni sature in un contesto di anticlinale associata a faglie sismogeniche, rende elevato il rischio di liquefazione cosismica, che poco a nord è anche amplificato dal potenziale franamento nel canale della Diamantina, le cui sponde sabbiose presentano un'elevata instabilità meccanica anche in condizioni normali.	- Per l'area di via Finati, in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che in sede di autorizzazione SUAP vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.
	- Area di via Trenti: L'area presenta con buona probabilità un basso grado di instabilità sismica, come suggerisce l'Indice di Liquefazione Massimo pari a 2. La presenza di una superficie stratigrafica netta di contatto fra sedimenti di Po e di Reno, potrebbero produrre fenomeni di amplificazione sismica. La scarpata morfologica corrispondente alla linea ferroviaria e la presenza di riporti a nord di essa, potrebbero produrre movimenti di espansione gravitativi verso sud. Le proprietà geotecniche dei sedimenti coesivi e torbosi sono spesso scadenti, risulta quindi probabile il progredire dell'attuale subsidenza da compattazione	

<i>Idrogeologia</i>	-L'area di via Finati è all'interno di un'area di paleo alveo, particolarmente sensibile al rischio di inquinamento delle falde, anche per semplici sversamenti superficiali	- l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche; in presenza di paleoalvei, tali interventi non saranno ammessi; - In sede di autorizzazione SUAP dovranno essere documentati gli accorgimenti atti ad evitare sversamenti anche accidentali di inquinanti;
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	Nel margine sud dell'area di via Trenti sono presenti filari alberati esistenti	la manutenzione dei filari dovrà essere effettuata mediante attrezzature e metodiche idonee a preservare la qualità visiva, la crescita, la funzione di preservazione delle fauna che vi è ospitata, a tutela della biodiversità
Patrimonio naturalistico		La realizzazione dell'area verde di mitigazione e compensazione ambientale di via Pomposa contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio)
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		Nessuna possibile criticità dal punto di vista acustico
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	-L'area di via Trenti è parzialmente all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria Ferrara-Suzzara	-si applica l'art.119.2 delle NTA del RUE
	-L'area di via Trenti è attraversata da un gasdotto	-si applica l'art.119.9 delle NTA del RUE
	-L'area di via Trenti è interessata da corridoio infrastrutturale definito nel PSC	-si applica l'art.119.13 delle NTA del RUE
	-L'area di via Pomposa è parzialmente all'interno della fascia di rispetto della S.P.15	-si applica l'art.119.1 delle NTA del RUE
	-L'area di via Pomposa è attraversata da elettrodotto MT e all'interno dell'area è presente una cabina MT	-si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE
	-L'area di via Finati è interessata da elettrodotto AT	-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 13ASPCN_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  area stradale
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  area di mitigazione e compensazione ambientale
-  fascia di rispetto ferrovia
-  gasdotti
-  elettrodotti media tensione conduttori nudi
-  fascia di rispetto strade di tipo A, B, C, D
-  corridoi infrastrutturali