

COMUNE DI FERRARA

Oggetto:

istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
di iniziativa privata in variante al PPIP P.G. 62734/09

Proponenti: Soc. La Ginestra srl - Soc. Di.Bi. Costruzioni srl

Sito:

Via Magri, Via Prisciani/ Savino
Ferrara

Commitente:

Firma:

"La Ginestra srl"

"Di.Bi. Costruzioni srl"

Gruppo di lavoro:

Ing. Dal Bo Ennio
Geom. Rando Emanuel
Ing. Rutilio Antonello
Geom. Muto Crescenzo

Descrizione:

SCHEDA POC - ALLEGATO 2

Timbro e Firma del Progettista:

Spazio riservato all' ENTE:

Geom. Rando Emanuel

Ing. Rutilio Antonello

Ing. Dal Bo Ennio

STUDIO TECNICO ASSOCIATO RANDO
Via Mazzini n°84 - Ferrara (44121)
Tel./Fax 0532.207283
www.studiorando.net
studiorando@katamail.com

Data:

15/04/2016

Scala:

FUORI SCALA

Tavola n°:

2

Revisione:

SCHEDA POC



ALLEGATO 2

scheda n°	soggetto proponente	località
6ANS-02	Ginestra S.r.l.	Ferrara via della Misericordia rio dei Codi
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	SANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta SANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura insediativa di Via Cornicchio	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema della città verde	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente in via della Misericordia; - cessione di un'area verde destinata ad attrezzature collettive in via dei Codi.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST	12.692	di cui mq 4.796 ad attrezzature collettive in via dei Codi
SF	4.710	
SU	1.436	
Alloggi max	14 + 1 alloggio da cedere al Comune	
RV verde min		
H max	3 piani fuori terra	
Uti	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; 6a. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico	270	
attrezzature e spazi collettivi	5.325	
area di mitigazione e compensazione ambientale		
area di riqualificazione ambientale e paesaggistica		
area per laminazione acque meteoriche	970 (in area di proprietà comunale)	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
PAESAGGIO: parte delle aree oggetto di intervento sono interessate da Muri alberati esistenti; si applicano gli artt. 197.1.3.9 e 1.26.8 della NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- gli edifici saranno dotati di pannelli solari e fotovoltaici, riciclaggio a pavimento, isolamento termico, utilizzo di materiali naturali e serbatoi per recupero acqua piovana.		

Ing. Rando Emanuel
Ing. Rutilio Antonello
Ing. Dal Bo Ennio
Di.Bi. Costruzioni srl
Via Borgognoni 15/12 - Ferrara
Tel. 0532.207283 - Fax 0532.207284
www.studiorando.net
studiorando@katamail.com

- dovrà essere realizzata, a cura e spese dei soggetti attuatori, idonea barriera acustica tra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- i collegamenti stradali con via Misericordia, via Savino e via Prisciani; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - l'area per la laminazione delle acque meteoriche tra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
- N° 1 alloggio di SU 80 mq	125.000	progettazione e realizzazione 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
Acustica		
Rischio allagamento	- L'area di via Valle Fille è potenzialmente soggetta ad allagamenti anche in assenza di rotte fluviali - L'area da cedere al comune in via dei Codi è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po	- Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione con la prevista vasca di ammissione - La destinazione d'uso prevista è compatibile il rischio di allagamento
Scoti acque superficiali		Prevista area laminazione delle acque meteoriche, la cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Delib. del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, e recepita finale nel condotto Misericordia
Geologia		
Rischio sismico e sismico	L'area di via della Misericordia sembra presentare un basso grado di instabilità sismica, con indice di Liquefazione Massimo di 2, che però cresce notevolmente a 20 in aree limitate, ad occidente e settentrione. La natura relativamente pianeggiante non dovrebbe indurre aumenti sismici gravitativi e da espansione laterale.	In sede di PUA saranno da approfondire nel dettaglio la conoscenza stratigrafica e il risposta sismica
Idrogeologia		
Contaminazione suoli	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acque di falda nell'area di via dei Codi non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per quanto riguarda i terreni, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un modesto superamento per il parametro arsenico	Il valore modesto riscontrato di arsenico, non è imputabile ad una sorgente di contaminazione interna al sito, ma ad una sua distribuzione in forma ubiquitaria nel territorio ferrarese; pertanto si ritiene che lo stato dell'area sia compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista
Tutela storico, culturale, paesaggio		
Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde in via dei Codi contribuirà alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio terrestre)
Sistema della mobilità		

Rumore/Inquinamento atmosferico	- Area di via della Misericordia: Soggetti di rumore: Fiume Po, Ferrara-Codigoro - fascia di pertinenza acustica della ferrovia - L'area di via dei Codi è un'area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	Prevista barriera acustica a mitigazione dell'impatto acustico sul complesso residenziale. La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare che la barriera acustica, prevista tra la ferrovia e il complesso residenziale, garantisca il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica - In sede di progettazione del parco di via dei Codi dovrà essere redatta una stima del clima acustico, e se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
Infrastrutture	Fognature acque nere	Allocazione alla rete di fognatura esistente
Vincoli Infrastrutturali		
Energie/ sostenibilità ambientale		Riutilizzo acque piovane
ValSAT (art. 5 co.4 L.R.20/00)		
Anche in considerazione della limitata dimensione degli interventi previsti, si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche ambientali risultano sufficientemente definite		