

scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS_03	Sara Costruzioni S.r.l. <b>Sara Bruni</b>	Ferrara via Copparo, via Carli, <b>via Caretti</b>
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta	
<b>Sistema</b>	Subistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale <b>Subsistema città verde</b>	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<p>- riqualificazione della corte colonica "Zavaglia" ed espansione residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Copparo;</p> <p>- mantenimento di coni visuali fra la via Copparo e la corte "Zavaglia";</p> <p>- realizzazione e cessione di area di forestazione fra via Carli e l'insediamento residenziale esistente con funzione di mitigazione ambientale ed acustica;</p> <p><b>- cessione di aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi in via Caretti;</b></p> <p><b>- realizzazione di area di forestazione in via Padova;</b></p> <p><b>- realizzazione di percorso ciclopedonale in via Bologna.</b></p> <p><del>- realizzazione e cessione di area attrezzata a parco pubblico fra la via Carli e l'insediamento residenziale esistente;</del></p> <p><del>- realizzazione di connessione ciclopedonale fra il nuovo insediamento residenziale e il vallo delle Mura cittadine.</del></p>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	<del>52.932</del> <b>62.042, di cui 18.219 in v. Caretti</b>	
<b>SF [mq]</b>	20.812, compresa la corte colonica (mq <del>5.953</del> <b>5.655</b> ) e le aree destinate a verde privato di dotazione ecologica (mq <del>7.020</del> <b>7.319</b> )	
<b>SU [mq]</b>	7.780	
<b>Alloggi max [n°]</b>	100	
<b>H max [n° piani]</b>	4 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	<p>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.;</p> <p>4. Residenza e assimilabili;</p> <p>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;</p> <p>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.</p>	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	1.624	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	<del>6.881</del> <b>7.780, di cui 6542 in via Caretti</b>	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>	<del>16.847</del> <b>33.800, di cui 11.677 in v. Caretti</b>	
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>	<del>2.200</del>	

## VINCOLI E LIMITAZIONI

**PAESAGGIO: le aree destinate a mitigazione e compensazione ambientale e ad attrezzature e spazi collettivi di via Caretti sono comprese nell'ARE Parchetto Schiaccianoci; si applica l'art. 107.1.3.2 delle NTA del RUE.**

IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.

## PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera e la predisposizione degli edifici allo sfruttamento dell'energia solare a mezzo di pannelli solari termici e fotovoltaici e con l'adozione di generatori di calore ad altissimo rendimento e pompe di calore;

- la riqualificazione della corte colonica prevede la demolizione della tettoia sul lato ovest del fienile, costituente superfetazione; per motivi di stabilità dei terreni, è prevista la demolizione della porzione della casa compresa nella fascia di ml 16,00 dal canale Gramicia; all'interno della corte colonica non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi l'ampliamento della casa sul lato nord entro l'area di sedime indicata in planimetria, nonché l'adeguamento delle relative altezze ai minimi regolamentari; fatto salvo quanto sopra indicato, per gli interventi sulla corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 e 112 del RUE;

~~- il nuovo insediamento dovrà essere collegato da percorso ciclopedonale con il vallo delle Mura cittadine;~~

- l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale **di via Carli** è finalizzata a ricreare un bosco di pianura con essenze autoctone e naturalizzate e dovrà essere realizzata mediante piantumazione di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%;

- ~~l'area a parco pubblico e~~ l'area a verde privato di dotazione ecologica su via Carli **dovrà** ~~deveranno~~ presentare una adeguata fascia di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%, in grado di mitigare gli effetti del traffico veicolare;

**- in sede di PUA dovrà essere individuato un adeguato invaso per la laminazione delle acque meteoriche, in conformità a quanto prescritto dall'art. 75 del RUE.**

## ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- i collegamenti stradali con via Turoldo e via Copparo;

- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;

- il sedime di ampliamento della casa colonica e le porzioni di edificio da demolire;

- le aree a verde privato di dotazione ecologica;

**- le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature collettive in via Caretti.**

## OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
realizzazione di percorso <b>ciclabile in via Bologna fra le intersezioni con le via Malagù e Caselli</b> ciclopedonale di connessione fra la via Copparo e il vallo delle Mura	<b>216.044,00</b> <del>178.000,00</del>	realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore
realizzazione di area boscata di mitigazione e compensazione ambientale <b>in via Carli</b>	<b>45.000,00</b> <del>58.000,00</del>	realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore
<b>realizzazione di area boscata di mitigazione e compensazione ambientale in via Padova nell'ambito del progetto "Bosco Abbado" (2 moduli per complessivi 1.600 mq)</b>	<b>13.000,00</b>	<b>realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore</b>

## EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

**N° alloggi**      **prescrizioni**

**6**

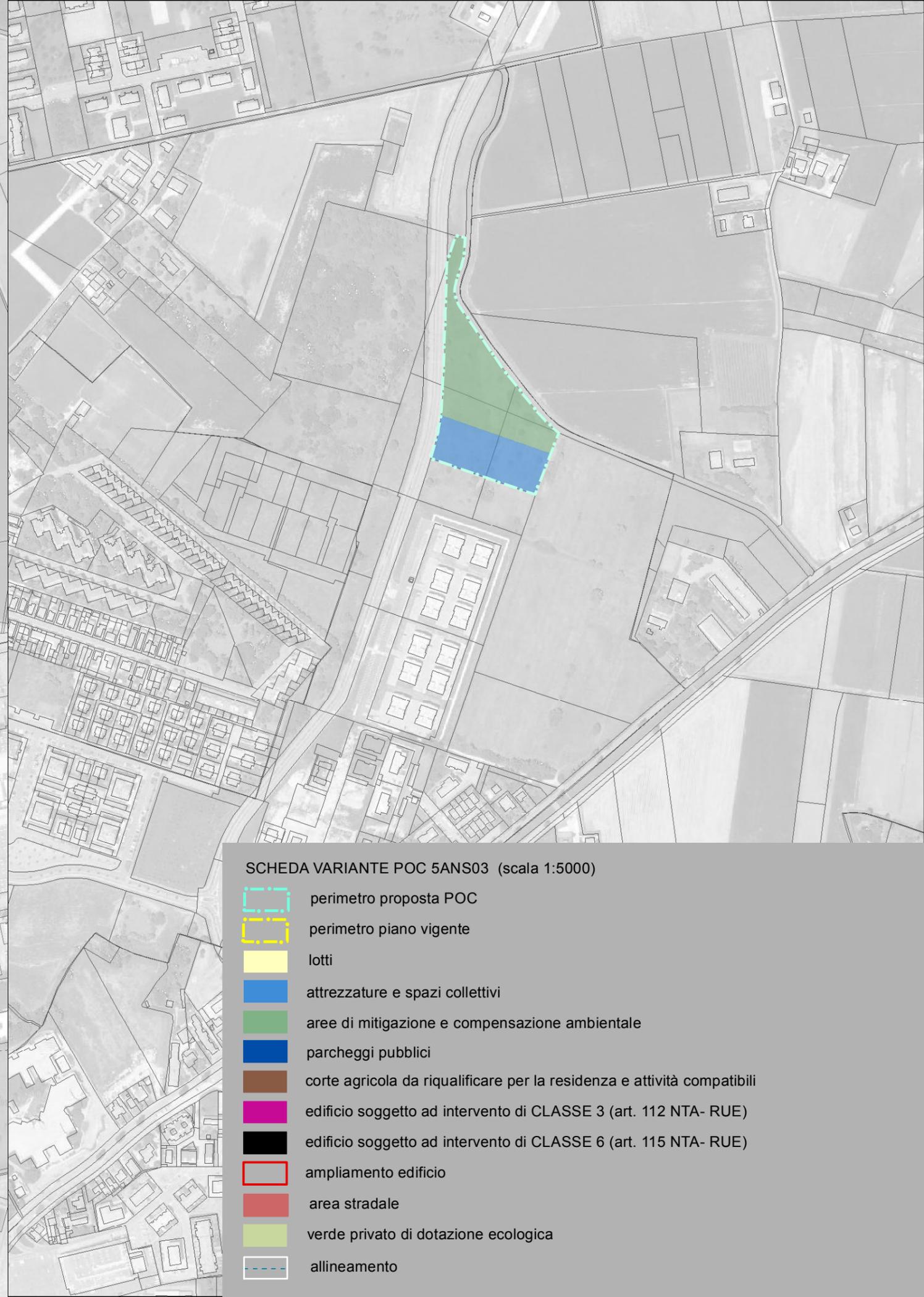
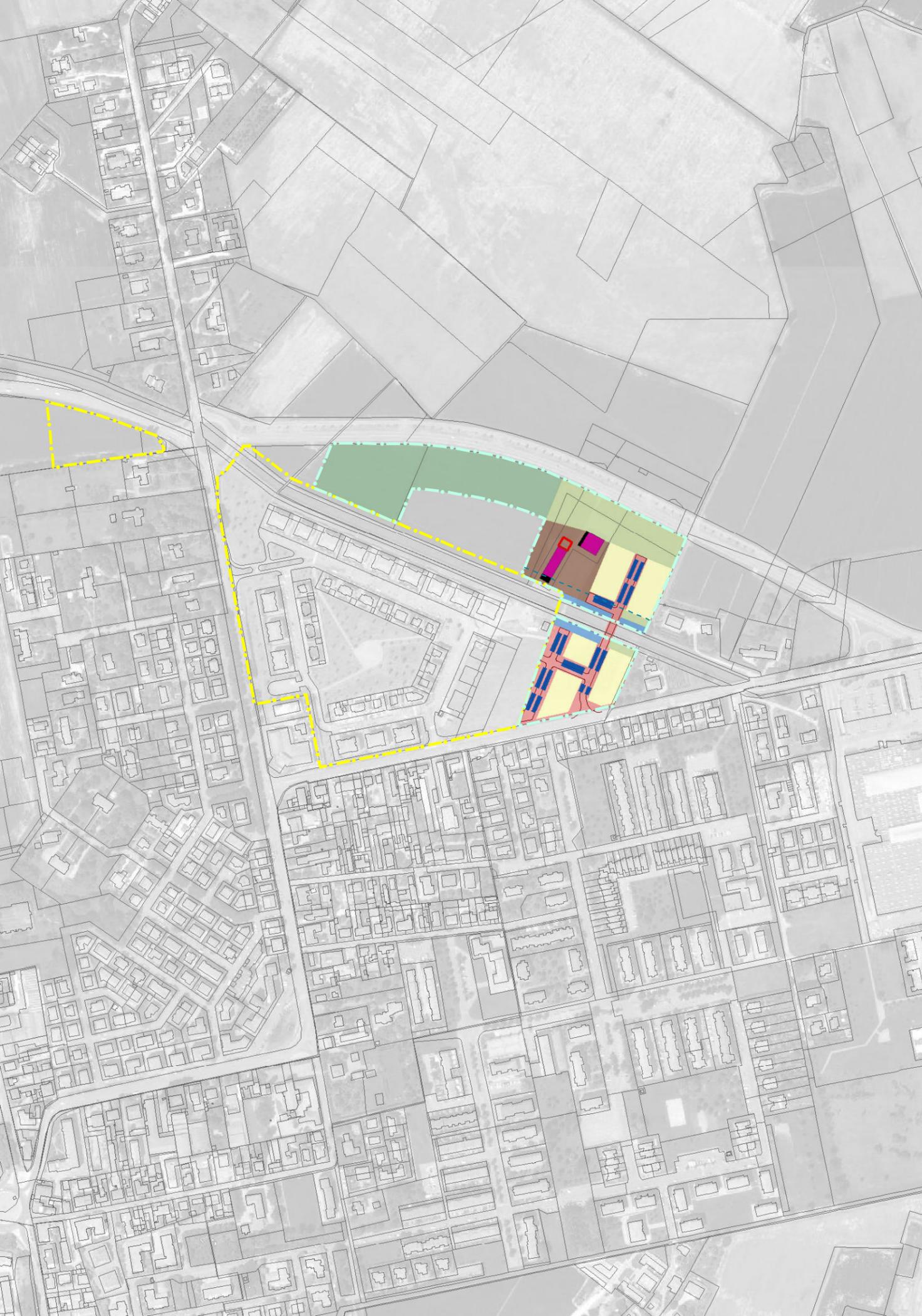
cessione gratuita al Comune di alloggi esistenti in via della Spagnara 5

<b>ATTUAZIONE</b>
PUA
<b>NOTE</b>

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>	<p>- Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po</p> <hr/> <p>- L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.</p>	<p>- qualsiasi intervento di modificazione piano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio;</p> <p>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;</p> <p>- è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna.</p> <hr/> <p>- Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione</p>
<i>Scolo acque superficiali</i>		- Prevista area laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con recapito finale nel canale Gramicia.
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>Il comparto presenta un certo grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2. La natura topograficamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre fenomeni di instabilità gravitativa ed espansione laterale, tranne che in presenza di rilevati antropici.</p> <p>I primi 9 m di sottosuolo presentano scadenti proprietà geotecniche; sabbie addensate sono presenti solo oltre i 14 m.</p>	<p>In sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga confermata 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:</p> <p>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</p> <p>- 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;</p> <p>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</p>
<b>Idrogeologia</b>		
<i>Contaminazione suoli</i>	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda all'interno <b>dell'area di via Carli del comparto</b> hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per le acque sotterranee (parametri arsenico, xileni,	In data <b>11/12/2013</b> <del>10 gennaio 2014</del> , la Provincia, ha avviato procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06, per le aree del comparto contenute nel Foglio 111 mappali 1028, 1029, 1030, 1031 e 1032 del N.C.T.; <b>il procedimento si è concluso favorevolmente con comunicazione</b>

	<p>idrocarburi totali e 1,1,2,2 tetracloroetano).</p> <p>I sondaggi nei quali sono riscontrati superamenti sono localizzati tra il Canale Gramiccia e via Carli.</p> <p><b>- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata a mitigazione e compensazione ambientale di via Caretti hanno evidenziato un modesto superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari nei terreni per il parametro Arsenico, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un modesto superamento per i parametri Arsenico, Ferro e Manganese</b></p>	<p><b>P.G. 85081 del 03/12/2014.</b></p> <p>Gli interventi saranno condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.</p> <p><b>- Il modesto superamento dei limiti per i parametri Arsenico, Ferro e Manganese 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</b></p>
<p><b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b></p>	<p>Gli edifici della corte colonica Zavaglia sono classificati di pregio storico culturale e testimoniale dal PSC vigente.</p>	<p>- gli interventi prevedono la riqualificazione della corte colonica attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la demolizione della tettoia sul lato ovest del fienile,</li> <li>. la demolizione di una porzione della casa colonica;</li> </ul> <p>All'interno della corte colonica non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi l'ampliamento della casa sul lato nord entro l'area di sedime indicata in planimetria, nonché l'adeguamento delle relative altezze ai minimi regolamentari.</p> <p>Fatto salvo quanto sopra indicato, per gli interventi sulla corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 che disciplina gli interventi consentiti nelle "corti agricole" e l'art. 112 del RUE che disciplina gli interventi consentiti per gli edifici in classe 3;</p> <p>- si prevede il mantenimento dei coni visuali tra la via Copparo e la corte colonica.</p>
<p><b>Patrimonio naturalistico</b></p>	<p>Le aree a parco urbano e di mitigazione e compensazione ambientale <b>di via Carli</b> sono comprese in area appoggio di progetto della rete ecologica comunale.</p> <p><b>Le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi di via Caretti sono comprese in un nodo ecologico di progetto ad ecosistema prevalentemente terrestre della rete ecologica</b></p>	<p>- Nell'area di mitigazione e compensazione <b>di via Carli</b> sarà realizzato un bosco con piantumazione di alberatura mista, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi.</p> <p>- Realizzazione di un'area attrezzata a parco pubblico tra via Carli e l'insediamento esistente.</p> <p><b>- Le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi di via Caretti verranno cedute al Comune, andando ad integrare la A.R.E.</b></p>

<b>comunale, nonché nella A.R.E. "Parchetto Schiaccianoci".</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>		<b>Percorso ciclopedonale in via Bologna, fra le intersezioni con via Malagù e via Caselli</b> Percorso ciclopedonale di collegamento con il valle delle Mura.
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	Sorgenti di Rumore: via Copparo, via Carli	- Previsto verde privato di dotazione ecologica su via Carli, con specifiche funzioni di mitigazione degli impatti del traffico veicolare di via Carli. Tale fascia di verde dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del PUA, in modo che sia immediatamente efficace la sua funzione di mitigazione. - L'area di forestazione <b>di via Carli</b> , assieme a quella prevista nel comparto POC 5ANS-01, sarà utile per la mitigazione degli impatti sulla lottizzazione esistente di via Turoldo.
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Collettamento 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>		
Considerato che a seguito delle indagini che hanno rilevato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), <b>si è svolto un</b> <del>è stato aperto</del> procedimento di bonifica ex Dlgs 152/06, e visto il <del>parere espresso dalla competente Provincia</del> <b>che le modifiche apportate dalla presente Variante in materia ambientale sono non significative</b> , si ritiene di non sottoporre il PUA ad ulteriore valutazione ambientale		



SCHEDA VARIANTE POC 5ANS03 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  perimetro piano vigente
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi
-  aree di mitigazione e compensazione ambientale
-  parcheggi pubblici
-  corte agricola da riqualificare per la residenza e attività compatibili
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 6 (art. 115 NTA- RUE)
-  ampliamento edificio
-  area stradale
-  verde privato di dotazione ecologica
-  allineamento