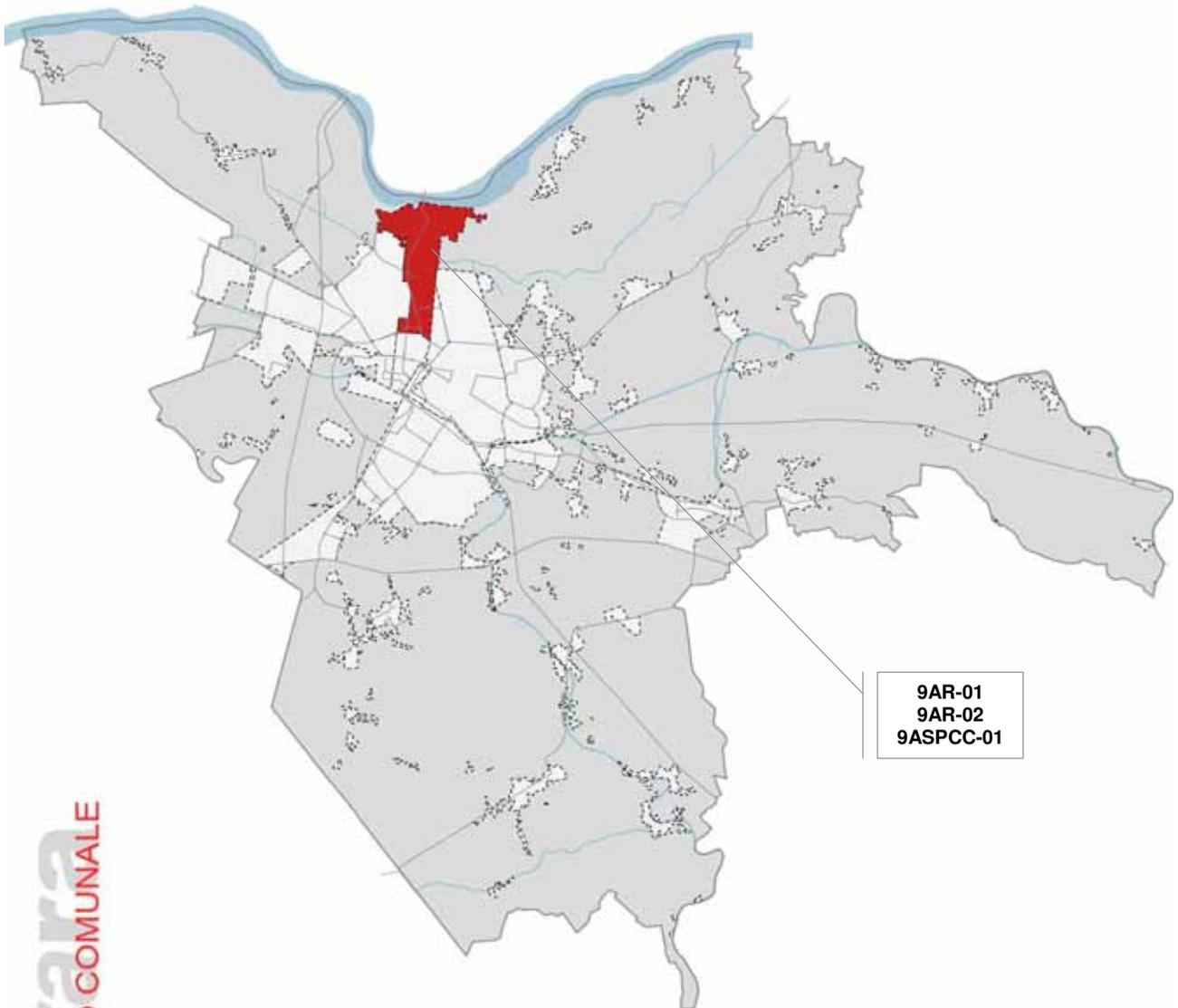




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



9AR-01  
9AR-02  
9ASPCC-01

**POC ferrara**  
PIANO OPERATIVO COMUNALE

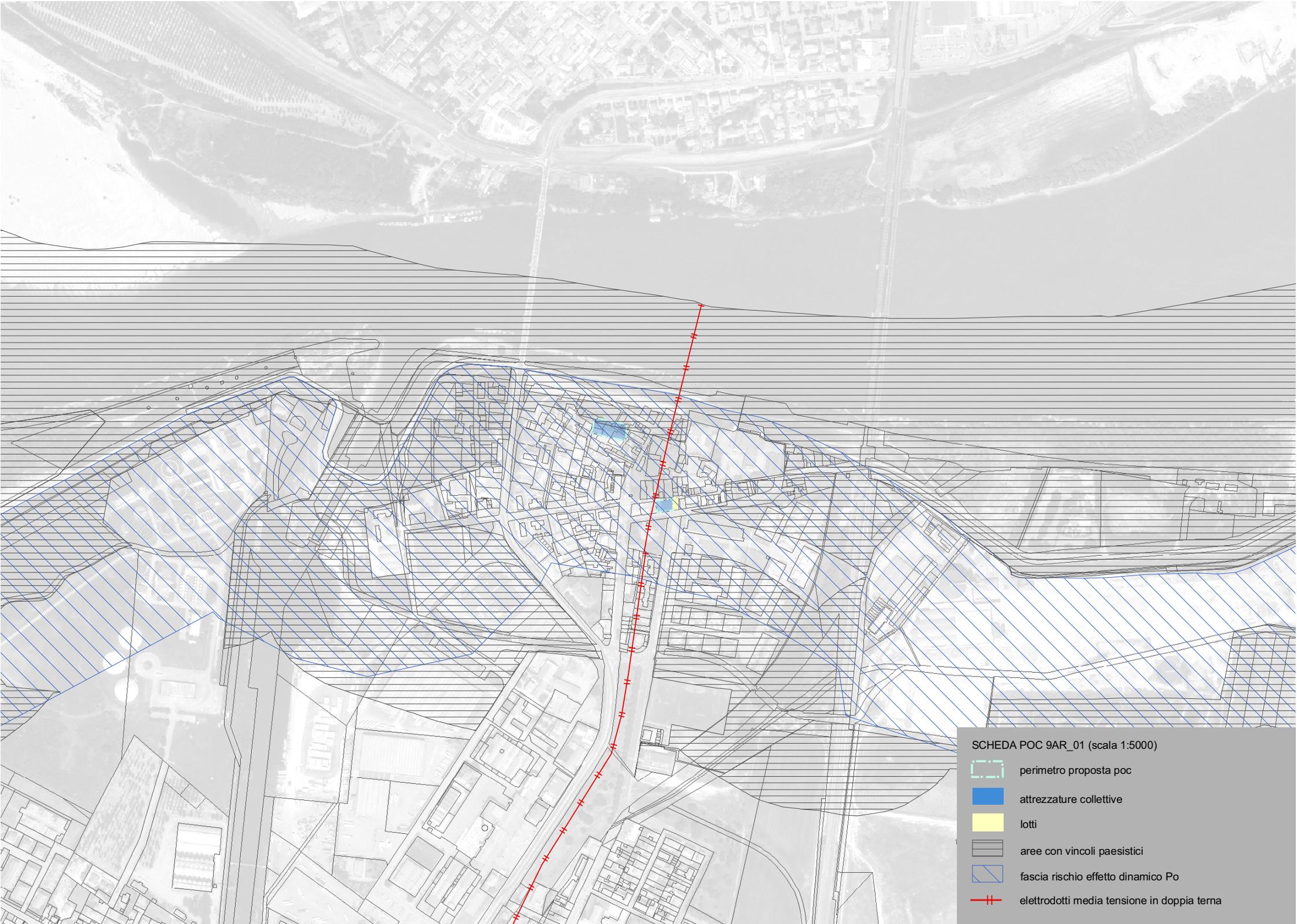
## PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

STRUTTURA INSEDIATIVA:  
9 | PONTELAGOSCURO, BARCO

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>9AR-01</b>	<b>Comune di Ferrara Coop. Teatro Nucleo</b>	<b>Pontelagoscuro via dell'Isola Bianca via della Ricostruzione via Nuova</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	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.	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema attrezzature e spazi collettivi	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione, nell'area in via dell'Isola Bianca, di spazi accessori alla produzione artistica e per il rimessaggio di attrezzature del Teatro Julio Cortazar;</li> <li>- Correzione errore materiale nella delimitazione della sede del Teatro in via della Ricostruzione.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	2.015, di cui mq 173 relativi al fabbricato residenziale esistente in via Nuova	
<b>SF [mq]</b>	173	
<b>SU [mq]</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: SU esistente</li> <li>- immobili in via Nuova: IF=0,5, fatti salvi gli incentivi di cui all'art. 103 delle NTA del RUE.</li> </ul>	
<b>Q</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- immobili in via Nuova: 35% max, fatti salvi gli incentivi di cui all'art. 103 delle NTA del RUE</li> </ul>	
<b>RVerde min [%]</b>	20% min	
<b>H max [piani]</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: 2 piani fuori terra</li> <li>- immobili in via Nuova: 3 piani fuori terra</li> </ul>	
<b>Usi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: 1.b. Attrezzature e spazi collettivi</li> <li>- immobili in via Nuova: 4. Residenza e assimilabili</li> </ul>	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>		
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	1.843	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>		

<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>			
<p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>			
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>			
<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>			
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori		prescrizioni
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>			
N° alloggi	prescrizioni		
<b>ATTUAZIONE</b>			
<p>- immobili in via dell'Isola Bianca e in via della Ricostruzione: Autorizzazione SUAP</p> <p>- immobili in via Nuova: intervento diretto, secondo le procedure di cui al Titolo II delle NTA del vigente RUE.</p>			
<b>NOTE</b>			
<p>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".</p>			

<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><i>Idraulica</i></b>		
<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
<b><i>Geologia</i></b>		
<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>		
<b><i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i></b>	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
<b><i>Patrimonio naturalistico</i></b>		L'intervento prevede un rapporto di verde minimo (Rv) del 20%
<b><i>Sistema della mobilità</i></b>		
<b><i>Rumore/inquinamento atmosferico</i></b>		
<b><i>Infrastrutture</i></b>		
<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
<b><i>Energia/ sostenibilità ambientale</i></b>		
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
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
<b>9AR-02</b>	<b>Comune di Ferrara ACER Ferrara</b>	<b>Ferrara via Bentivoglio via Grosoli via della Sirena</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	9AR - ambito da riqualificare della Struttura insediativa di Pontelagoscuro, Barco	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti contemporanei	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
Completamento del Programma di Riqualificazione Urbana "Quartiere Barco"		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	23.559	
<b>SF [mq]</b>	23.559	
<b>SU [mq]</b>	7.258, compreso l'esistente	
<b>Alloggi max</b>	56, oltre agli alloggi esistenti	
<b>H max [piani]</b>	3 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	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.	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	/	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	/	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>	/	
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica</b>	/	
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>	/	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
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.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
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.		

<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- i filari alberati;</li> <li>- gli allineamenti di progetto.</li> </ul>			
<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>			
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni	
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>			
N° alloggi	prescrizioni		
<b>ATTUAZIONE</b>			
progetto opera pubblica			
<b>NOTE</b>			
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.			

<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, 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.
<b>Geologia</b>		
<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
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	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
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>		
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	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
<b>Infrastrutture</b>		
<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
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
Il comparto non si attua tramite PUA		



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

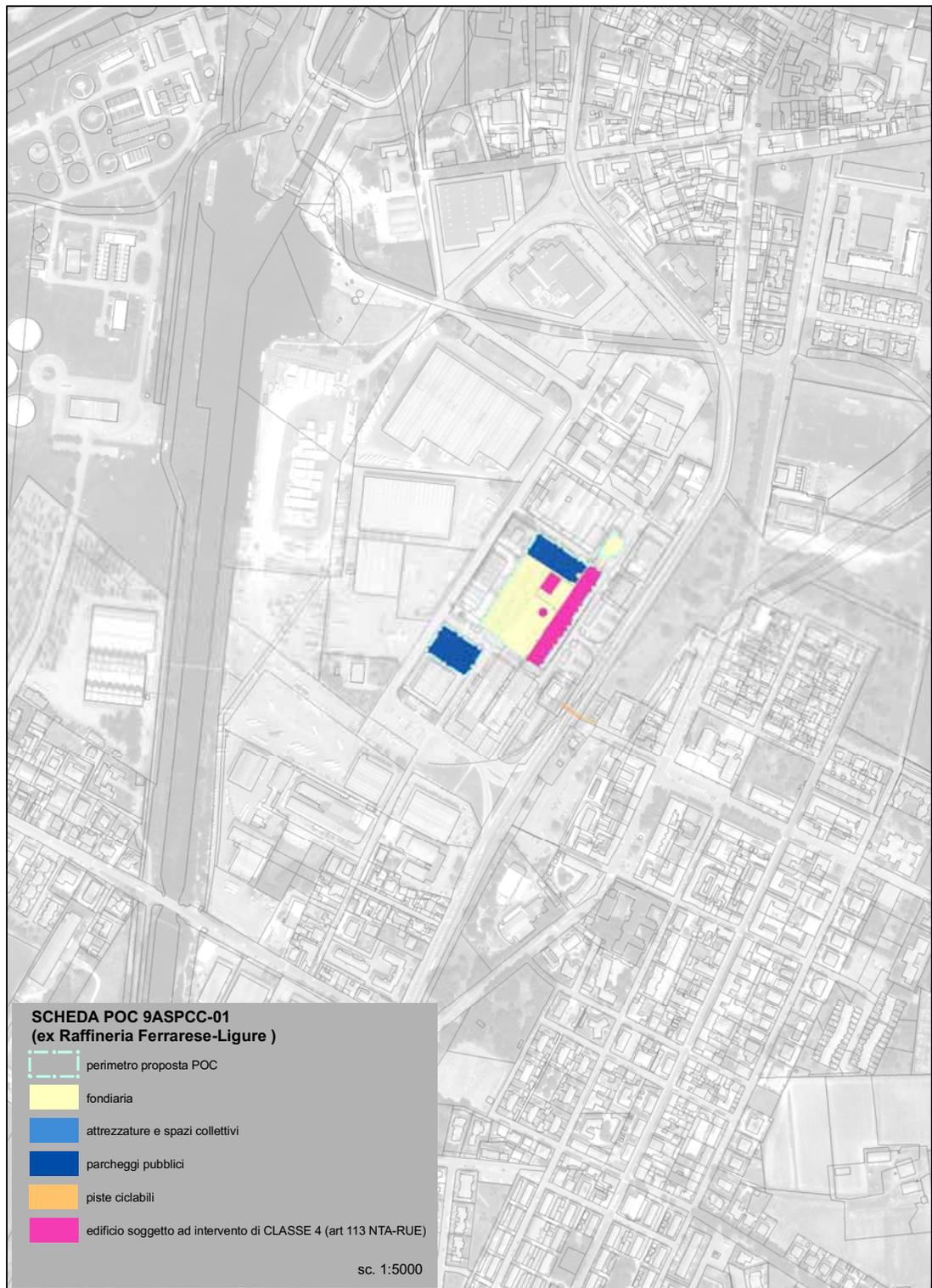
-  perimetro proposta POC
-  lotti ERS
-  filari di progetto
-  allineamento

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>9ASPCC-01</b>	<b>Soc. AGORA' 2000 S.p.A.</b>	<b>Pontelagoscuro via Padova Ferrara via Gramicia</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta 9ASPCC - ambito consolidato specializzato per attività produttive della Struttura insediativa di Pontelagoscuro, Barco	
<b>Sistema</b>	Subsistema della città verde Subsistema della città dell'automobile	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione di complesso industriale esistente "ex Raffineria Ferrarese Ligure" all'interno del Centro Artigianale S.I.T.I.F caratterizzato da prestazioni energetiche e di eco-sostenibilità che superano i limiti normativi;</li> <li>- realizzazione di connessione ciclopedonale fra il nuovo insediamento commerciale e via Milano;</li> <li>- cessione di area destinata ad attrezzature collettive collocata a margine della via Gramicia ed adiacente agli impianti sportivi C.U.S. e al campeggio comunale.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	25.547	
<b>SF [mq]</b>	9.051	
<b>SU [mq]</b>	11.611	
<b>H max</b>	esistente	
<b>Usi</b>	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; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 3.500 mq, di cui 800 mq alimentare) limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari, c) Medio-grandi strutture di vendita non alimentari, e) Grandi strutture di vendita; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	3.437	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	13.074	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>		
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>		

<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>		
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
EDIFICI DI INTERESSE STORICO: gli edifici principali situati nel lotto centrale dell'insediamento sono tutelati dal PSC vigente come edifici di pregio storico culturale e testimoniale; ad essi ed alla ciminiera si applica l'art. 113 delle NTA del RUE.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dotazione delle aree destinate a parcheggio di ampie coperture con impianti fotovoltaici integrati, realizzazione impianti per la raccolta delle acque piovane per usi sanitari e adozione di sistemi idonei per favorire il risparmio dei consumi dell'acqua sanitaria;</li> <li>- il nuovo insediamento dovrà essere collegato da percorso ciclopedonale a raso con via Milano;</li> <li>- l'insediamento della media struttura commerciale alimentare è condizionato alla realizzazione dell'attraversamento ciclopedonale protetto a raso su via Padova di connessione con via Milano.</li> </ul>		
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'individuazione degli edifici e manufatti di pregio storico;</li> <li>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.</li> </ul>		
<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>		
<b>descrizione</b>	<b>quota a carico dei soggetti attuatori</b>	<b>prescrizioni</b>
contributo per opere pubbliche di interesse generale da attuare nel territorio comunale	130.000,00	Versamento contributo entro sei mesi da approvazione POC
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>		
<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>	
<b>ATTUAZIONE</b>		
PUA		
<b>NOTE</b>		
I parcheggi di uso pubblico e le attrezzature e spazi collettivi previsti integrano le dotazioni esistenti nel P.P.I.Pu. SITIF P.G. 35915/00.		

<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><i>Idraulica</i></b>		
<i>Rischio allagamento</i>	L'area di via Gramicia per attrezzature collettive, da cedere al Comune, ricade all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento
<i>Scolo acque superficiali</i>		Allacciamento alla rete esistente. L'intervento non aumenta la quota di superficie impermeabilizzata. In sede di PUA saranno da prevedere adeguate opere di scolo delle acque meteoriche per evitare i ristagni d'acqua sul terreno non impermeabilizzato.
<b><i>Geologia</i></b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Per l'area di via Padova, i primi 8 m di sottosuolo presentano proprietà geotecniche eterogenee e scadenti, in particolare nei livelli di torbe ed argille organiche	
	L'area di via Padova presenta un elevato indice di instabilità cosismica. Ad aree limitrofe è stato assegnato un indice di liquefazione massimo di 2, poi, più a sud, di 20. Il potente corpo di sabbie costantemente sature posto a circa 8 m dalla superficie topografica, consiglia di riconsiderare il comportamento cosismico di questo comparto, a cui andrebbe probabilmente attribuito indice 20. L'area si trova sopra la struttura anticlinale di Casaglia e potrebbe probabilmente subire fenomeni di focalizzazione ed amplificazione sismica.	- in considerazione del probabile elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.
<b><i>Idrogeologia</i></b>		
<i>Contaminazione suoli</i>	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area di via Gramicia 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
	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nel complesso industriale da riqualificare di Pontelagoscuro non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti della tabella che si riferisce a siti ad uso commerciale ed industriale, sia	- Lo stato dell'area è compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista

	per quanto riguarda i terreni che per quello che riguarda le acque sotterranee	
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	Gli edifici principali del complesso industriale rientrano fra gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale soggetti a specifica tutela	Gli edifici vengono classificati in classe 4- edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale. Si applica l'art.113 delle NTA del RUE
	- L'area di via Gramicia si trova all'interno del contesto identitario locale "2 – Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare"	- si applicano l'art 108.2 e l'allegato 5.2 delle NTA del RUE
	- L'area di via Gramicia si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	Il progetto di realizzazione del parco urbano di via Gramicia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
	- L'area di via Gramicia si trova all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150 ml) del canale Gramicia	- Il progetto del parco urbano di via Gramicia dovrà essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica prima dell'inizio dei lavori
<b>Patrimonio naturalistico</b>	La cessione dell'area verde in via Gramicia contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale	
<b>Sistema della mobilità</b>	<p>-Prevista connessione ciclopedonale tra il nuovo insediamento commerciale e via Milano</p> <p>- l'aumento del traffico atteso in seguito all'attuazione del comparto non sembra possa generare problemi alla circolazione del traffico</p>	
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	Nessun elemento sensibile nelle immediate vicinanze	
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>	Allacciamento alla rete esistente	
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	All'interno dell'area da riqualificare a Pontelagoscuro è presente cabina elettrica MT	Si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>	L'intervento di riqualificazione del complesso industriale prevede il riutilizzo delle acque meteoriche e sistemi per la riduzione dei consumi idrici.	
<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 risultano sufficientemente definite.		



**SCHEDA POC 9ASPPC-01  
(ex Raffineria Ferrarese-Ligure )**

-  perimetro proposta POC
-  fondiaria
-  attrezzature e spazi collettivi
-  parcheggi pubblici
-  piste ciclabili
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 4 (art 113 NTA-RUE)

sc. 1:5000