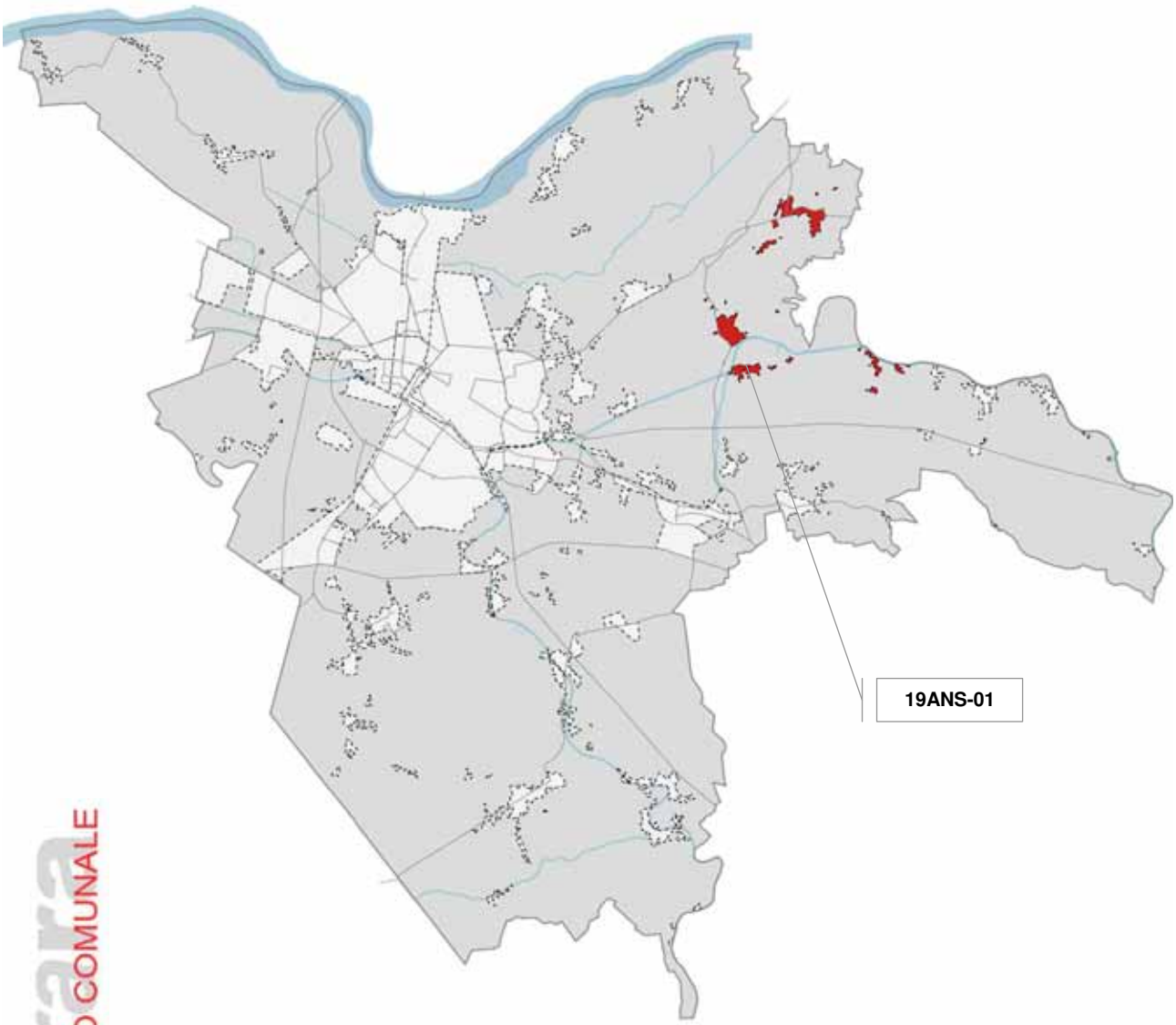
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



POC ferrara

PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

STRUTTURA INSEDIATIVA:

19 | CORREGGIO, MALBORGHETTO C., CORLO, BAURA, CONTRAPÒ, VICONOVO

scheda n°	soggetto proponente	località
19ANS_01	**Sefim S.c.a r.l.**	**Contrapò, via Castalda**

INQUADRAMENTO PSC	
Ambito	19 ANS - Ambito per nuovi insediamenti di Correggio, Malborghetto di Correggio, Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo
Sistema	Subsistema Nuclei del Forese
OBIETTIVI POC	
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Castalda; - realizzazione di lotto edificabile destinato ad edilizia residenziale sociale.	
PARAMETRI URBANISTICI	
ST [mq]	18.432
SF [mq]	12.190, compreso il lotto ERS di mq 1.981
SU [mq]	2.342
Alloggi max	32 + 10 previsti sul lotto ERS
RVerde min	
H max	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]	619
attrezzature e spazi collettivi [mq]	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	2.643 (pubblica)
VINCOLI E LIMITAZIONI	
IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese all'interno di aree a ridotta soggiacenza delle falda; si applica l'art. 118.6 delle NTA del RUE.	

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI
- adozione di soluzioni per il risparmio energetico in grado di garantire una ulteriore riduzione del 5% dei valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPi rispetto a quanto previsto dall'art. 63 del RUE, uso di sistemi solari passivi, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, raccolta e riutilizzo a fini irrigui delle acque piovane.
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA
- i collegamenti stradali con via Castalda; - il percorso ciclopedonale di collegamento tra via Castalda e via Massafiscaglia; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - i filari alberati.
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	**quota a carico dei soggetti attuatori**	**prescrizioni**

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	
N° alloggi	**prescrizioni**
	cessione lotto urbanizzato di mq 1.981 destinato a ERS con capacità edificatoria pari a 10 alloggi entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA.

ATTUAZIONE
PUA
NOTE

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	**Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale**
Idraulica		
Rischio allagamento	- Date le scarse pendenze topografiche, l'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.	- In fase di attuazione si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio
Scolo acque superficiali		- Prevista vasca di laminazione; per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica. -È previsto il riutilizzo a fini irrigui delle acque meteoriche
Geologia		
Rischio geotecnico e sismico	- Le proprietà geotecniche sono lateralmente variabili, con un decadimento in direzione sud ed est - L'area è da ritenersi cosismicamente instabile con un elevato indice di liquefazione.	- Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali - in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.
Idrogeologia	Il comparto si trova parzialmente all'interno di un'area a ridotta soggiacenza della falda freatica	Le nuove costruzioni su tali aree sono soggette ad indagine preventiva sulla falda, finalizzata ad individuarne il massimo livello rispetto al piano campagna. Non sono comunque ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate
Contaminazione suoli		
Tutela storica, culturale, paesaggio	- il comparto si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico di via Tambellina	- il PUA ed i progetti edilizi dovranno essere corredati da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
Patrimonio naturalistico		
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
Vincoli infrastrutturali		
Energia/ sostenibilità ambientale		Riutilizzo a fini irrigui delle acque piovane
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 sufficientemente definite.		

SCHEDA POC
perimetro proposta poc
lotti
lotto da cedere gratuitamente al Comune per edilizia residenziale sociale
parcheggi pubblici
area stradale
percorso ciclo pedonale
area verde per la laminazione delle acque meteoriche
filari