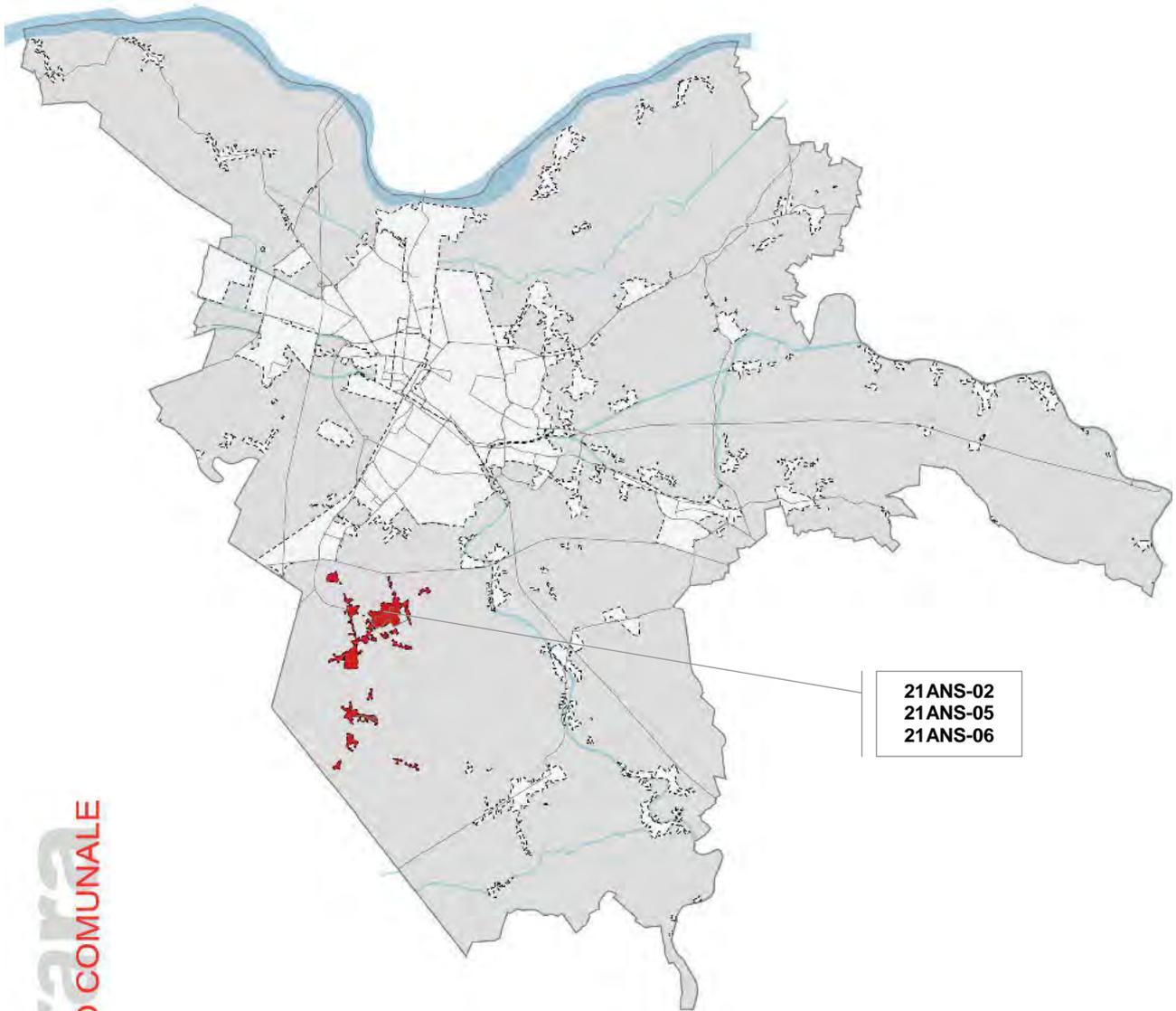




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**POC ferrara**  
PIANO OPERATIVO COMUNALE

## 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. 132237/16 del 05/12/2016

STRUTTURA INSEDIATIVA:

**21 | SAN MARTINO, MONTALBANO**

scheda n°	soggetto proponente	località
21ANS-02	Donegà Costruzioni S.n.c.	San Martino via Lamborghini
	Battaglini Francesca	Porotto via Ladino
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	14ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Porotto, Cassana 21ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di San Martino, Montalbano Viene apportata modifica non sostanziale al perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 25AVP – ambito ad alta vocazione produttiva agricola	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti prima corona Subsistema nuclei del forese Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Lamborghini;</li> <li>- realizzazione di sistema di laminazione e scolo acque meteoriche;</li> <li>- mantenimento di coni visuali verso la campagna;</li> <li>- cessione di area di mitigazione e compensazione ambientale adiacente alla linea ferroviaria a Porotto.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	40.110, di cui mq 8.005 di area di mitigazione a Porotto	
<b>SF [mq]</b>	20.463	
<b>SU [mq]</b>	3.420	
<b>Alloggi max [n°]</b>	40	
<b>RVerde min [%]</b>		
<b>H max [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>	456	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	3.738	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>	8.005	
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>	5.420 (pubblica)	

<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>					
INFRASTRUTTURE: Le aree oggetto di intervento sono in parte comprese in corridoio infrastrutturale; si applica l'art. 119.13 delle NTA del RUE.					
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gli edifici verranno realizzati con classificazione energetica in classe A;</li> <li>- l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di una vasca di laminazione e del canale di recapito delle acque meteoriche nello scolo Civetta; tali opere dovranno essere idraulicamente dimensionate per ricevere, oltre alle acque meteoriche del comparto oggetto del presente accordo, anche quelle provenienti dal comparto 21ANS04.</li> </ul>					
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- il collegamento stradale con via Lamborghini</li> <li>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;</li> <li>- il tracciato del nuovo canale di scolo e la localizzazione dell'area per la laminazione delle acque meteoriche.</li> </ul>					
<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>					
descrizione	Costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
a) realizzazione vasca di laminazione e canale acque meteoriche di collegamento con lo scolo Civetta	460.000,00	95.000,00	mq 6.695	365.000,00	realizzazione opera a carico soggetti attuatori; esproprio a carico del Comune.
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>					
<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>				
<b>ATTUAZIONE</b>					
PUA					
<b>NOTE</b>					

<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>	Le pendenze topografiche e la natura permeabile dei primi metri di sottosuolo riducono il pericolo di ristagni	In fase attuazione si dovranno prevedere opportuni sistemi di drenaggio e la loro connessione con il nuovo collettore delle acque meteoriche
<i>Scolo acque superficiali</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono previsti:</li> <li>. un'area laminazione delle acque meteoriche, dimensionata in modo da poter ricevere anche le acque meteoriche del comparto 21ANS04</li> <li>. un nuovo collettore acque meteoriche con recapito finale nello scolo Civetta.</li> <li>- Il nuovo collettore contribuisce al miglioramento del funzionamento idraulico del centro abitato, attualmente in situazione di criticità.</li> </ul>
<b><i>Geologia</i></b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>L'eterogeneità delle proprietà geotecniche e la presenza di lenti torbose e di argille organiche indica la possibile presenza alla possibilità di cedimenti differenziali. L'area è soggetta ad un significativo grado di subsidenza di origine strutturale, da costipamento ed alterazione antropica.</p> <p>- L'area di via Lamborghini presenta condizioni cosismiche potenzialmente instabili, con indice di liquefazione massimo di 5. Gli effetti cosismici sono potenzialmente aumentati dall'instabilità gravitativa ed espansione laterale indotta dalla natura dossiva del sito.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali.</li> <li>In sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.</li> </ul>
<i>Idrogeologia</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nell'area di via Lamborghini, si segnalano la possibilità di ampie risalite del livello freatico e il rischio di fenomeni di erosione sotterranea nell'eventualità della dispersione di acque.</li> <li>- L'area di via Ladino ricade all'interno di un'area di paleoalveo</li> </ul>	<p>In fase attuativa deve essere valutata attentamente l'eventuale scelta di realizzare piani interrati</p> <p>- La destinazione d'uso prevista è compatibile con la presenza di un paleoalveo</p>
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b><i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i></b>		
<b><i>Patrimonio naturalistico</i></b>		
		L'area di mitigazione e compensazione ambientale adiacente alla linea ferroviaria a Porotto contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo terrestre)

<b>Sistema della mobilità</b>		
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>		<p>-Non sono presenti aree particolarmente protette dal punto di vista acustico nelle vicinanze del comparto</p> <p>- L'area di mitigazione a Porotto, avrà funzione anche di barriera acustica per il rumore derivante dalla linea ferroviaria</p>
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Corridoio infrastrutturale di progetto definito nel PSC	Si applica l'art.119.13 delle NTA del RUE
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		È prevista la realizzazione degli edifici in classe energetica A
<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 21ANS02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  lotti
-  area stradale
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  aree di mitigazione e compensazione ambientale
-  area verde per la laminazione delle acque meteoriche
-  collettore acque bianche
-  corridoi infrastrutturali
-  aree da espropriare

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>21ANS-05</b>	<b>Comune di Ferrara</b>	<b>San Martino Via Bisi</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	21ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di San Martino, Montalbano	
<b>Sistema</b>	Subsistema attrezzature e spazi collettivi	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
Ampliamento del complesso scolastico di San Martino (asilo nido "Il Trenino" - scuola materna "R. Benzi" - scuola elementare "San Martino")		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	1.545	
<b>SF [mq]</b>	/	
<b>SU [mq]</b>	/	
<b>Usi</b>	1.b Attrezzature e spazi collettivi	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	/	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	1.545	
<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>					
Progetto opera pubblica					
<b>NOTE</b>					

<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>		
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- possibili cedimenti anche differenziali del terreno dovuti ad anisotropia stratigrafica e alla probabile presenza di sedimenti coesivi ed organici</li> <li>- il comparto si trova all'interno di un'area con moderato rischio di liquefazione cosismica (IL=2)</li> </ul>	Nell' eventualità siano da realizzare nuove edificazioni, si ritiene opportuno, in considerazione della destinazione d'uso prevista, che in fase di progetto edilizio vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica del sito ponendo particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali.
<i>Idrogeologia</i>	Il comparto è all'interno di un'area di paleoalveo	<p>Nel caso vengano realizzate nuove edificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice di permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40%</li> <li>- si dovrà prevedere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche</li> </ul>
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		
<b>Patrimonio naturalistico</b>	L'area costituisce elemento progetto della rete ecologica comunale (area appoggio terrestre)	
<b>Sistema della mobilità</b>		
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	Il plesso scolastico di San Martino è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico.	- in sede di progettazione dell'ampliamento del plesso scolastico dovrà essere redatto uno studio di clima 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
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		
<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 21ANS\_05 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  attrezzature e spazi collettivi
-  corridoi infrastrutturali
-  aree da espropriare

scheda n°	soggetto proponente	località
<b>21ANS-06</b>	<b>Rina Guberti</b>	<b>San Martino Via Frascona</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	21ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di San Martino, Montalbano 25AVP - ambito ad alta vocazione produttiva agricola	
<b>Sistema</b>	Subsistema nuclei del forese Subsistema aree agricole del forese	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a San Martino;</li> <li>- allargamento della sezione stradale di via Frascona;</li> <li>- cessione di area da destinare alla realizzazione di un canale per le acque meteoriche di collegamento con lo scolo Civetta.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	3.014	
<b>SF [mq]</b>	1.369	
<b>SU [mq]</b>	271	
<b>Alloggi max [n°]</b>	3	
<b>RVerde min [%]</b>		
<b>H max [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>	36	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	271	
<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>		

<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>					
- l'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione delle aree interessate dalla realizzazione del canale di recapito delle acque meteoriche.					
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>					
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.					
<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 dei soggetti attuatori</b>	<b>prescrizioni</b>
a) contributo per opere pubbliche di carattere generale				24.000,00	Versamento contributo entro mesi dodici da approvazione POC
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>					
<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>				
<b>ATTUAZIONE</b>					
Permesso di Costruire					
<b>NOTE</b>					

<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; lo scolo avverrà utilizzando il nuovo collettore previsto nel comparto 21_ANS04, con recapito finale nello scolo Civetta.
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il terreno di copertura è costituito da depositi di sabbie limiose</li> <li>- L'area mostra un grado basso di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2.</li> </ul>	In sede di progetto edilizio andranno approfondite, nel dettaglio, la conoscenza stratigrafica e di risposta sismica e dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>		
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>		<p>-Non sono presenti aree particolarmente protette dal punto di vista acustico nelle vicinanze del comparto</p> <p>Il comparto non comporterà modifiche al clima acustico della zona, nè emissioni significative in atmosfera</p>
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura pubblica di via Frascona
<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 21ANS\_06 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  area stradale
-  collettore acque bianche
-  corridoi infrastrutturali