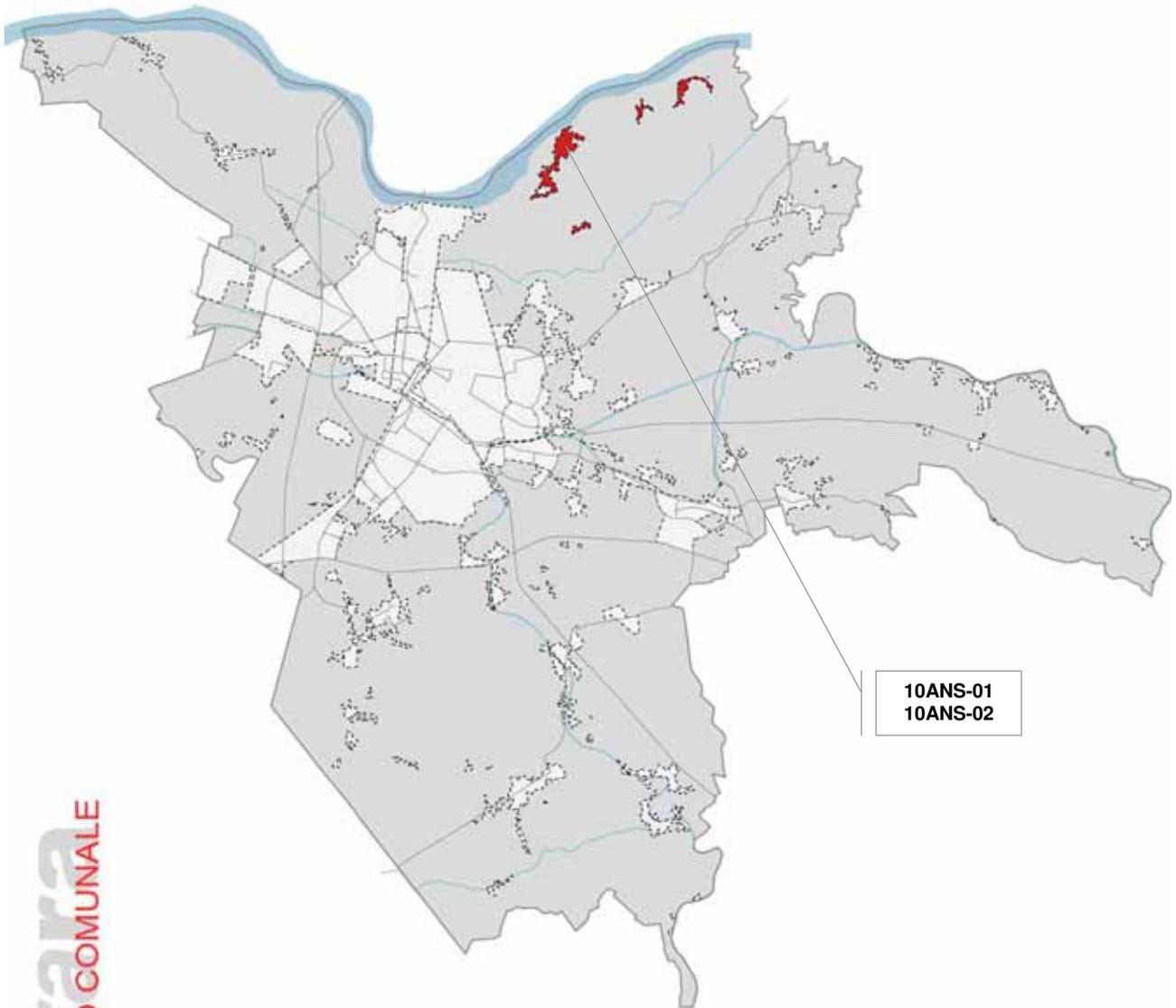




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



10ANS-01  
10ANS-02

**POC ferrara**  
PIANO OPERATIVO COMUNALE

## PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

STRUTTURA INSEDIATIVA:

10 | FRANCOLINO, PESCARA, SABBIONI, FOSSADALBERO

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>10ANS-01</b>	<b>Tani Antonio</b> <b>Tani Rita</b>	<b>Francolino</b> <b>via Pianelle</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	10ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	
<b>Sistema</b>	Subsistema nuclei del forese	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Francolino;</li> <li>- mantenimento dei coni visuali verso la campagna.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	14.110	
<b>SF [mq]</b>	8.378, di cui 968 di verde privato di dotazione ecologica e mq 800 di lotto per alloggi ERS	
<b>SU [mq]</b>	1.524 + 169 sul lotto da cedere al Comune	
<b>Alloggi max [n°]</b>	15 + lotto per 2 alloggi da cedere al Comune	
<b>RVerde min [%]</b>		
<b>H max [piani]</b>	3 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	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.	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	913	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>		
<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>	1.975 (pubblica)	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
<p>PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono in parte all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia 150 ml dalla Fossa Lavezzola); si applica l'art. 107.2.1 delle NTA del RUE;</p> <p>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.</p>		

**PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI**

- l'attuazione del comparto è condizionata alla realizzazione di una connessione stradale di sezione regolamentare con via Pianelle, in parte non compresa nell'area di proprietà e dovrà farsi carico degli espropri necessari;
- dovrà essere realizzato un sistema di laminazione e collettamento delle acque meteoriche nella Fossa Lavezzola.

**ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA**

- il collegamento stradale con via Pianelle;
- il lotto da cedere al Comune;
- l'area stradale;
- il tracciato del nuovo collettore acque meteoriche.

**OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

descrizione	Costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
opere di urbanizzazione di pertinenza del lotto da cedere al Comune	95.000,00	5.000	50	95.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriati entro mesi tre da richiesta; realizzazione opera a carico dei Soggetti attuatori

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

PUA

**NOTE**

<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 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"> <li>- 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</li> <li>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati</li> <li>- è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna</li> <li>- in fase di attuazione saranno da prevedere adeguati sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.</li> </ul>
<i>Scolo acque superficiali</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>. area per la laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara</li> <li>. nuovo collettore acque meteoriche con recapito finale nella Fossa Lavezzola.</li> </ul> </li> <li>- Il nuovo collettore può contribuire al miglioramento del funzionamento idraulico del centro abitato</li> </ul>
<b><i>Geologia</i></b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	I livelli di sabbie fini superficiali, in condizioni sature, possono potenzialmente dare luogo ad effetti di liquefazione cosismica, come indicano il rischio intermedio e l'Indice di Liquefazione Massimo pari a 5.	
<b><i>Idrogeologia</i></b>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b><i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i></b>	Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150ml) della Fossa Lavezzola	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima del rilascio del permesso di costruire</li> <li>- è previsto il mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole</li> </ul>
<b><i>Patrimonio naturalistico</i></b>	Interferenza con il sito SIC/ZPS IT4060016 della Rete Natura 2000	il PUA dovrà seguire le indicazioni contenute nella scheda 8 dell'All.3 (Valutazione di Incidenza) alla Valsat del PSC vigente
<b><i>Sistema della mobilità</i></b>		
<b><i>Rumore/inquinamento atmosferico</i></b>		

<b>Infrastrutture</b>	
<i>Fognatura acque nere</i>	Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>	
<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 10ANS01 (scala 1:5000)

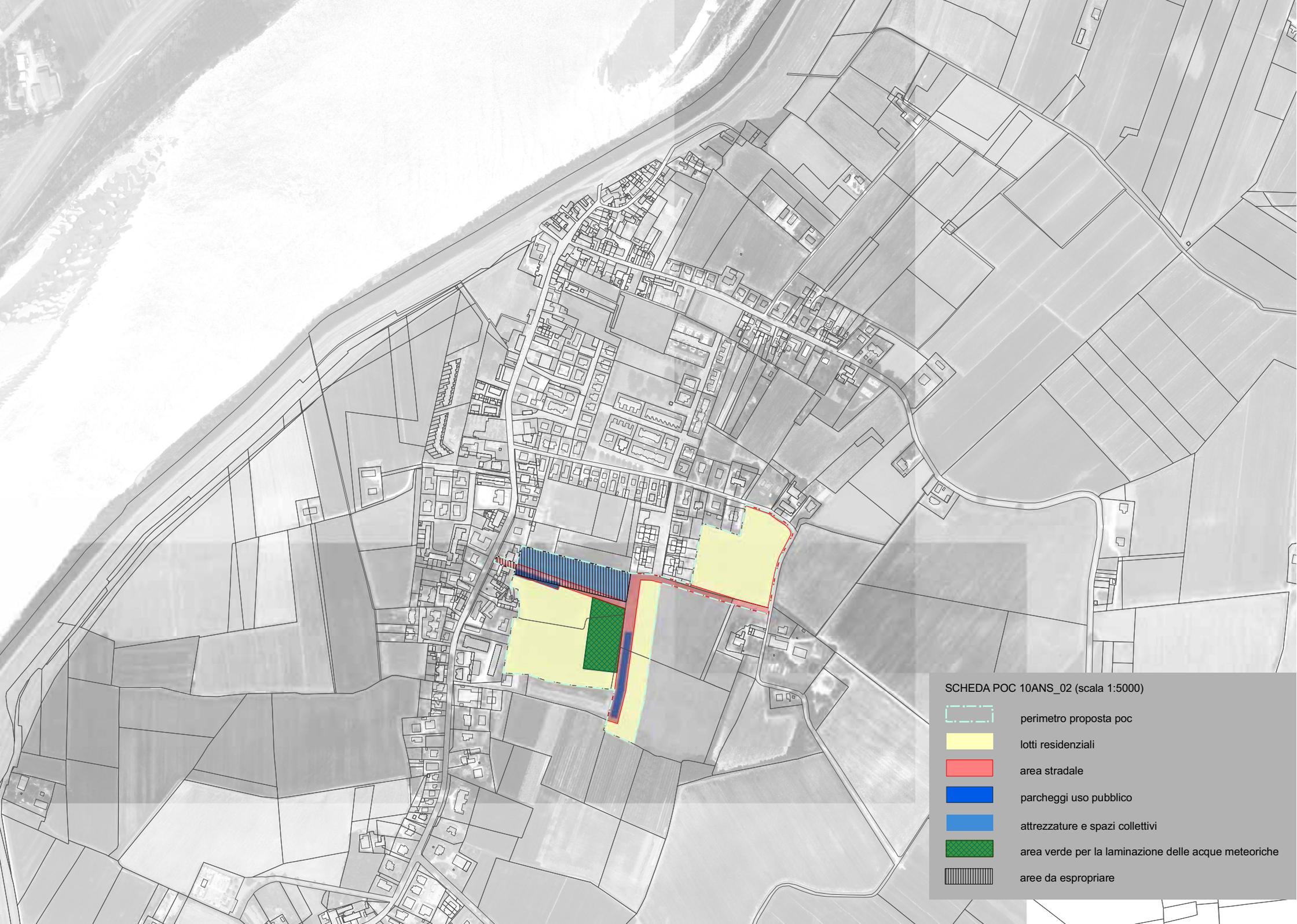
- perimetro proposta POC
- lotti
- lotto da cedere gratuitamente al Comune per edilizia residenziale sociale
- parcheggi pubblici
- area verde per la laminazione delle acque meteoriche
- area stradale
- verde privato di dotazione ecologica
- area da espropriare
- collettore acque meteoriche

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>10ANS-02</b>	<b>Sant'Anna Costruzioni S.r.l. Immobiliare Prestige S.r.l. Immobiliare Siam S.r.l.</b>	<b>Francolino via Pagliarini</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	10ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	
<b>Sistema</b>	Subsistema nuclei del forese	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Francolino;</li> <li>- ampliamento dell'area per attrezzature collettive comprensiva del campo sportivo di Francolino;</li> <li>- mantenimento dei con visuali verso la campagna.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	68.413	
<b>SF [mq]</b>	45.432	
<b>SU [mq]</b>	6.156	
<b>Alloggi max [n°]</b>	77	
<b>RVerde min [%]</b>	45%	
<b>H max [piani]</b>	3 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	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.	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	1.512	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	7.056	
<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>	6.000 (pubblica)	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
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.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- i reflui dei nuovi insediamenti dovranno essere collettati alla fognatura pubblica esistente;</li> <li>- 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.</li> </ul>		

<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la delimitazione dell'area destinata ad attrezzature collettive;</li> <li>- la strada di collegamento del comparto con via dei Calzolari;</li> <li>- l'allargamento della sezione stradale di via Zerbinata.</li> </ul>					
<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>					
<b>descrizione</b>	<b>Costo totale opera</b>	<b>di cui per espropri</b>	<b>Sup esproprio</b>	<b>quota a carico dei soggetti attuatori</b>	<b>prescrizioni</b>
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.
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>					
<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>				
<b>ATTUAZIONE</b>					
PUA					
<b>NOTE</b>					

<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 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"> <li>- 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</li> <li>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati</li> <li>- è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna</li> </ul>
<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.
<b>Geologia</b>		
<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.	- in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		- Mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole
<b>Patrimonio naturalistico</b>	Interferenza con il sito SIC/ZPS IT4060016 della Rete Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il PUA dovrà seguire le indicazioni contenute nella scheda 8 della Valsat All.3 (Valutazione di Incidenza) del PSC</li> <li>- l'ampliamento dell'area per attrezzature collettive contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio terrestre)</li> </ul>
<b>Sistema della mobilità</b>	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
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>		

<b>Infrastrutture</b>	
<i>Fognatura acque nere</i>	Allacciamento alla rete di fognatura nera esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>	L'intervento prevede un rapporto di verde minimo (Rv) del 45%
<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 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