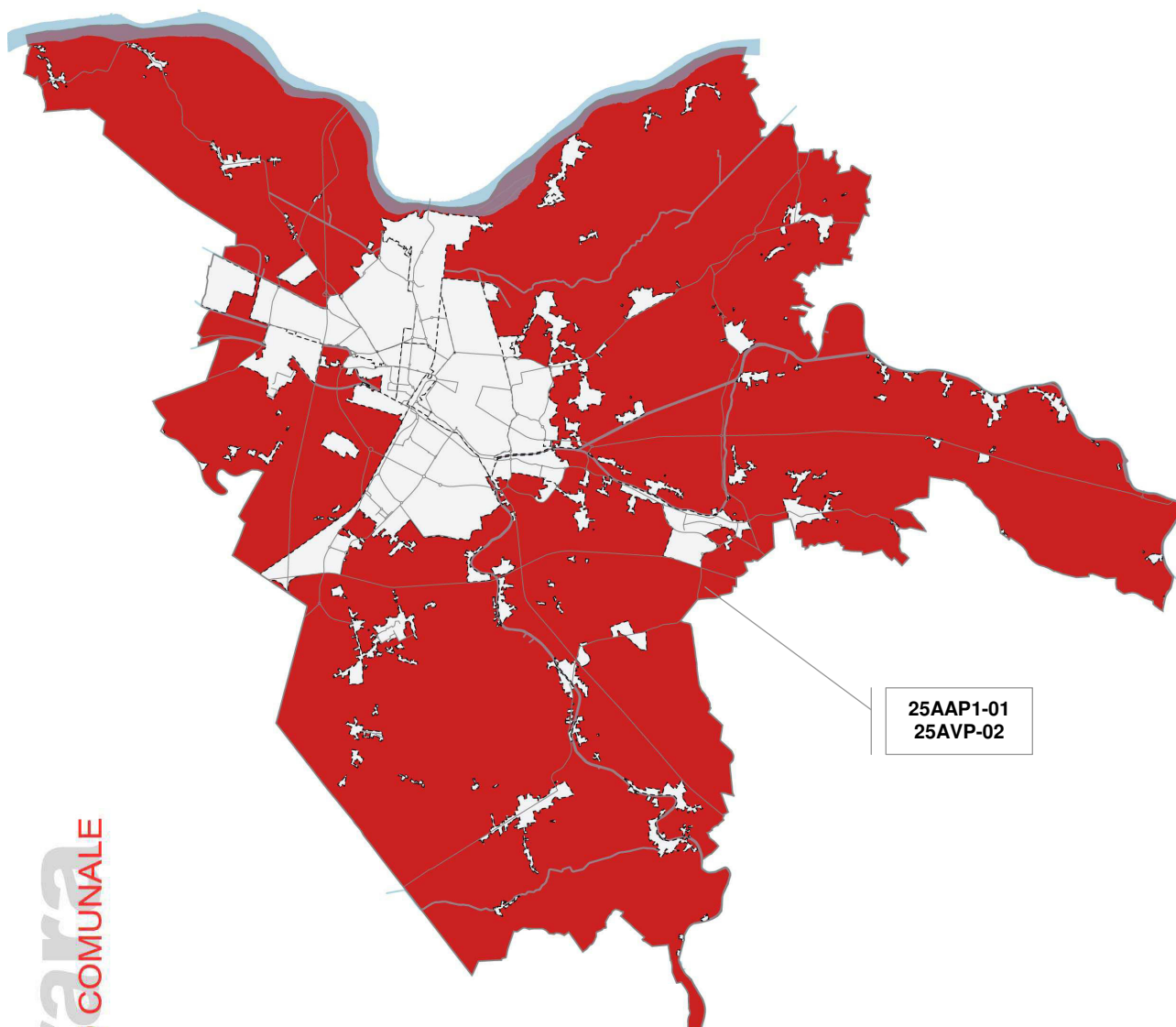




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



25AAP1-01
25AVP-02

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

approvato con delibera consiliare PG. 20451/14 del 07/04/2014
variante approvata con delibera consiliare PG. 4692/15 del 09/02/2015
variante approvata con delibera consiliare PG. 132237/16 del 05/12/2016
variante approvata con delibera consiliare PG. 64070/17 del 10/07/2017

STRUTTURA INSEDIATIVA:

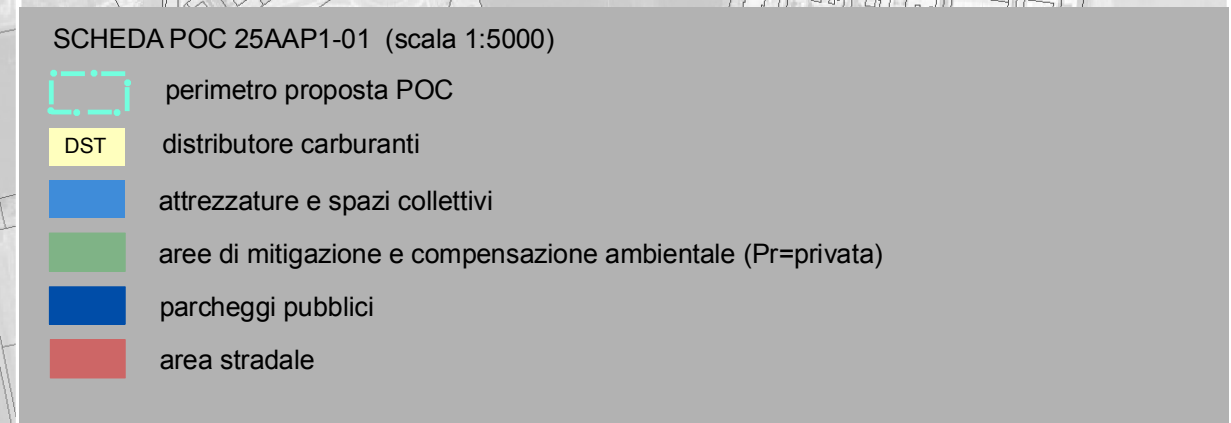
25 | TERRITORIO RURALE

scheda n°	soggetto proponente	località
25AAP1-01	Osti Leila Bruni Sara	Ferrara via Carli via Caretti
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta 25AAP1 - ambito agricolo periurbano - subambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica	
Sistema	Subsistema aree agricole di cintura Subsistema città verde	
OBIETTIVI POC		
- Realizzazione di ampliamento di attrezzature al servizio della viabilità; - realizzazione e cessione di area attrezzata a parco pubblico in via Caretti.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	23.611, di cui mq 5.984 per attrezzature collettive in via Caretti	
SF [mq]	7.117	
SU [mq]	945, di cui 227 autorizzati con P. di C. P.G. 9783/2010 P.R. 4874/2010, oltre alla SU esistente nel distributore di carburanti	
H max [n° piani]	2 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato; 6c. Distribuzione di carburanti 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	1.477	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	5.984	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	8.331 (privata)	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
CONTESTI IDENTITARI LOCALI: le aree oggetto d'intervento di via Carli sono comprese all'interno delle aree agricole periurbane da riqualificare: si applica l'art. 108 delle NTA del RUE. PAESAGGIO: l'area destinata ad attrezzature collettive di via Caretti è compresa nell'ARE Parchetto Schiaccianoci; si applica l'art. 107.1.3.2 delle NTA del RUE. IDRAULICI: le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera, l'installazione sulla copertura dell'edificio e su parte dei parcheggi coperti da tettoie di pannelli solari termici e fotovoltaici per lo sfruttamento dell'energia solare e realizzazione dell'illuminazione esterna con luci a led alimentate da impianto fotovoltaico; - i parcheggi di uso pubblico verranno concessi in gestione ai soggetti attuatori ai sensi dell'art. 87 delle NTA del RUE.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- il collegamento stradale con via Carli; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - l'area di mitigazione e compensazione ambientale fra le aree oggetto d'intervento e le aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	50.000,00	versamento contributo entro dodici mesi dall'avvenuta approvazione del POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
Autorizzazione SUAP		
NOTE		

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po	. 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 . non sono consentiti piani interrati o seminterrati
	L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.	Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione del comparto 5ANS03.
<i>Scolo acque superficiali</i>		È previsto il collettamento al comparto 5ANS-03 e recapito finale nello scolo Gramicia; In ogni caso dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica. In sede di autorizzazione SUAP dovrà essere redatto un progetto dettagliato della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Il comparto presenta un certo grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2. La natura topograficamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre fenomeni di instabilità gravitativa ed espansione laterale, tranne che in presenza di rilevati antropici. I primi 9 m di sottosuolo presentano scadenti proprietà geotecniche; sabbie addensate sono presenti solo oltre i 14 m.	
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	L'area da cedere in via Caretti si trova all'interno dell'area di circa 60 ettari denominata "Quadrante Est" oggetto di un procedimento di bonifica ai sensi dell'art.242 del D.lgs.152/06, in carico all'Amministrazione comunale Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda per l'area di via Caretti hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per i terreni (parametro Idrocarburi leggeri C<12) sia per le acque sotterranee (parametri arsenico, benzo (g,h,i)perilene, benzo(k)fluorantene, dibenzo(a,h)antracene e indeno(1,2,3-c,d)pirene).	In data 10 gennaio 2014, la Provincia, per quanto riguarda l'area da cedere in via Caretti, ha avviato procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06; gli interventi saranno condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio. In tutti i casi l'attuazione del parco urbano di via Caretti è subordinata all'Analisi di Rischio sanitaria sito-specifica; si ritiene necessario, prima della cessione dell'area al Comune, che vengano effettuate nuove indagini

	I superamenti rilevati riguardano il campione effettuato in una zona destinata a parco urbano	con le modalità descritte nell'elaborato QC2_1-relazione sulle indagini ambientali su suolo e acque sotterranee- del presente POC.
Tutela storica, culturale, paesaggio	L'area di via Carli è all'interno del contesto identitario – 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 mitigazione in via Carli sarà efficace anche dal punto di vista paesaggistico, al fine di ridurre l'impatto visivo delle opere sul paesaggio agricolo circostante
Patrimonio naturalistico	Area di via Caretti è compresa nell' Area di riequilibrio ecologico- Parchetto Schiaccianoci	il parco pubblico dovrà essere realizzato in aderenza agli obiettivi di naturalizzazione previsti per il sito dai relativi provvedimenti istitutivi e dai regolamenti di gestione L'area di via Caretti contribuisce, inoltre, alla realizzazione della rete ecologica comunale
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		Nell'area di via Carli è prevista area verde di mitigazione ambientale a protezione dell'area agricola circostante, che potrà essere efficace anche come mitigazione acustica. Non sono comunque presenti aree particolarmente protette nell'area circostante
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete pubblica
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



scheda n°	soggetto proponente	località
25AVP-02	Fondazione per l'Agricoltura F.Ili Navarra	Ferrara via Palmirano via Conchetta
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	25AVP - ambito ad alta vocazione produttiva agricola 25AAP2 - ambito agricolo perturbano - subambito Parco Bassani	
Sistema	Subsistema aree agricole del forese Subsistema aree agricole del Parco Bassani	
OBIETTIVI POC		
- Realizzazione di attrezzature al servizio della viabilità; - Riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola periurbana all'interno del Parco Bassani mediante la piantumazione di filari alberati a realizzazione di una piantata.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	16.989, oltre a mq 70.190 di riqualificazione paesaggistica in via Conchetta	
SF [mq]	15.403	
SU [mq]	730	
H max [piani]	2 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio limitato alle attività di manutenzione automezzi; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato; 6c. Distribuzione di carburanti; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq]		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]	70.190	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
PAESAGGIO: l'area di via Conchetta è in parte all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Canal Bianco) ed è interamente compresa nella fascia di rispetto del percorso di valore panoramico "Destra Po"; si applicano rispettivamente gli artt. 107.2.1 e 107.3.1 delle NTA del RUE. CONTESTI IDENTITARI LOCALI: l'area di via Conchetta è compresa all'interno del Parco Agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare: si applica l'art. 108 delle NTA del RUE. IDRAULICI: l'area di via Palmirano è compresa all'interno di aree a ridotta soggiacenza della falda freatica; si applica l'art. 118.6 delle NTA del RUE; l'area di via Conchetta è compresa in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE. INFRASTRUTTURE: l'area di via Palmirano è in parte all'interno di fascia di rispetto stradale e di corridoio infrastrutturale: si applicano rispettivamente gli artt. 119.1 e 119.13 delle NTA del RUE; l'area di via Conchetta è parzialmente compresa in fascia di rispetto pipeline; si applica l'art. 119.8 delle NTA del RUE.		

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- la realizzazione della piantata nelle aree di riqualificazione paesaggistica e ambientale.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	50.000,00	versamento contributo entro diciotto mesi dall'avvenuta approvazione del POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
Autorizzazione SUAP		
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 di via Conchetta è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	Gli interventi previsti per l'area di via Conchetta sono compatibili con il rischio di allagamento.
	L'area di via Palmirano è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali, particolarmente gravi in direzione della conca topografica chiusa di Palmirano	In sede di autorizzazione SUAP saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio.
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica In sede di autorizzazione SUAP dovrà essere redatto un progetto dettagliato della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Nell'area di via Palmirano, i terreni mostrano scadenti proprietà geotecniche, fino ad almeno 17 m di profondità. L'area è soggetta a subsidenza, sia di origine profonda che per compattazione superficiale.	Nella fase di progettazione del distributore si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali
	L'area di via Palmirano rientra in una zona che presenta una modesta instabilità cosismica, con indice di liquefazione massimo 2. L'instabilità è maggiore a nord che a sud dell'area esaminata.	
<i>Idrogeologia</i>	L'area di via Palmirano si trova all'interno di un'area a ridotta soggiacenza della falda freatica	Le nuove costruzioni saranno soggette ad indagine preventiva sulla falda, finalizzata ad individuarne il massimo livello rispetto al piano campagna. Non sono comunque ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	- L'area di via Conchetta si trova all'interno del contesto identitario "Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare"	- Si applicano l'art.108.2 e l'allegato 5.2 alla parte 3 delle NTA del RUE
	- L'area di via Conchetta si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico costituito dal percorso ciclabile Destra Po	- La piantumazione dei filari alberati e la realizzazione della piantata hanno la funzione di riqualificazione paesaggistica
	- L'area di via Conchetta si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150ml) del canal Bianco	- Gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA
Patrimonio naturalistico		

Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico	L'area di via Palmirano confina con il complesso ospedaliero Sant'Anna, attività particolarmente protetta dal punto di vista acustico L'area di via Palmirano è all'interno della fascia di pertinenza acustica della S.P. 22	Nell'ambito del progetto di realizzazione del distributore di carburante dovrà essere redatto uno studio di clima acustico per verificare l'impatto sull'ospedale, e dovrà essere valutata la necessità di predisporre opere di mitigazione acustica, al fine di rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica per l'area protetta
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		- Allacciamento alla rete di fognatura di via Palmirano
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	- L'area di via Palmirano è parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale	- si applica l'art.119.1 delle NTA del RUE
	- L'area di via Conchetta è parzialmente all'interno della fascia di rispetto della pipeline Ferrara-Ravenna	Gli interventi previsti per l'area di via Conchetta sono compatibili la presenza della pipeline
	- L'area di via Palmirano è interessata da gasdotto	- si applica l'art.119.9 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 25AVP_02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  distributore carburanti
-  area stradale
-  piantata
-  Area di riqualificazione ambientale e paesaggistica
-  corridoi infrastrutturali
-  Fascia rispetto strade