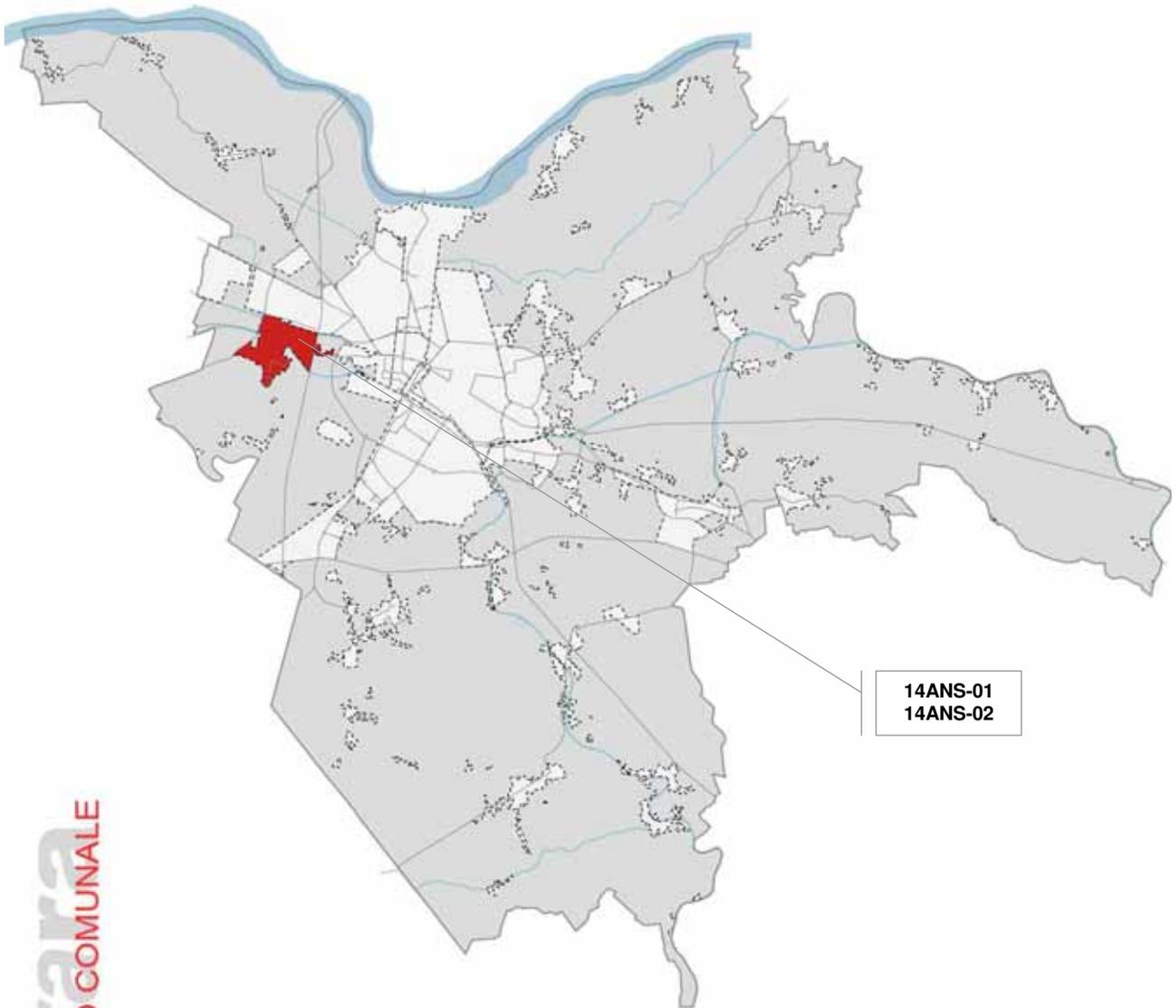




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



14ANS-01  
14ANS-02

**POC ferrara**  
PIANO OPERATIVO COMUNALE

## PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

STRUTTURA INSEDIATIVA:  
14 | POROTTO CASSANA

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>14ANS-01</b>	<b>Gullini Giuliano</b>	<b>Porotto via Rizza</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	14ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Porotto, Cassana	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti prima corona Subsistema automobile – strade di distribuzione	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione della corte colonica “Possessione Golini” ed espansione residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Ladino - via Gorini;</li> <li>- mantenimento dei coni visuali fra la via Ladino e la corte “Golini” e verso la campagna;</li> <li>- realizzazione tratto di strada di distribuzione prevista dal PSC vigente.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	25.715	
<b>SF [mq]</b>	14.920, compresa la corte colonica (mq 8.030) e le aree di sedime degli alloggi da cedere al Comune	
<b>SU [mq]</b>	4.023	
<b>Alloggi max [n°]</b>	44 + 3 alloggi da cedere al Comune	
<b>H max [n° piani]</b>	4 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>	939	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	2.853	
<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>	2.016	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese in area di paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE. EDIFICI STORICI: agli edifici storici della corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2, 112 e 114 delle NTA del RUE sulla base delle classi di intervento indicate in planimetria.		

**PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI**

- adozione di un sistema combinato con pompa di calore ad alto rendimento e pannelli fotovoltaici per la produzione dell'acqua calda sanitaria, il riscaldamento, la climatizzazione e il fabbisogno di energia elettrica dell'unità abitativa e con l'adozione di impianto di ricambio forzato dell'aria con un recuperatore di calore con una copertura complessiva di energia tramite energie rinnovabili maggiore del 50%.

**ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA**

- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- le aree per la laminazione delle acque meteoriche;
- le classi di intervento sugli edifici storici;
- la delimitazione della corte colonica.

**OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
n° 3 alloggi di complessiva SU 240 mq	375.000,00	opera da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

**N° alloggi**      **prescrizioni**

**ATTUAZIONE**

PUA

**NOTE**

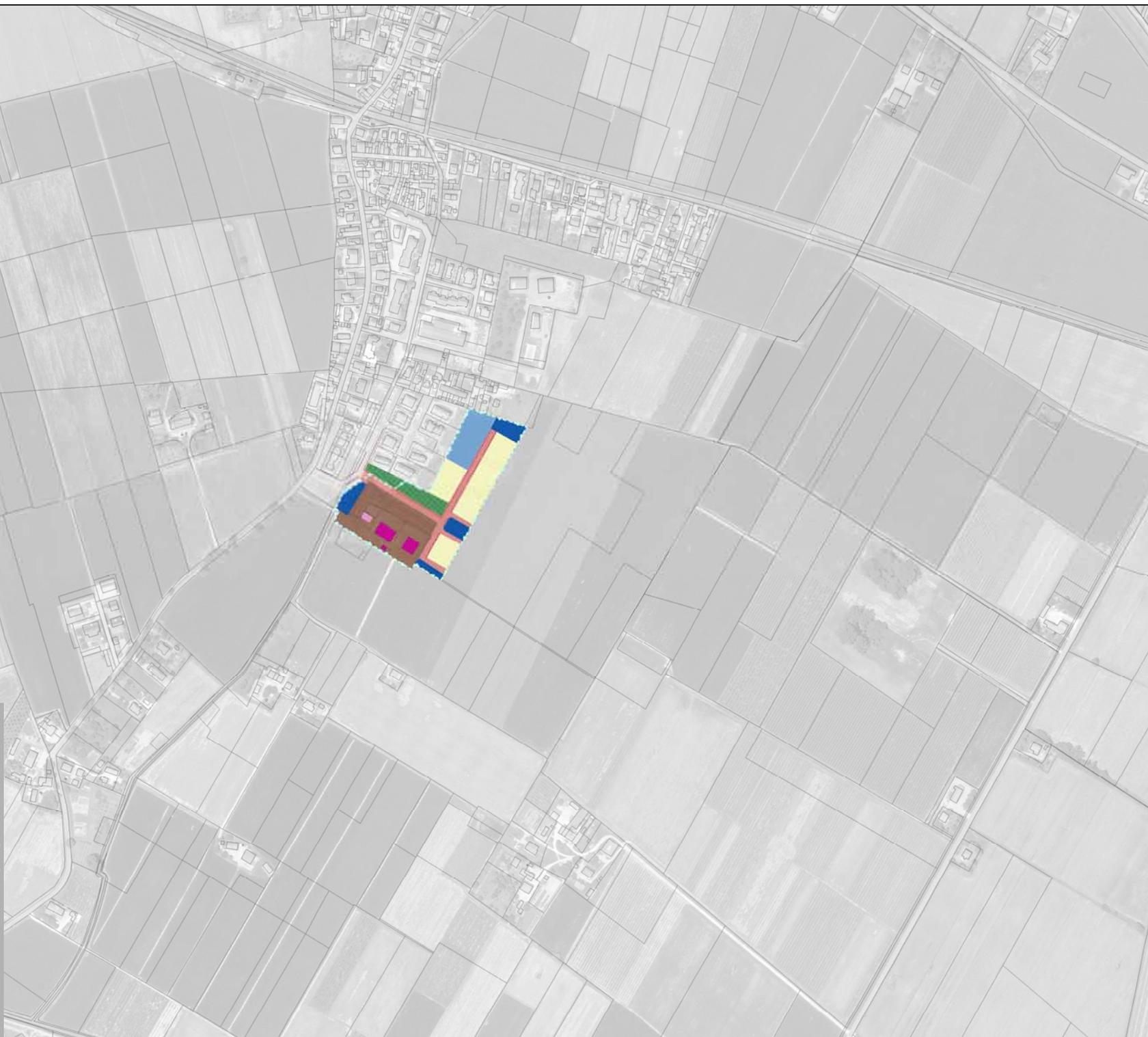
<b>ASPETTI AMBIENTALI</b>		
	<b>Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi</b>	<b>Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale</b>
<b><i>Idraulica</i></b>		
<i>Rischio allagamento</i>		
	<i>Scolo acque superficiali</i>	È prevista la realizzazione di un'area per la laminazione delle acque meteoriche con recapito finale lo scolo Ladino
<b><i>Geologia</i></b>		
	<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>- Il corpo superficiale sabbioso può essere soggetto a fenomeni di liquefazione cosismica, soprattutto durante le fasi di innalzamento della falda freatica. L'indice di Liquefazione Massimo dell'area ha un valore contenuto e pari a 2, ma esso passa rapidamente a 20 ad ovest del comparto, avvicinandosi al dosso sabbioso del paleo Reno.</p> <p>Le proprietà geotecniche fra 4 e 15 m non sono elevate</p>
	<i>Idrogeologia</i>	<p>- Il comparto si trova all'interno di un'area di paleoalveo</p> <p>- l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche</p> <p>- dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno</p> <p>- indice permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40%</p> <p>- andrà previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche</p>
	<p>- Presenti importanti fluttuazioni della falda freatica, che possono produrre allagamenti durante i periodi più umidi.</p> <p>L'area è potenzialmente soggetta a fenomeni di erosione sotterranea e piping legati alla perdita da condutture idriche e fognarie.</p>	<p>- In fase attuativa deve essere valutata attentamente l'eventuale scelta di realizzare piani interrati</p>
<i>Contaminazione suoli</i>		

<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	La corte agricola "Possessione Golini" e gli edifici in essa ricompresi rientrano tra i beni culturali sottoposti a specifica tutela	<p>- Per la corte agricola "Possessione Golini" si applica l'art.107.2.3.2 delle NTA del RUE</p> <p>All'interno della corte sono presenti tre edifici classificati in classe 3 (edifici e manufatti storici significativi per tipologia struttura e morfologia) per i quali si applica l'art.112 delle NTA del RUE, e un 4 edificio classificato in classe 5 (edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale) per il quale si applica l'art.114 delle NTA del RUE; dette classifiche prevalgono su quelle dettate dal RUE vigente.</p> <p>- Mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole circostanti e sulla corte "Golini" da via Ladino</p>
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>	Realizzazione tratto della strada di distribuzione prevista nel PSC	
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	<p>- La Ferrovia Ferrara-Suzzara si trova ad oltre 300m dal comparto e non costituisce possibile sorgente di rumore</p> <p>- Non sono presenti siti sensibili</p>	
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>	Allacciamento alla rete di fognatura nera pubblica esistente di via Gorini	
<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 di scarsa rilevanza e comunque sufficientemente definite.		

**SCHEDA POC 14 ANS - 01**

-  perimetro proposta POC
-  fondiaria
-  corte agricola " Possessione Golini "
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art 112 NTA-RUE)
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 5 (art 114 NTA-RUE)
-  attrezzature e spazi collettivi
-  aree verdi per laminazione delle acque meteoriche
-  parcheggi pubblici
-  area stradale

sc. 1:5000



scheda n°	soggetto proponente	località
14ANS-02	<b>Battaglini Paolino, Bratti Graziella Battaglini Francesca, Boicelli Maria Luisa, Zavarini Roberto, Zavarini Marco, Colombo Giocondina, Migliavada Anna, Migliavada Umberto, Migliavada Micaela, Caselli Paride, Bottazzi Luigi, Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Ferrara e Comacchio</b>	<b>Porotto via Arginone</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	14ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Porotto, Cassana	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti prima corona Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema città verde Subsistema attrezzature e spazi collettivi Subsistema automobile – strade di distribuzione Subsistema ferrovia e mobilità ciclabile - metropolitana	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Porotto; - realizzazione di un ampio parco urbano sul margine sud del nuovo insediamento, connesso, anche mediante percorso ciclopedonale, all'insediamento esistente di via Scalabrini; - realizzazione tratto strada di distribuzione prevista dal PSC vigente; - cessione area di sedime rampa di accesso al sottopasso della ferrovia, al parcheggio antistante la fermata ferroviaria e porzione area di mitigazione e compensazione ambientale previsti dal PSC Vigente; - mantenimento dei coni visuali verso la campagna.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	82.181	
<b>SF [mq]</b>	27.453	
<b>SU [mq]</b>	8.000	
<b>Alloggi max [n°]</b>	100	
<b>RVerde min [%]</b>		
<b>H max [n° 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>	2.428	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	21.451	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>	2.464 (pubblica)	

<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>	13.227 (privata)	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono in parte comprese in area di paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE. PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono in parte all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal canale di Cento); si applica l'art. 107.2.1 delle NTA del RUE.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari, con classificazione energetica minima degli alloggi in classe B, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, sistemi di ombreggiamento sulle facciate più esposte; - l'area verde per laminazione delle acque meteoriche potrà prevedere piantumazioni, purché di essenze autoctone non allergeniche.		
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>		
- la delimitazione del parco urbano sul margine sud dell'insediamento; - il collegamento stradale con via Arginone; - il percorso ciclopeditonale di collegamento tra via Arginone e via Scalabrini; - i filari alberati adiacenti il percorso ciclopeditonale; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.		
<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>		
<b>descrizione</b>	<b>quota a carico dei soggetti attuatori</b>	<b>prescrizioni</b>
n. 6 alloggi di complessiva SU 480 mq	750.000,00	opera da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>		
<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>	
<b>ATTUAZIONE</b>		
PUA		
<b>NOTE</b>		
Le aree di sedime relative alla rampa di accesso al sottopasso della ferrovia, del parcheggio antistante la fermata ferroviaria e della porzione area di mitigazione e compensazione ambientale verranno cedute senza realizzare opere sulle aree medesime.		

<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>		
<i>Scolo acque superficiali</i>		È prevista la realizzazione di un'area per la laminazione delle acque meteoriche con recapito finale lo scolo Ladino
<b><i>Geologia</i></b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>Il corpo superficiale sabbioso può essere soggetto a fenomeni di liquefazione cosismica, soprattutto durante le fasi di innalzamento della falda freatica. L'indice di Liquefazione Massimo dell'area ha un valore contenuto e pari a 2, ma esso passa rapidamente a 20 ad ovest del comparto, avvicinandosi al dosso sabbioso del paleo Reno.</p> <p>Le proprietà geotecniche fra 4 e 15 m non sono elevate</p>	
<i>Idrogeologia</i>	<p>- Il comparto si trova all'interno di un'area di paleoalveo</p> <hr/> <p>- Presenti importanti fluttuazioni della falda freatica, che possono produrre allagamenti durante i periodi più umidi.</p> <p>L'area è potenzialmente soggetta a fenomeni di erosione sotterranea e piping legati alla perdita da condutture idriche e fognarie.</p>	<p>- l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche</p> <p>- dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno</p> <p>- indice permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40%</p> <p>- andrà previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche</p> <hr/> <p>- In fase attuativa deve essere valutata attentamente l'eventuale scelta di realizzare piani interrati</p>
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b><i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i></b>	<p>Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150ml) del canale di Cento</p>	<p>- gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima del rilascio del permesso di costruire</p> <hr/> <p>- mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole circostanti</p>
<b><i>Patrimonio naturalistico</i></b>		
		<p>Prevista la realizzazione di un ampio parco urbano sul margine sud del nuovo insediamento, che assieme alle aree verdi per laminazione delle acque e di compensazione ambientale, contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale</p>

<b>Sistema della mobilità</b>		- Realizzazione tratto di strada di distribuzione prevista nel PSC - Realizzazione percorso ciclopedonale
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	Comparto parzialmente interno alla fascia di pertinenza acustica della ferrovia	La ferrovia, data la distanza, la tipologia e la frequenza dei convogli, non dovrebbe comportare problemi di clima acustico sull'insediamento residenziale
	Il parco urbano previsto è classificato come area particolarmente protetta	In fase di predisposizione del I PUA dovrà essere redatto uno studio di clima acustico con misurazioni dei livelli di rumore all'interno dell'area destinata a parco, in particolare derivante dalla ferrovia, e dovrà essere valutata la necessità di predisporre opere di mitigazione acustica, al fine di rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica
<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, in particolare quelle inerenti il rumore, risultano sufficientemente definite		

