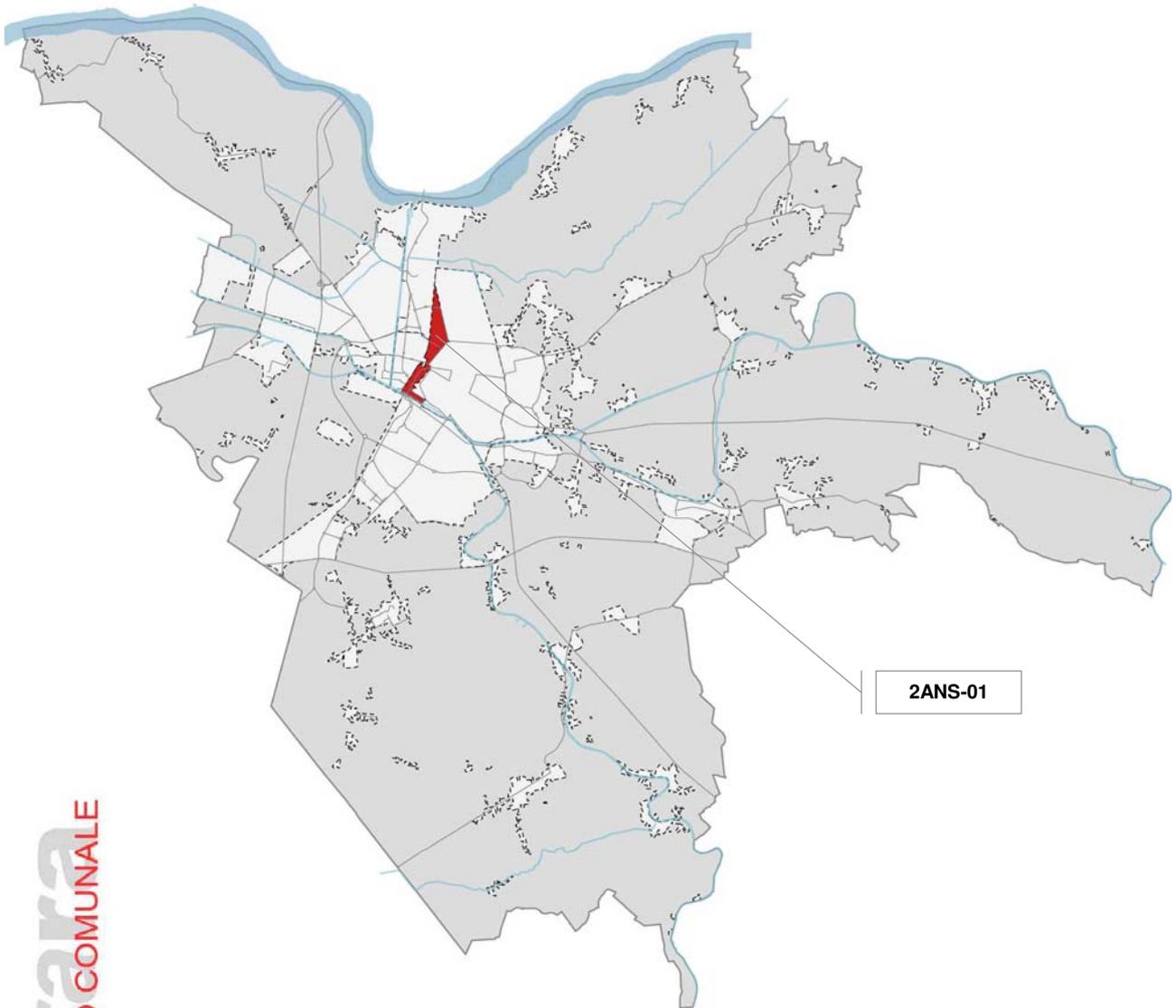




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**POC ferrara**  
PIANO OPERATIVO COMUNALE

## PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

STRUTTURA INSEDIATIVA:  
2 | PORTA CATENA, SAN GIACOMO

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>2ANS-01</b>	<b>Parco S.r.l. Bianchi Cristina Bianchi Raffaella</b>	<b>Ferrara via Canapa</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	2ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Porta Catena San Giacomo	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<p>- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Don Giovanni Bosco;</p> <p>- realizzazione e cessione di area di mitigazione e compensazione ambientale e di barriera acustica in rilevato di materiale vegetale inerbito fra la linea ferroviaria e il nuovo insediamento residenziale con funzione di mitigazione ambientale ed acustica.</p>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	31.549	
<b>SF [mq]</b>	11.753 di cui mq 1.455 lotto ERS	
<b>SU [mq]</b>	4.100, oltre alla SU degli alloggi che verranno realizzati dal Comune	
<b>Alloggi max [n°]</b>	55 + lotto per 8 alloggi da cedere al Comune	
<b>RVerde min [%]</b>		
<b>H max [ n° piani ]</b>	4 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	<p>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.;</p> <p>4. Residenza e assimilabili;</p> <p>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;</p> <p>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.</p>	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	870	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	4.244	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>	9.262	
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>	3.956	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
<p>INFRASTRUTTURE: il comparto è parzialmente compreso in fascia di rispetto della linea ferroviaria; si applica l'art. 119.2 delle NTA del RUE.</p> <p>PAESAGGIO: parte delle aree oggetto di intervento sono interessate da filari alberati esistenti; si applica l'art. 107.1.3.6. delle NTA del RUE.</p>		

**PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI**

- adozione di soluzioni per il risparmio energetico oltre i minimi regolamentari, elevato isolamento termico, uso di sistemi solari passivi, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, la raccolta e il riutilizzo a fini irrigui delle acque piovane;
- l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale e la barriera acustica in rilevato sono finalizzate a mitigare l'impatto acustico e visivo della linea ferroviaria rispetto al nuovo insediamento residenziale.

**ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA**

- il collegamento stradale con via Don G. Bosco;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- le aree per la laminazione delle acque meteoriche;
- l'area di mitigazione e compensazione ambientale e la barriera acustica fra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale;
- il lotto da cedere al Comune.

**OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

<b>descrizione</b>	<b>quota a carico dei soggetti attuatori</b>	<b>prescrizioni</b>
--------------------	--	---------------------

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>
-------------------	---------------------

**ATTUAZIONE**

PUA

<b>ASPETTI AMBIENTALI</b>		
	<b>Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi</b>	<b>Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale</b>
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>	L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali, date anche le perturbazioni alla rete scolante indotte dalla linea ferroviaria e da limitrofe lottizzazioni, all'interno di un'area topograficamente depressa.	In fase di attuazione si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista vasca di laminazione
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista vasca per la laminazione delle acque meteoriche che verrà collettata alla fossa Sant'Antonio.
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area presenta un grado medio di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 5. Il contesto strutturale in area di anticlinale, potrebbe indurre amplificazioni sismiche. La natura pianeggiante del comparto non è però favorevole all'innescò di importanti dissesti gravitativi o di espansione laterale.	
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	Presenza di siepe a ridosso della ferrovia	la manutenzione delle siepi 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
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>	Probabile aumento del traffico su via Canapa, già interessata da volumi di traffico notevoli.	Nel 1° POC, ai fini della fluidificazione del traffico di attraversamento, è prevista la realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra via Bacchelli e via Porta Catena.
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	- Probabile aumento del rumore nel quartiere per aumento del traffico; - sorgenti di rumore esistenti: ferrovia, via Canapa, via f.lli Rosselli. - Il comparto è all'interno delle fasce di pertinenza acustica della ferrovia.	Previsto rilevato a mitigazione dell'impatto della ferrovia sulle residenze. In fase di predisposizione del PUA, dovrà essere redatto uno studio di clima acustico, con misurazioni del rumore derivante dalla ferrovia, da via Rosselli e da via Canapa negli orari di maggior traffico e dovrà essere valutata la necessità di ulteriori opere di mitigazione acustica, al fine di rispettare i limiti fissati dalla classificazione acustica.

<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di via Canapa
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Fascia rispetto ferrovia	il primo fronte edificato del complesso residenziale sarà ad una distanza superiore ai 30 metri dalla rotaia esterna della linea ferroviaria.
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		Previsti sistemi per il riutilizzo delle acque piovane.
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche ambientali risultano sufficientemente definite.		



**SCHEDA POC 2 ANS n°01**

-  perimetro proposta POC
-  fondiaria
-  lotto da cedere gratuitamente al Comune per edilizia ERS
-  attrezzature e spazi collettivi
-  aree di mitigazione e compensazione ambientale
-  aree verdi per laminazione delle acque meteoriche
-  parcheggi pubblici
-  area stradale