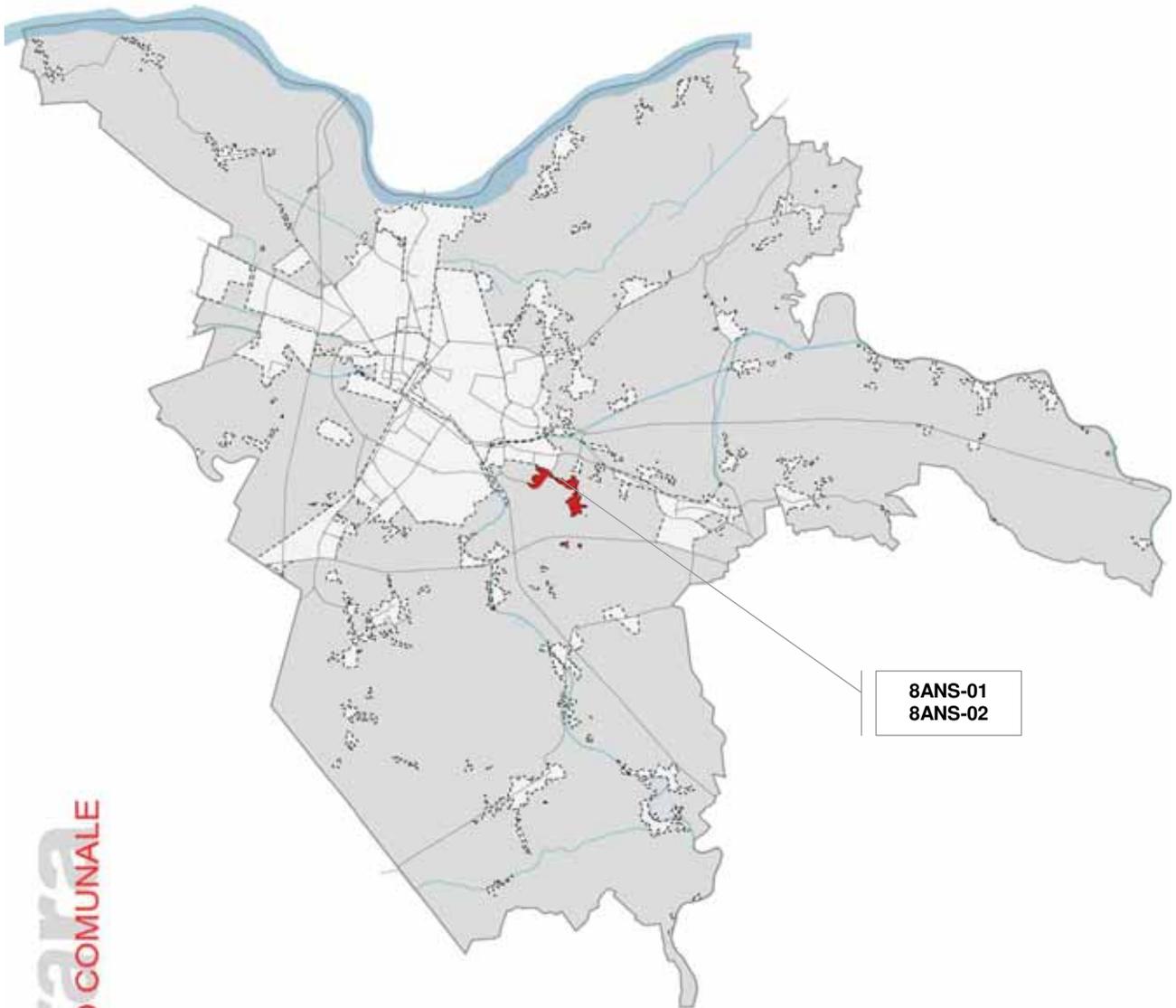




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



8ANS-01
8ANS-02

POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

STRUTTURA INSEDIATIVA:

8 | AGUSCELLO

scheda n°	soggetto proponente	località
8ANS-01	Bonora Giorgio Adami Lidia D&D Invest	Aguscello via Ravà Ferrara via Zanatta
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura Insediativa di Quacchio, Borgo Punta 8ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura Insediativa di Aguscello; viene apportata modifica non sostanziale al perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 8AUC	
Sistema	Subsistema insediamenti della prima corona Subsistema della città verde	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Ricciarelli e via Ravà; - cessione di area destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	17.479, di cui mq 5.376 destinati a area verde sottomura	
SF [mq]	5.857	
SU [mq]	2.239	
Alloggi max [n°]	24 + 1 da cedere gratuitamente al Comune	
RVerde min [%]		
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]	1.238	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	5.957	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	1.701 (pubblica), fatte salve le necessarie verifiche con gli enti competenti.	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
INFRASTRUTTURALI: Le aree oggetto di intervento ad Aguscello sono interessate da un elettrodotto MT singola terna; si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE. IDRAULICI: l'area destinata ad attrezzature collettive è compresa in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
<ul style="list-style-type: none"> - gli edifici saranno realizzati in classe energetica non inferiore ad A; - raccolta e smaltimento delle acque meteoriche dovranno rispettare il principio di invarianza idraulica. 		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
<ul style="list-style-type: none"> - i collegamenti stradali con le vie Ravà e Boccale; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - i filari alberati adiacenti al canale Sant'Antonino. 		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
n.1 alloggio di SU 80 mq	125.000,00	Opera da realizzare a cura e spese dei sigg. Bonora e Adami 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
<i>Idraulica</i>		
<i>Rischio allagamento</i>	<p>- L'area da cedere al Comune in via Zanatta è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.</p> <hr/> <p>- Area di via Ravà L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti, essendo posta al bordo di una conca topografica chiusa composta di terreni impermeabili</p>	<p>- L'area è destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco vallo delle Mura cittadine. La destinazione d'uso prevista è compatibile il rischio di allagamento</p> <hr/> <p>- in sede di PUA si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio idraulico e la loro connessione alla prevista vasca di laminazione</p>
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per il nuovo insediamento residenziale è prevista un'area di laminazione per le acque meteoriche con recapito finale nel canale Sant'Antonino
<i>Geologia</i>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>- Area di via Ravà Le proprietà geotecniche del sottosuolo presentano una certa anisotropia e sono abbastanza scadenti, soprattutto fra i 4 ed i 14 m di profondità.</p> <hr/> <p>- Area di via Ravà: L'area è soggetta ad un moderato grado di instabilità cosismica, con un indice di liquefazione massimo di 2 nella parte nord e di 5 nella parte sud. La natura relativamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre movimenti gravitativi e di espansione laterale particolarmente gravi.</p>	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive di via Caldirolo non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per quanto riguarda i terreni, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un modesto superamento per il parametro arsenico	Il valore modesto riscontrato di arsenico, 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
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>	- L'area in via Zanatta si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	<p>Il progetto del parco urbano di via Zanatta-via Gramicia, si dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico</p> <hr/> <p>Nell'area di via Ravà sono previsti filari alberati adiacenti al canale Sant'Antonino</p>

Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde in via Caldirolo contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		
Infrastrutture	È presente un elettrodotto MT all'interno dell'area per il nuovo insediamento residenziale ad Aguscello	si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE
<i>Fognatura acque nere</i>		Previsto allacciamento alla rete di fognatura mista di via A. Ravà e recapito finale al depuratore di via Boccale
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
Energia/ sostenibilità ambientale		Previsti edifici in classe energetica A
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 di scarsa rilevanza e comunque sufficientemente definite.		



SCHEDA POC 8ANS_01 (scala 1:5000)

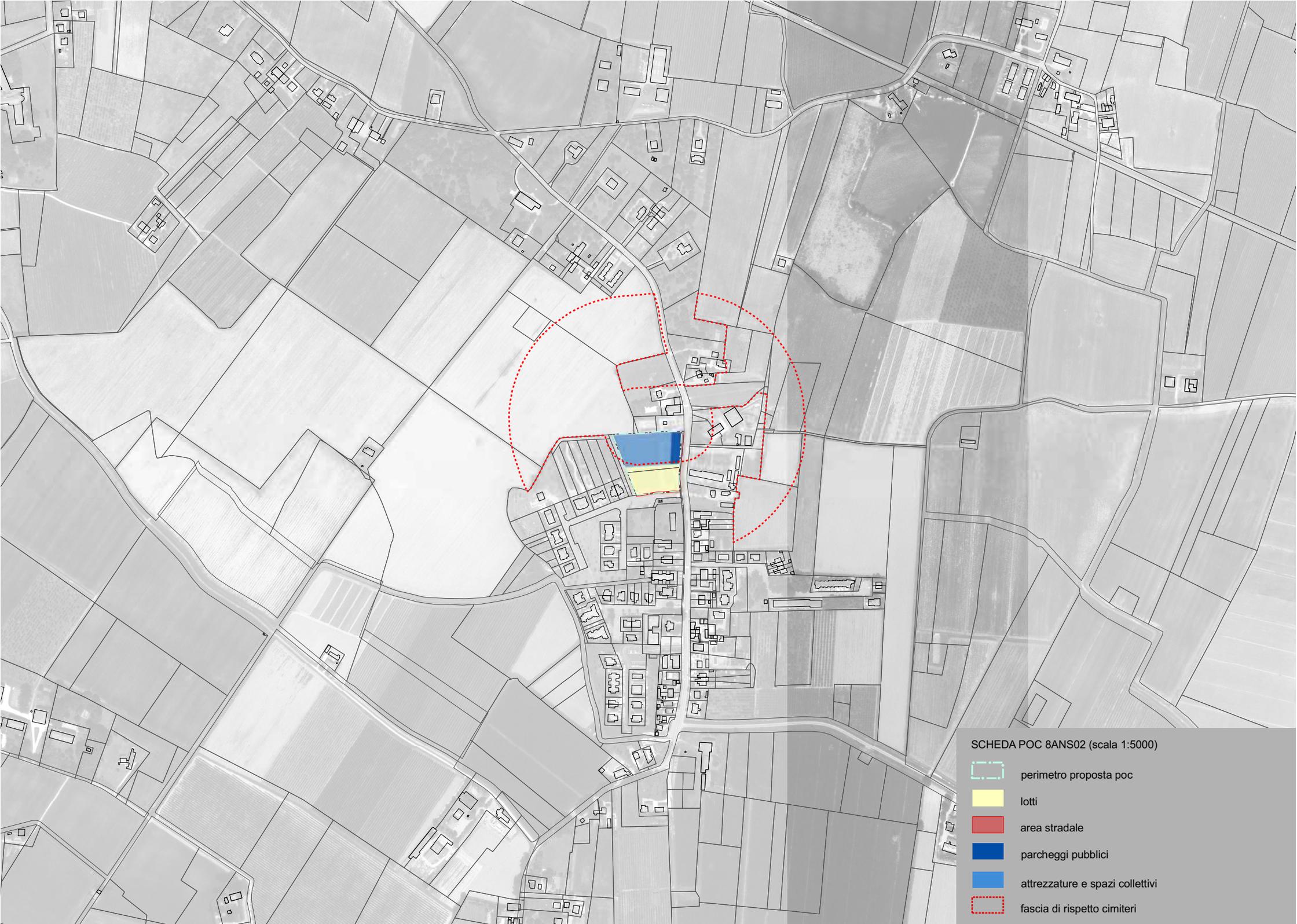
-  perimetro proposta poc
-  lotti
-  area stradale
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature collettive
-  area verde per la laminazione delle acque meteoriche
-  filari di progetto

scheda n°	soggetto proponente	località
8ANS-02	Ardea S.r.l.	Aguscello via De Sica
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	8ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura Insediativa di Aguscello	
Sistema	Subsistema insediamenti della prima corona Subsistema attrezzature e spazi collettivi	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Vittorio de Sica; - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico a supporto del cimitero di Aguscello. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	8.949	
SF [mq]	3.604	
SU [mq]	600	
Alloggi max [n°]	6	
RVerde min [%]		
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]	826	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	4.445	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
PAESAGGIO: parte delle aree oggetto di intervento sono interessate da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 120.8 delle NTA del RUE; INFRASTRUTTURE: le aree per attrezzature collettive e parcheggio pubblico sono comprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale; si applica l'art. 119.4 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- prestazioni bioclimatiche superiori ai minimi regolamentari, con classificazione energetica degli alloggi in classe A.		

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
realizzazione marciapiede su via de Sica e parcheggio pubblico su via Ricciarelli	50.000,00	realizzazione opere a carico del Soggetto attuatore
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
edifici: DIA parcheggio: permesso di costruire		
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, essendo posta al bordo di una conca topografica chiusa composta di terreni impermeabili	- in fase attuativa si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio idraulico.
<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>	- Le proprietà geotecniche del sottosuolo presentano una certa anisotropia e sono abbastanza scadenti, soprattutto fra i 4 ed i 14 m di profondità. - L'area è soggetta ad un moderato grado di instabilità cosismica, con un indice di liquefazione massimo di 2. La natura relativamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre movimenti gravitativi e di espansione laterale particolarmente gravi.	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	- All'interno del comparto sono presenti filari alberati - il comparto è interessato dal percorso di rilievo paesaggistico costituito da via Ricciarelli	- la manutenzione dei filari alberati 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. - il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di viste dal percorso panoramico
Patrimonio naturalistico		
Sistema della mobilità		Realizzazione di parcheggio pubblico a supporto del cimitero e del complesso parrocchiale di Aguscello
Rumore/inquinamento atmosferico	Il comparto è adiacente al cimitero, area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	In fase di attuazione sarà necessario verificare che i limiti massimi previsti vengano rispettati in particolare per la presenza del cimitero, prevedendo se necessario sistemi di abbattimento del rumore
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Previsto allacciamento alla rete di fognatura mista di via Ricciarelli e recapito finale al depuratore di via Boccale

<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Le aree per attrezzature collettive e il parcheggio pubblico sono comprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale	si applica art.119.4 del RUE
<i>Energia/ sostenibilità ambientale</i>		Previsti edifici in classe energetica A
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 8ANS02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  lotti
-  area stradale
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  fascia di rispetto cimiteri