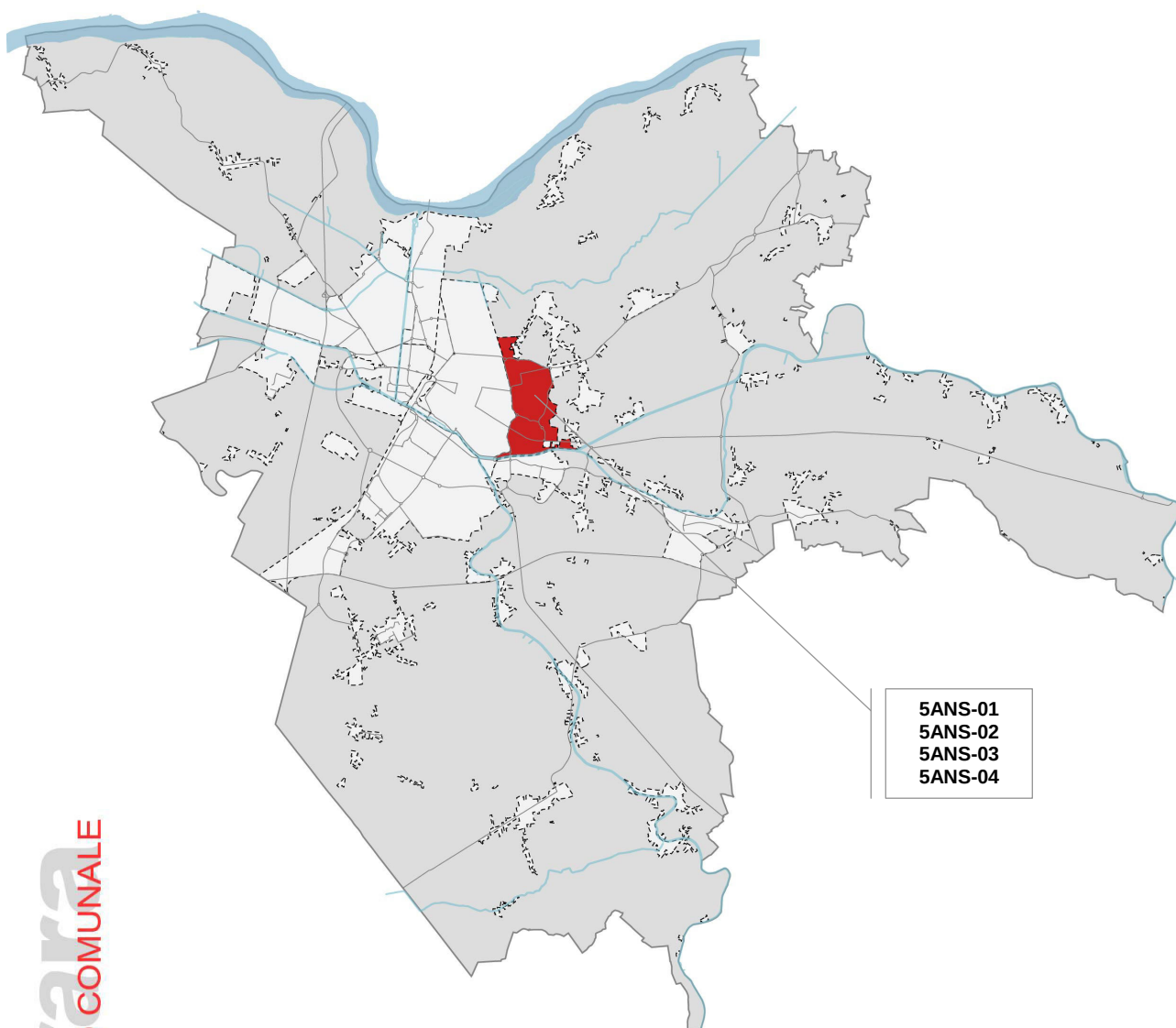




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



5ANS-01
5ANS-02
5ANS-03
5ANS-04

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

STRUTTURA INSEDIATIVA:

5 | QUACCHIO, BORGOPUNTA

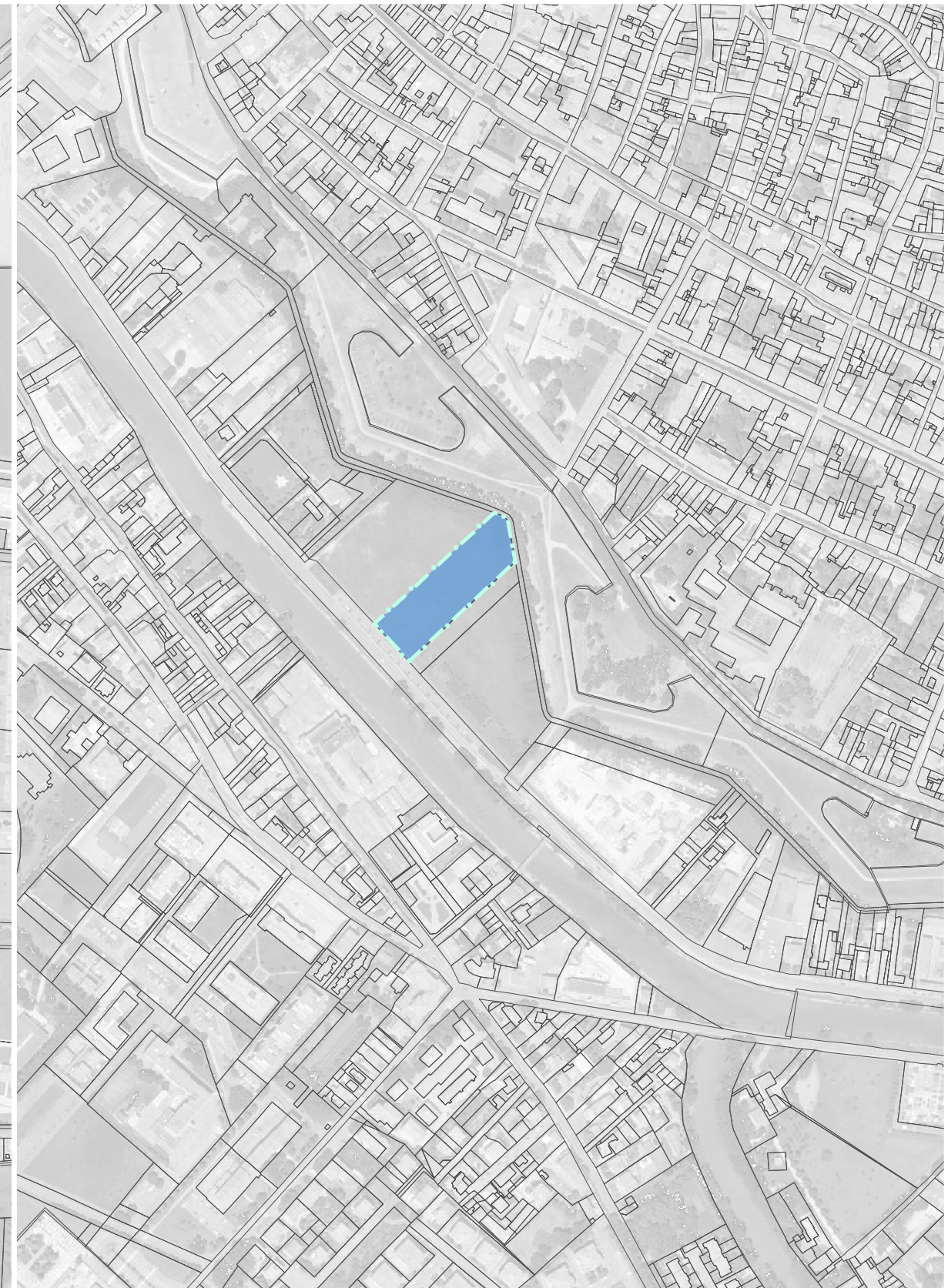
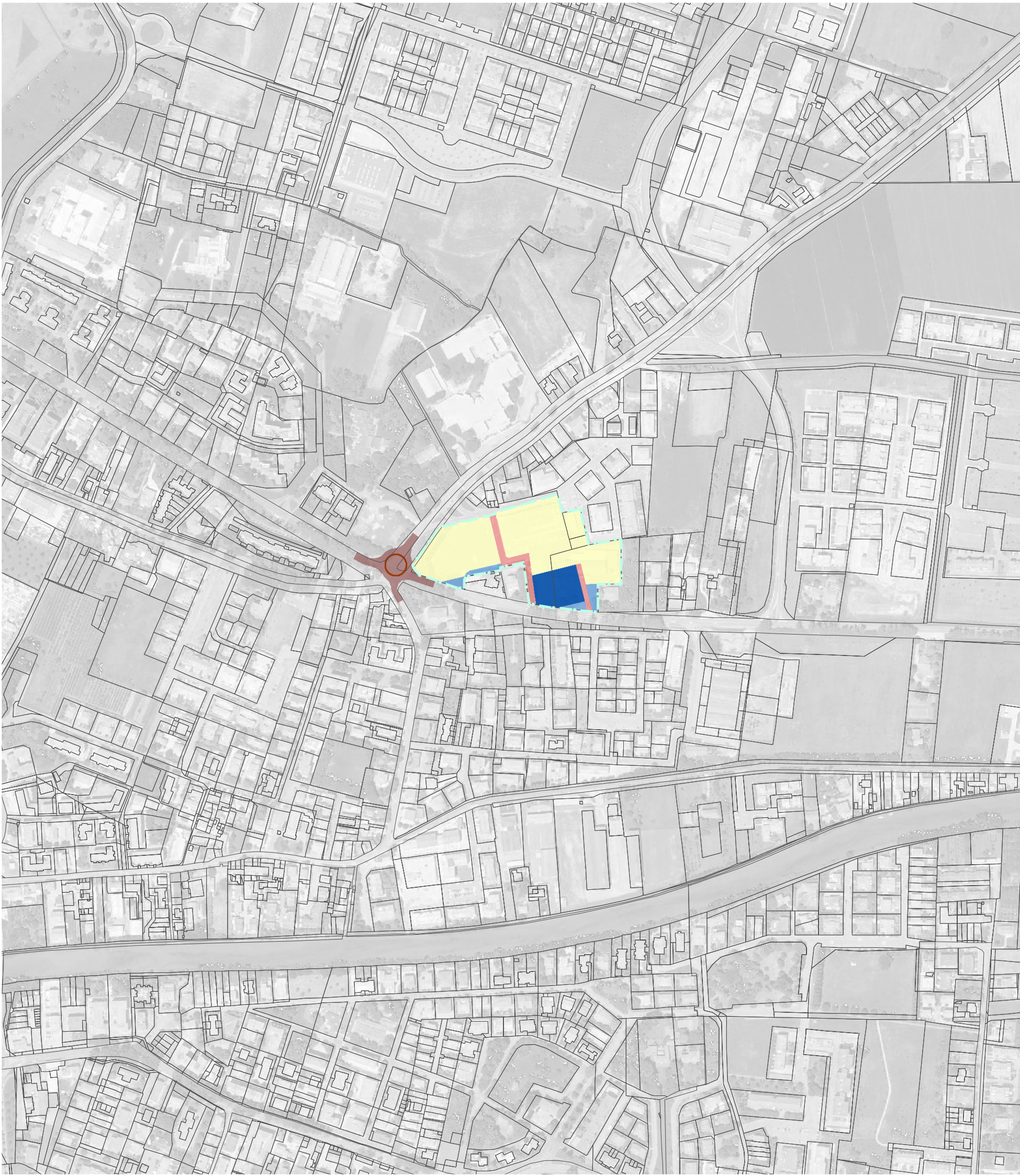
scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS-04	ASPIAG SERVICE S.r.l.	Ferrara via Duran viale Volano
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta; viene apportata rettifica non sostanziale al perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 5AUC 1ACS - Ambito Centro Storico di Ferrara	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema della città verde	
OBIETTIVI POC		
- riqualificazione della struttura commerciale esistente in via Duran e l'insediamento di nuove attività economiche; - la riorganizzazione dell'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella; - cessione di un'area verde in viale Volano ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	28.087 di cui mq 6.000 di attrezzature collettive in viale Volano	
SF [mq]	16.462	
SU [mq]	6.082	
SV [mq]	2.500	
H max	2 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 6b.d Commercio al dettaglio in sede fissa - Medio-grandi strutture di vendita alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	2.672	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	7.263	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		

VINCOLI E LIMITAZIONI		
PAESAGGIO: l'area di via Duran è in parte compresa nel sito Unesco e in parte nella relativa zona tampone e si affaccia sulla Strada dei vini e dei sapori: si applicano rispettivamente gli artt. 107.2.2 e 107.3.1 delle NTA del RUE; l'area di viale Volano è compresa in area di dosso fluviale, in area soggetta a vincolo monumentale indiretto, nel sito Unesco, in area del centro storico a medio potenziale archeologico, in area di rispetto del percorso panoramico delle Mura, nel contesto identitario Centro storico di Ferrara – sub contesto Mura e vallo: si applicano rispettivamente gli artt. 107.1.1, 107.2.1, 107.2.2, 107.2.4.5, 107.3.1, 108.1 delle NTA del RUE. IDRAULICI: l'area di via Duran è compresa in area a rischio allagamento ed è interessata da un canale di bonifica: si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.8 delle NTA del RUE; l'area di viale Volano è compresa in area di paleo alveo: si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- 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		
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - il collegamento viario fra le vie Duran e Pomposa.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella	600.000,00	progettazione e realizzazione opera a carico del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		
Il presente POC comporta rettifica non sostanziale al perimetro degli ambiti di PSC con ampliamento dell'ambito 5ANS a scapito dell'ambito 5AUC. Ai sensi dell'art. 12 co. 5 NTA del POC le previsioni della presente scheda di comparto prevalgono, per il periodo di validità del POC medesimo, sulla disciplina dettata dal RUE vigente e, in particolare, sulla previsione di verde pubblico da densificare di cui alla Tav. 6 del RUE vigente.		

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 Duran è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	- In relazione al rischio di allagamento: . 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; - saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio;
<i>Scolo acque superficiali</i>		- è previsto un impianto di recupero acque piovane; in ogni caso per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica. Il ricettore finale della rete è il canale Naviglio
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area di via Duran mostra un modesto grado di instabilità cosismica, con un Indice Massimo di Liquefazione pari a 2. Il pericolo di liquefazione cosismica sembra però accrescersi nella porzione occidentale dell'area, prossima a via Pontegradella e all'incrocio con via Pomposa, ove potrebbe essere compromessa anche la stabilità dell'importante condotto sotterraneo del Naviglio. Le proprietà geotecniche mostrano una notevole variabilità laterale, con terreni coesivi scadenti più abbondanti nella porzione nord.	- Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali.
<i>Idrogeologia</i>	- L'area di viale Volano è compresa in area di paleoalveo	- La destinazione d'uso prevista è compatibile con la presenza di un paleoalveo
<i>Contaminazione suoli</i>	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area di via Duran non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti della tabella che si riferisce a siti ad uso commerciale ed industriale, sia per quanto riguarda i terreni che per quello che riguarda le acque sotterranee	- Lo stato dell'area è compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista

Tutela storica, culturale, paesaggio	La prevista rotatoria tra via Pontegradella e via Pomposa interferisce con il canale Naviglio, appartenente all'idrografia storica	si applica l'art.107.2.3.7 delle NTA del RUE
	- L'area di viale Volano si trova all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"	- si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 alle NTA del RUE
	- L'area in viale Volano si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	- L'intervento è compatibile con il vincolo imposto
	- L'area di viale Volano è interessata dal vincolo monumentale indiretto delle Mura cittadine	- gli interventi dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prima dell'inizio dei lavori
	- L'area di viale Volano si trova all'interno di un'area del centro storico a medio potenziale archeologico	- Gli interventi previsti sono compatibili con la presenza dell'area di interesse archeologico
Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde in viale Volano contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità	- aumento del traffico indotto in via Pomposa e via Pontegradella	La rotatoria prevista all'intersezione tra via Pomposa e via Pontegradella contribuirà alla fluidificazione del traffico
Rumore/inquinamento atmosferico	- L'area di via Duran è localizzata nei pressi di plessi scolastici, aree particolarmente protette dal punto di vista acustico - L'area da cedere al Comune in viale Volano, destinata ad attrezzature collettive, è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- La valutazione di impatto acustico da redigere nell'ambito del PUA dovrà dar conto dei possibili impatti determinati, in particolare sulle aree protette vicine, dalle nuove attività commerciali previste e dall'aumento del traffico in via Pomposa e via Pontegradella, prevedendo se necessario sistemi di mitigazione del rumore, al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica - In sede di progettazione del parco urbano di viale Volano, dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da viale Volano e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete di fognatura pubblica
Vincoli infrastrutturali		
Energia/sostenibilità ambientale		- Realizzazione di impianto di illuminazione esterna con sorgenti ad alta efficienza In sede di PUA, dovrà essere effettuato uno specifico approfondimento relativo alla coerenza del piano con la normativa in materia di inquinamento luminoso - È previsto il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio

esistente
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 5ANS_04 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  area stradale
-  opere pubbliche di interesse generale