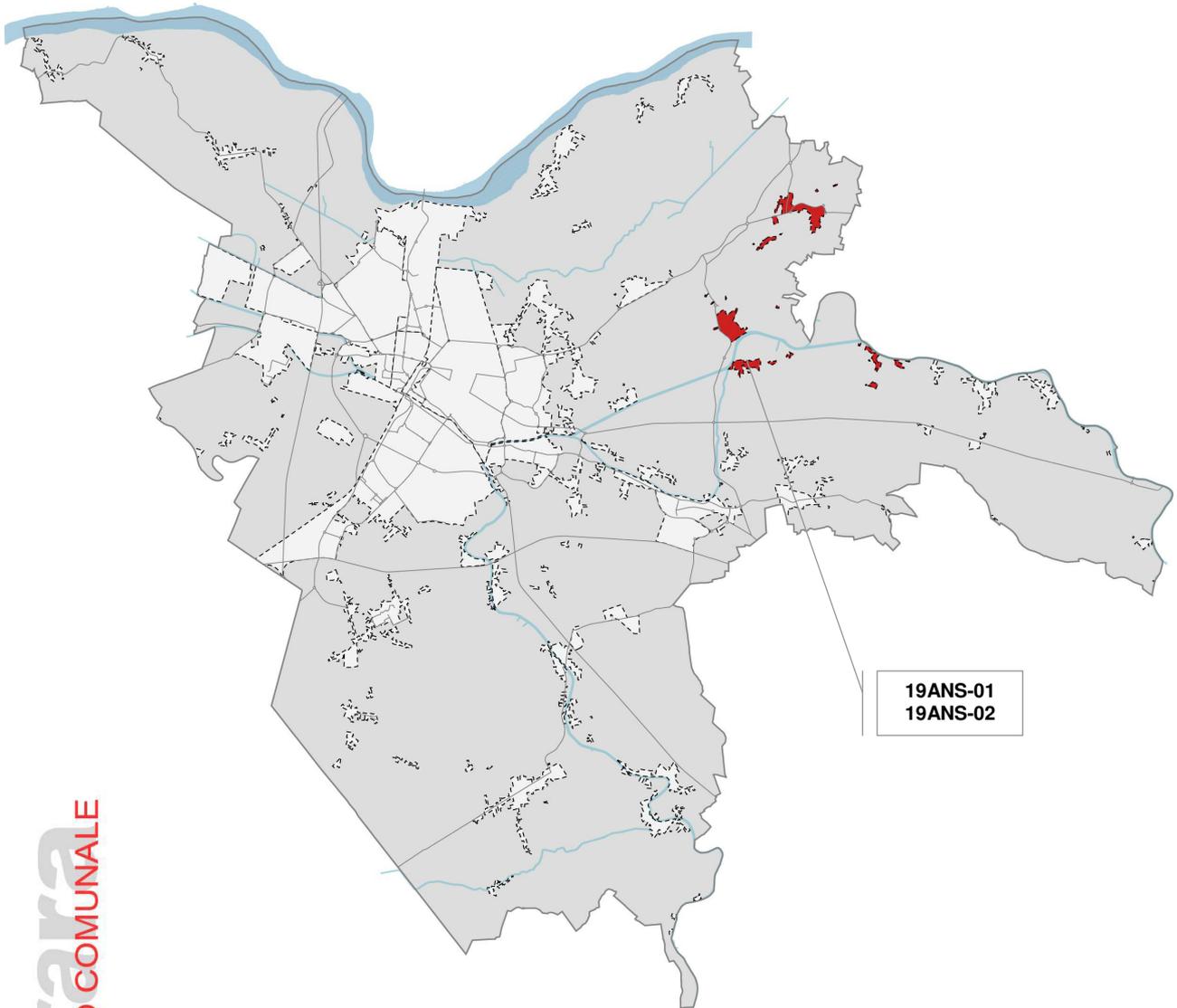




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



19ANS-01  
19ANS-02

POC ferrara  
PIANO OPERATIVO COMUNALE

## PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

approvato il 07/04/2014 con delibera consiliare PG. 20451/14

STRUTTURA INSEDIATIVA:

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

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>19ANS-01</b>	<b>Sefim S.c.a r.l.</b>	<b>Contrapò, via Castalda</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	19 ANS - Ambito per nuovi insediamenti di Correggio, Malborghetto di Correggio, Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo 19AUC - Ambito urbano consolidato di Correggio, Malborghetto di Correggio, Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo	
<b>Sistema</b>	Subsistema Nuclei del Forese	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Castalda; - realizzazione di lotto edificabile destinato ad edilizia residenziale sociale.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	19.488	
<b>SF [mq]</b>	12.190, compreso il lotto ERS di mq 1.981	
<b>SU [mq]</b>	2.148, oltre alla Su degli alloggi che verranno realizzati dal Comune	
<b>Alloggi max</b>	32 + 10 previsti sul lotto ERS	
<b>RVerde min</b>		
<b>H max</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>	619	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>		
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>	2.643 (pubblica)	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
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.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
- 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**

<b>descrizione</b>	<b>quota a carico dei soggetti attuatori</b>	<b>prescrizioni</b>
--------------------	--	---------------------

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>
-----------------------	---------------------

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**

<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>	- 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
<i>Scolo acque superficiali</i>		- 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
<b><i>Geologia</i></b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- 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, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri: - profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area; - accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili; - magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).
<i>Idrogeologia</i>	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
<i>Contaminazione suoli</i>		

<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	- 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
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>		
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>		
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		Riutilizzo a fini irrigui delle acque piovane
<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**

-  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

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>19ANS-02</b>	<b>Sefim S.c.a.r.l.</b>	<b>Baura Via Giulio Natta</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	19ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Correggio, Malborghetto C., Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo; viene apportata modifica non sostanziale a perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 19AUC	
<b>Sistema</b>	Subsistema nuclei del forese	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
Realizzazione di fabbricato a destinazione residenziale		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	1.056	
<b>SF [mq]</b>	626	
<b>SU [mq]</b>	103	
<b>Alloggi max [n°]</b>	2	
<b>RVerde min [%]</b>		
<b>H max [piani]</b>		
<b>Usi</b>	1.b Attrezzature e spazi collettivi 4. Residenza e assimilabili	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	/	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	430	
<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>	/	
<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.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>		

<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 del Comune</b>	<b>prescrizioni</b>
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>					
<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>				
<b>ATTUAZIONE</b>					
Permesso di costruire					
<b>NOTE</b>					
I parcheggi pubblici sono individuati nell'ambito dell'intervento previsto dal PPIP PG 78959/05, approvato in data 25/06/2007 e convenzionato il 10/10/2007.					

<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>		
	<i>Scolo acque superficiali</i>	Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
<b>Geologia</b>		
	<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- il terreno di copertura è costituito da depositi di sabbie e di sabbie limose  - L'area dove sono previste edificazioni mostra un grado intermedio di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 5. L'area prevista per attrezzature collettive ricade invece in una zona a rischio di liquefazione basso ( $IL < 2$ )
	<i>Idrogeologia</i>	- il comparto è all'interno di un'area di paleo alveo  - l'indice permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40%  - si dovrà prevedere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>		
	<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	- La scuola materna parrocchiale di via Raffanello è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico  - Non sono presenti sorgenti di rumore significative nei dintorni dell'area
		- L'intervento non andrà a modificare il clima acustico della zona; dovranno, in ogni caso, essere rispettati i limiti di zona fissati 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>		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 19ANS-02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  perimetro piano vigente
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi