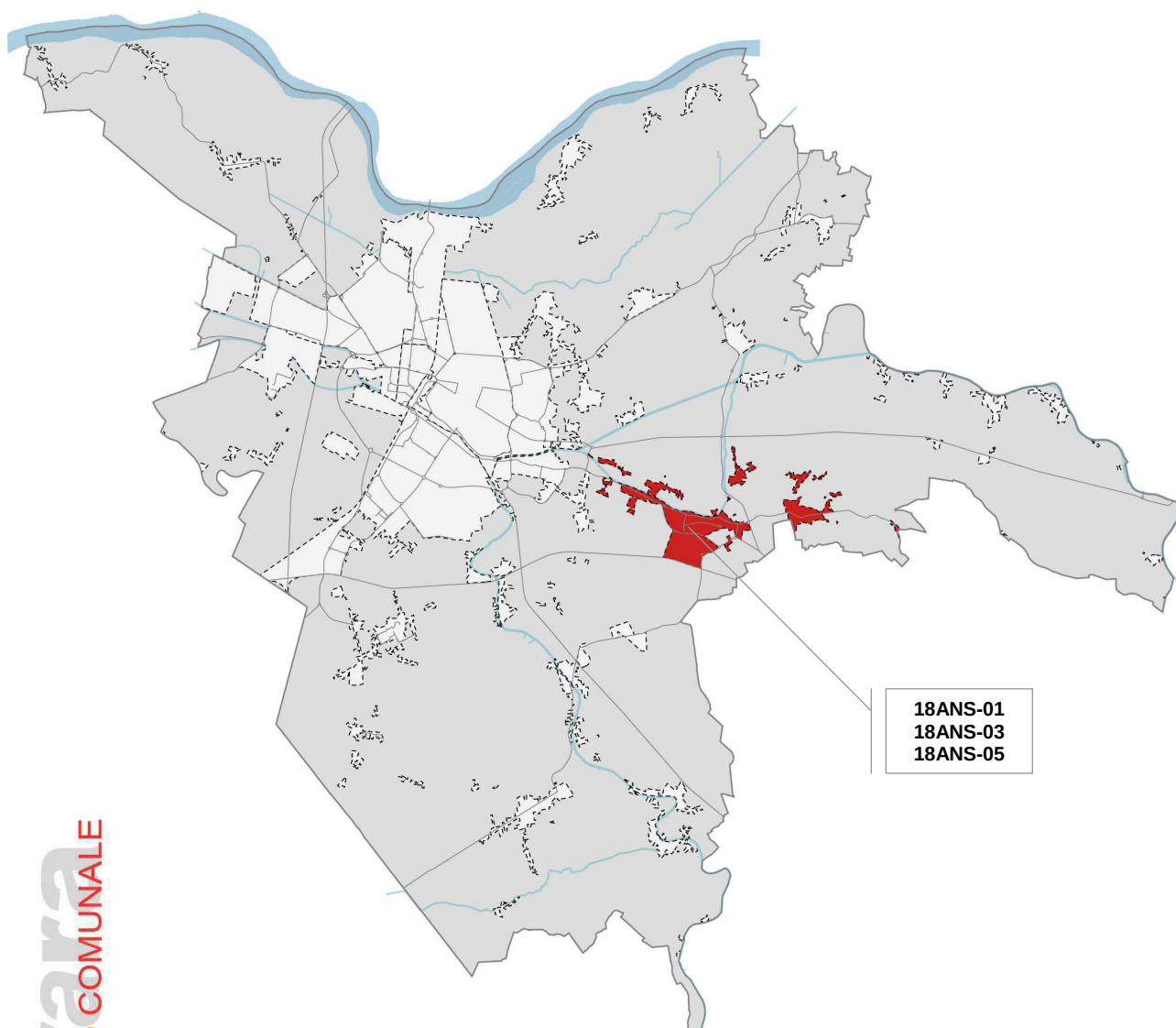




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



18ANS-01
18ANS-03
18ANS-05

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

approvato il 07/04/2014 con delibera consiliare PG. 20451/14
variante approvata il 25/06/2018 con delibera consiliare PG. 63499/18

STRUTTURA INSEDIATIVA:

18 | COCOMARO C-F, CODREA, CONA, QUARTESANA

scheda n°	soggetto proponente	località
18ANS-01	Fondazione Magnoni Trotti Università di Ferrara	Cona via Palmirano
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	18ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Cocomaro C-F, Codrea, Cona, Quartesana	
Sistema	Subsistema attrezzature e spazi collettivi	
OBIETTIVI POC		
- Riqualificazione degli edifici storici e del parco storico della Villa Magnoni Trotti e realizzazione di un nuovo centro di ricerca universitario		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	28.047	
SF [mq]	28.047, compresa la villa e il parco storico (mq 20.547)	
SU [mq]	3.022, compresa la superficie utile esistente	
H max		
Usi	1b. Attrezzature e spazi collettivi – a) Istruzione; b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	302	
attrezzature e spazi collettivi [mq]		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
EDIFICI STORICI: agli edifici storici e al parco storico della villa Magnoni Trotti si applicano gli artt. 107.2.3.1, 107.2.3.5, e 111 delle NTA del RUE sulla base delle classi d'intervento indicate in planimetria; IDRAULICI: il comparto è compreso all'interno di aree a ridotta soggiacenza della falda freatica; si applica l'art. 118.6 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- l'area per attrezzature e spazi collettivi; - le classi di intervento sugli edifici storici; - la delimitazione della villa e del parco storico.		

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
progetto opere pubbliche		
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 si trova al bordo di un'ampia depressione topografica, soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche	- In fase di attuazione si dovranno 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
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- Le proprietà geotecniche dei terreni coesivi argillosi e torbosi sono scadenti. L'area è soggetta a fenomeni di subsidenza da costipamento, più accentuati allontanandosi dai corpi di alveo ed argine naturale. - Il comparto è caratterizzato da una contenuta instabilità cosismica, come rimarcato dall'Indice di Liquefazione Massimo pari a 2. L'instabilità aumenta probabilmente in direzione est e nord. La natura relativamente pianeggiante dell'area non dovrebbe favorire l'insorgere di instabilità gravitative.	
<i>Idrogeologia</i>	Il comparto si trova all'interno di un'area a ridotta soggiacenza della falda freatica	- le nuove costruzioni sono soggette ad indagine preventiva sulla falda, per individuare il suo massimo livello rispetto al piano campagna; - non sono ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	Gli edifici della Villa Magnoni Trotti rientrano fra gli edifici di interesse storico architettonico soggetti a specifica tutela	Gli edifici vengono classificati in classe 2- edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica. Si applica l'art.111 delle NTA del RUE
	Il parco della Villa Magnoni Trotti rientra tra i parchi storici soggetti a specifica tutela	- per il parco storico si applica l'art.107.2.3. delle NTA del RUE
Patrimonio naturalistico	il parco della Villa Magnoni Trotti costituisce area di appoggio della rete ecologica	la riqualificazione del parco storico contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico	Il comparto si trova all'interno della fascia di pertinenza acustica di via Palmirano	In sede di progettazione dell'opera si dovranno predisporre opportune mitigazioni acustiche al fine di rendere compatibili le effettive destinazioni di progetto con il clima acustico

Infrastrutture	
<i>Fognatura acque nere</i>	Allacciamento alla rete di fognatura di via Palmirano
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	
Energia/ sostenibilità ambientale	
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)	
Il comparto non si attua tramite PUA	



SCHEDA POC 18ANS-01 (scala 1:5000)

 perimetro proposta poc

 attrezzature e spazi collettivi

 edificio soggetto a intervento di CLASSE 2 (art. 111 NTA - RUE)

 Villa e parco storico

scheda n°	soggetto proponente	località
18ANS-03	Lazzari Massimo	Quartesana
	Lazzari Andrea	via Comacchio
	Italia S.a.s.	Ferrara Via Zanatta
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta 18ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Cocomaro C-F, Codrea, Cona, Quartesana	
Sistema	Subsistema insediamenti prima corona Subsistema città verde	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Alvisi; - cessione di area destinata ad attrezzature collettive collocata a margine di via Zanatta.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	21.090, di cui mq 6.750 destinati ad attrezzature collettive in v. Zanatta	
SF [mq]	10.256, compresa l'area di pertinenza degli alloggi da cedere al Comune (mq 542)	
SU [mq]	2.356	
Alloggi max [n°]	32 + 2 alloggi da cedere al Comune	
RVerde min [%]	60%	
H max [piani]	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]	320	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	6.750	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	1.360 (pubblica)	
VINCOLI E LIMITAZIONI		

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- i collegamenti stradali con via Alvisi, via Zancanaro e via Comacchio; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - le aree per la laminazione delle acque meteoriche.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
n. 2 alloggi di complessiva SU 160 mq	250.000,00	Opera da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
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 Zanatta è compresa all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	L'area è destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine. La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento
	L'area di Quartesana è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque, anche in assenza di rotte fluviali.	In fase di attuazione si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista area di laminazione delle acque meteoriche e recapito finale nel condotto Ricco
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Le proprietà geotecniche dei primi 9 m di sottosuolo sono nel complesso relativamente scadenti. Rapida variazione laterale dei parametri geotecnici.	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali
	L'area presenta un livello intermedio di instabilità sismica, con Indice di Liquefazione Massimo pari a 5. L'assenza di rilevanti gradienti topografici dovrebbe ridurre il pericolo di particolari instabilità gravitative.	In sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive di via Zanatta non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per quanto riguarda i terreni, che per quello che riguarda le acque sotterranee	Lo stato dell'area appare compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista
Tutela storica, culturale, paesaggio	L'area in via Zanatta si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	Il progetto del parco urbano di via Zanatta-via Gramicia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde a margine di via Zanatta contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità		

Rumore/inquinamento atmosferico		- Intervento residenziale a Quartesana: Nessuna sorgente di rumore particolare (via Comacchio è interessata da un traffico veicolare molto modesto)
	- L'area per attrezzature collettive ad integrazione del vallo delle Mura Cittadine di via Zanatta è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- in sede di progettazione del parco urbano di via Zanatta – via Gramicia dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da via Gramicia e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente di via Comacchio e recapito finale al depuratore di via Baricorda
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Adiacente al nuovo insediamento residenziale a Quartesana è presente una cabina MT	Si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		- L'intervento residenziale prevede un rapporto di verde minimo (Rv) del 60%
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 18ANS - 03

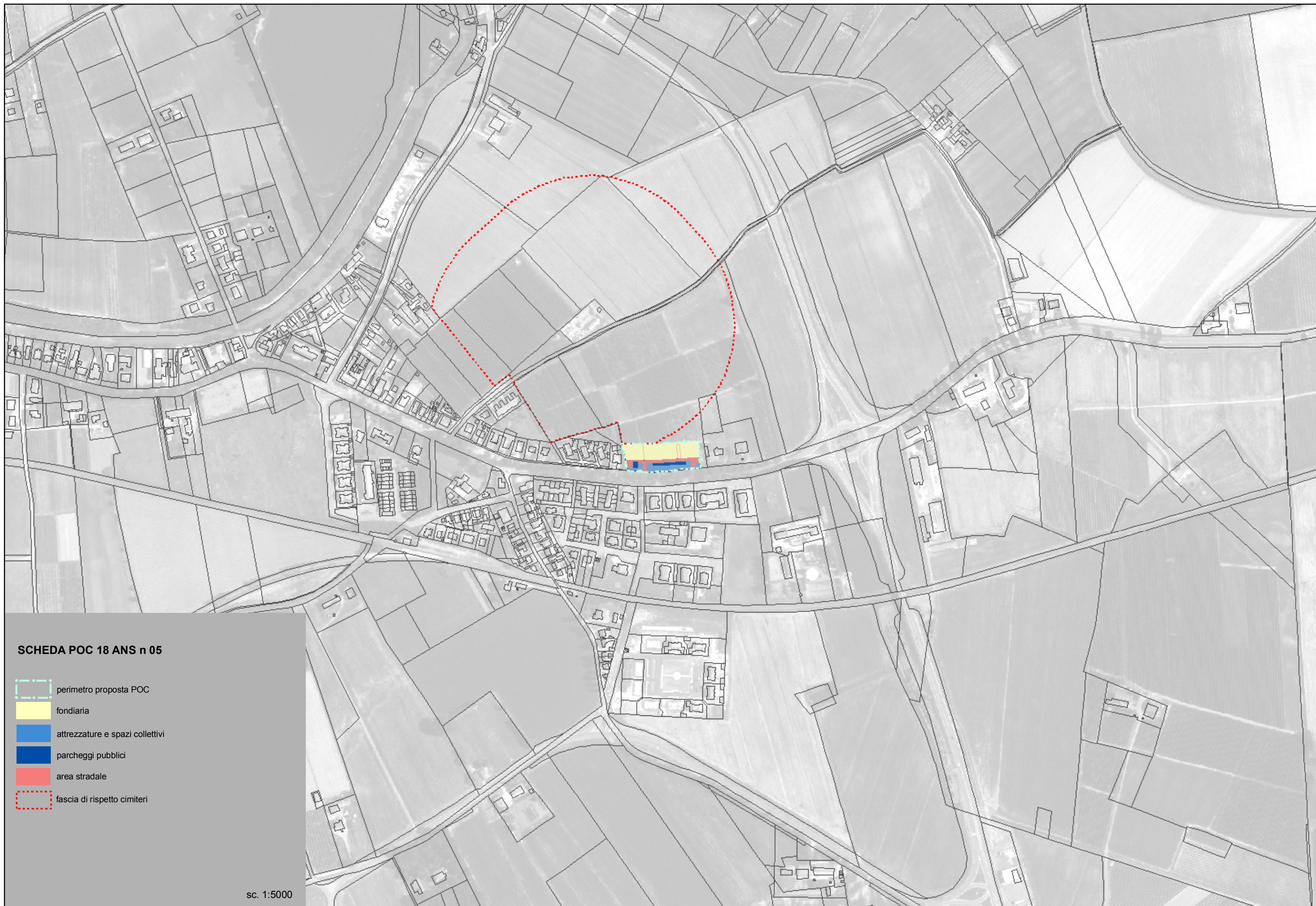
- perimetro proposta poc
- lotti
- lotto da cedere gratuitamente al Comune per edilizia residenziale sociale
- attrezzature e spazi collettivi
- parcheggi pubblici
- area stradale
- area verde per la laminazione delle acque meteoriche

scheda n°	soggetto proponente	località
18ANS-05	Marzola Franca	Cona via Comacchio
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	18ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Cocomaro C-F, Codrea, Cona, Quartesana	
Sistema	Subsistema insediamenti prima corona	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Cona.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	4.910	
SF [mq]	3.025	
SU [mq]	858	
Alloggi max [n°]	11	
RVerde min [%]		
H max [piani]	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]	115	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	858	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
I reflui del nuovo insediamento dovranno essere collettati alla fognatura pubblica esistente.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.		

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	65.000,00	Versamento contributo entro dodici mesi da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		
In sede di PUA dovrà essere verificata la necessità di individuazione di aree per la laminazione delle acque meteoriche nel rispetto del principio di invarianza idraulica.		

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>		
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Le variazioni laterali di proprietà geotecniche possono indurre fenomeni di costipamento differenziale	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali
	Rischio di liquefazione cosismica dei vari livelli sabbiosi superficiali, considerando anche la costante ricarica delle falde da parte delle acque del Volano	
<i>Idrogeologia</i>	- Il comparto si trova all'interno di un'area a ridotta soggiacenza della falda freatica	- le nuove costruzioni sono soggette ad indagine preventiva sulla falda, per individuare il suo massimo livello rispetto al piano campagna; - non sono ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate
	- I primi metri di sottosuolo sono esposti a fenomeni di erosione sotterranea e piping, indotti da eventuali perdite di condutture idriche e fognarie	
<i>Contaminazione suoli</i>		
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	Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di pertinenza acustica della ferrovia e della tangenziale Est	- In fase di predisposizione del PUA, la valutazione di clima acustico, dovrà contenere, oltre quanto richiesto dalla normativa di settore, specifiche misurazioni del rumore derivante dalla ferrovia e dalla tangenziale Est, e dovrà essere valutata la necessità di prevedere opere di mitigazione acustica, al fine di rispettare i limiti fissati dalla classificazione acustica.
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura pubblica esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
Energia/ sostenibilità ambientale		

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 18 ANS n 05

-  perimetro proposta POC
-  fondiaria
-  attrezzature e spazi collettivi
-  parcheggi pubblici
-  area stradale
-  fascia di rispetto cimiteri

sc. 1:5000