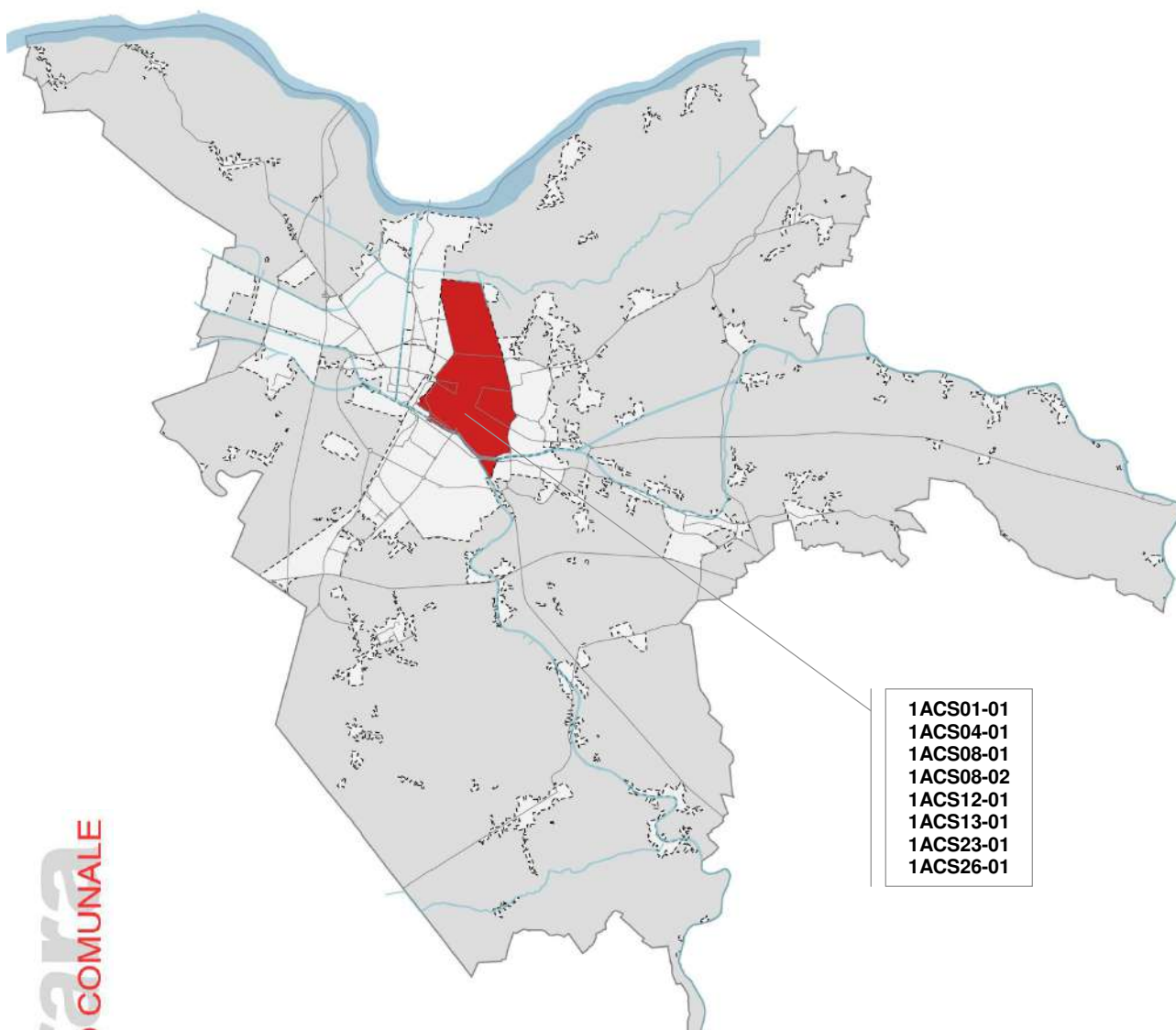




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



1ACS01-01  
1ACS04-01  
1ACS08-01  
1ACS08-02  
1ACS12-01  
1ACS13-01  
1ACS23-01  
1ACS26-01

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:

1 | CENTRO STORICO FERRARA

| scheda n°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | soggetto proponente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | località                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1ACS01-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nanni Mario<br>GE Cars S.n.c<br><br>D&D Invest S.r.l.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ferrara<br>via Darsena<br>via Zanatta |
| INQUADRAMENTO PSC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| Ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1ACS01 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "Darsena"<br>5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |
| Sistema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Subsistema aree centrali<br>Subsistema città verde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |
| OBIETTIVI POC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| - riqualificazione di fabbricato commerciale esistente per l'insediamento di media struttura commerciale;<br>- cessione di area destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| PARAMETRI URBANISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| ST [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6.030, di cui mq 850 destinati ad area verde sottomura in via Zanatta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |
| SF [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3.550                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |
| SU [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.650                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |
| SV [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |
| RVerde min [%]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| H max [piani]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2 piani fuori terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
| Usi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3a. Artigianato di servizio;<br>3b. Artigianato produttivo;<br>3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica;<br>5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;<br>6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;<br>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;<br>6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;<br>6f. Direzionale. |                                       |
| parcheggi di uso pubblico [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| attrezzature e spazi collettivi [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2.480                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| VINCOLI E LIMITAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| IDRAULICI: l'area destinata ad attrezzature collettive di via Zanatta è compresa in area a rischio di allagamento da fiume Po e le aree oggetto di intervento in via Darsena sono comprese in area di paleoalveo; si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.5 delle NTA del RUE;<br>PAESAGGIO: le aree oggetto d'intervento in via Darsena sono comprese all'interno del contesto identitario locale "Centro storico di Ferrara"; si applica l'art. 108.1 delle NTA del RUE. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |

| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI                                                                                                                             |                                             |                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Adozione di tecnologie basso emissive, installazione di impianto solare termico e fotovoltaico.                                                        |                                             |                                                                            |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA                                                                                                                  |                                             |                                                                            |
| - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.                                                                                       |                                             |                                                                            |
| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE                                                                                                                  |                                             |                                                                            |
| descrizione                                                                                                                                            | quota a carico<br>dei soggetti<br>attuatori | prescrizioni                                                               |
| Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale                                                                               | 50.000,00                                   | versamento contributo entro dodici mesi dall'avvenuta approvazione del POC |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE                                                                                                                          |                                             |                                                                            |
| N° alloggi                                                                                                                                             | prescrizioni                                |                                                                            |
|                                                                                                                                                        |                                             |                                                                            |
| ATTUAZIONE                                                                                                                                             |                                             |                                                                            |
| Autorizzazione SUAP                                                                                                                                    |                                             |                                                                            |
| NOTE                                                                                                                                                   |                                             |                                                                            |
| Considerata l'ottima dotazione di parcheggi pubblici esistente in via Darsena, lo standard di parcheggio pubblico viene trasformato in verde pubblico. |                                             |                                                                            |

| 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>          | L'area da cedere al Comune in via Zanatta è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.                                                                                                                                                                                                                                        | L'area è destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine. La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <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> | Una valutazione preliminare qualitativa suggerisce che l'area presenti un elevato rischio, con indice di liquefazione massimo di 20. Gli effetti cosismici potrebbero essere influenzati dall'instabilità del riempimento antropico parziale del fossato e dal relativo solco morfologico a nord e dalla sponda della darsena a sud.            | Dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica e dovranno essere valutati i cedimenti; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:<br>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;<br>- 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;<br>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004). |
| <i>Idrogeologia</i>                 | <p>- L'area in via Darsena è all'interno di un'area di paleoalveo.</p> <p>- La superficie freatica è in genere abbastanza depressa, ma esiste la possibilità di rapide risalite della superficie freatica, durante fasi piovose e di innalzamento delle vicine acque del Canale di Burana, particolarmente nel caso di opere in sotterraneo</p> | <p>- l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento</p> <p>- dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno</p> <p>- In fase attuativa deve essere valutata attentamente l'eventuale scelta di realizzare piani interrati</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Contaminazione suoli</i>         | Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive di via Gramicia non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di                                                                                                                                     | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | 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                                                                                                                                                                                                                                              | stato dell'area sia compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b> | <p>- Il comparto rientra all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"</p> <p>- L'area di via Darsena è interessata dal vincolo monumentale indiretto delle Mura cittadine</p> <p>- L'area di via Darsena si trova all'interno di un'area del centro storico a medio potenziale archeologico</p> <p>L'area in via Zanatta si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine</p> | <p>- si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 alla parte 3 delle NTA del RUE</p> <p>- gli interventi dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prima della presentazione della SCIA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire.</p> <p>- qualora l'intervento comporti la realizzazione di piani interrati o seminterrati, si dovranno effettuare dei sondaggi preventivi, da svolgere in accordo con la Sovrintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela</p> <p>Il progetto del parco urbano di via Zanatta-via Gramicia, si dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico</p> |
| <b>Patrimonio naturalistico</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | La cessione dell'area verde a margine di via Zanatta contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sistema della mobilità</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>      | <p>- Area in via Darsena:<br/>L'area da riqualificare in via Darsena confina con il vallo delle Mura, area particolarmente protetta dal punto di vista acustico (classe acustica I)</p> <p>- L'area da cedere al Comune in via Zanatta, destinata ad attrezzature collettive, è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico</p>                                                                                                      | <p>- per una fascia di almeno 40metri è prevista la realizzazione di verde pubblico e privato che dovrebbero garantire il rispetto dei limiti per la classe I. In sede di autorizzazione SUAP, sarà comunque necessario effettuare una valutazione di clima acustico per verificare la necessità di realizzare dei sistemi di contenimento del rumore a salvaguardia dell'area protetta.</p> <p>- in sede di progettazione del parco urbano di via Zanatta – via Gramicia, dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da via Gramicia e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica.</p>                                                                                     |
| <b>Infrastrutture</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fognatura acque nere</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Allacciamento alla rete esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <i>Vincoli infrastrutturali</i>                     |
| <b><i>Energia/ sostenibilità<br/>ambientale</i></b> |
| <b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>                |
| Il comparto non si attua tramite PUA                |



SCHEDA POC 1ACS01-01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi
-  verde privato di dotazione ecologica

| scheda n°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | soggetto proponente                                                          | località                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1ACS04-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | MEIS                                                                         | Ferrara<br>via Piangipane<br>via Rampari S. Paolo |
| INQUADRAMENTO PSC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                              |                                                   |
| Ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1ACS04 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "Piangipane" |                                                   |
| Sistema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Subsistema attrezzature e spazi collettivi                                   |                                                   |
| OBIETTIVI POC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                              |                                                   |
| Riqualificazione delle ex Carceri di via Piangipane per la realizzazione del nuovo Museo Nazionale dell'Ebraismo e della Shoah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                              |                                                   |
| PARAMETRI URBANISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                              |                                                   |
| ST [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9.107                                                                        |                                                   |
| SF [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9.107                                                                        |                                                   |
| SU [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7.500                                                                        |                                                   |
| Usi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.b.f Attrezzature e spazi collettivi - Attività Culturali                   |                                                   |
| parcheggi di uso pubblico [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                              |                                                   |
| attrezzature e spazi collettivi [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9.107                                                                        |                                                   |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | /                                                                            |                                                   |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | /                                                                            |                                                   |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | /                                                                            |                                                   |
| VINCOLI E LIMITAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                              |                                                   |
| EDIFICI STORICI: per gli immobili sottoposti a vincolo monumentale si applica l'art. 107.2.1. delle NTA del RUE; all'edificio storico si applica l'art. 112 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria.<br>AREA DEL CENTRO STORICO AD ALTO POTENZIALE ARCHEOLOGICO: si applica l'art. 107.2.4.4 delle NTA del RUE.<br>PAESAGGIO: le aree oggetto d'intervento sono comprese all'interno del contesto identitario locale "Centro storico di Ferrara" e del subcontesto "città ebraica" ; si applica l'art. 108.1 delle NTA del RUE.<br>IDRAULICI: le aree oggetto di intervento sono comprese in area di paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE. |                                                                              |                                                   |
| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                              |                                                   |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                              |                                                   |
| - le classi d'intervento sugli edifici storici.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                              |                                                   |

|                                                                                     |                                                      |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>                                        |                                                      |                     |
| <b>descrizione</b>                                                                  | <b>quota a carico<br/>dei soggetti<br/>attuatori</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>                                                                         |                                                      |                     |
| l'intervento è compreso nel Programma Speciale d'Area del Centro Storico di Ferrara |                                                      |                     |

| 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>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Scolo acque superficiali</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica</p> <p>Nel progetto del MEIS è prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche, posta a sud dell'insediamento, destinata allo stoccaggio e al riutilizzo per l'irrigazione delle zone sistemate a verde</p> |
| <b>Geologia</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Rischio geotecnico e sismico</i> | <p>L'area di via Piangipane presenta uno dei gradi più elevati di rischio sismico presenti nel territorio comunale. Il potente corpo di sabbie fluviali sature è associato ad un indice di liquefazione massimo di 20 e fattore di amplificazione 1,5. L'instabilità cosismica è qui fortemente aumentata dal forte gradiente topografico prodotto dallo spesso corpo di riporto, su cui corre via Piangipane, che produce un carico differenziale sul sottostante corpo di sabbie liquefacibili e potrebbe produrre una forte espansione laterale. Cedimenti e piccoli movimenti gravitativi laterali si sono verificati anche in assenza di sollecitazioni sismiche nelle limitrofe aree comprese fra via della Grotta e via Frassoldati.</p> | <p>- In sede di progetto edilizio si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali e alla pericolosità sismica sul sito.</p>                                                                                                                                                                                    |
| <i>Idrogeologia</i>                 | <p>- Il comparto si trova all'interno di un'area di paleoalveo</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>l'intervento di riqualificazione è compatibile con la presenza del paleoalveo</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                     | <p>- Il sottosuolo è particolarmente soggetto a fenomeni di erosione sotterranea, in presenza di perdite idriche. Lesioni verosimilmente legate a percolazioni idriche sottofondali sono ben visibili nell'area di raccordo fra i due corpi di fabbrica principali del carcere</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Contaminazione suoli</i>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                             |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i> | - L'edificio "ex Carceri" di via Piangipane rientra all'interno del contesto identitario Centro Storico-sub contesto "città ebraica"  | - si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                             | - L'edificio "ex Carceri" è un immobile sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004                                  | L'intervento dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza in sede di approvazione del progetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                             | - Il corpo di fabbrica dell'edificio "ex Carceri" che si affaccia su via Piangipane è un edificio di interesse storico architettonico | L'edificio viene classificato in classe 3- edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia. Si applica l'art. 112 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                             | - L'edificio è all'interno delle aree del centro storico ad alto potenziale archeologico                                              | - qualora l'intervento comporti la realizzazione di piani interrati o seminterrati, si dovranno effettuare sondaggi preventivi, da svolgere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela                                                                                                                                       |
|                                             | - Il comparto è interessato dal vincolo monumentale indiretto delle Mura cittadine                                                    | - gli interventi dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in sede di approvazione del progetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Patrimonio naturalistico</b>             |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Sistema della mobilità</b>               |                                                                                                                                       | All'interno del progetto per la realizzazione del MEIS è stata elaborata una valutazione del traffico, che ha stimato che il traffico indotto dal Meis è di 157 auto al giorno. In considerazione della bassa saturazione veicolare della rete stradale locale di accesso e del fatto che gli orari di massima affluenza al Museo divergono rispetto all'orario di punta del traffico veicolare, si ritiene che l'incidenza complessiva del Museo sul traffico veicolare sia di trascurabile entità. |
| <b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>      | Il vallo delle Mura Cittadine è un'area particolarmente protetta dal punto di vista acustico (classe acustica I)                      | La realizzazione del Museo, data anche la presenza del manufatto delle Mura che costituisce elemento di barriera acustica, non dovrebbe costituire elemento di criticità per il vallo delle mura.<br><br>I limiti di zona fissati dovranno essere in ogni caso rispettati.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Infrastrutture</b>                       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Fognatura acque nere</i>                 |                                                                                                                                       | Il comparto è già allacciato alla rete fognatura esistente di via Rampari di S. Paolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Vincoli infrastrutturali</i>             |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>    |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>        |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| L'intervento non si attua tramite PUA       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



SCHEDA POC 1ACS04\_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  attrezzature e spazi collettivi
-  edificio soggetto a intervento di Classe 3 (art. 112 NTA - RUE)
-  immobile con vincolo monumentale (art. 107.2.1 NTA - RUE)

| scheda n°                                                                                                                                                                                                                                                                                    | soggetto proponente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | località                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1ACS08-01                                                                                                                                                                                                                                                                                    | MELIOR Valorizzazioni Immobili S.r.l.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ferrara<br>via Borgoricco<br>via Gramicia |
| INQUADRAMENTO PSC                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1ACS08 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "S. Etienne - Cortevecchia"<br>5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
| Sistema                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Subsistema nuclei storici<br>Subsistema città verde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |
| OBIETTIVI POC                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| <div>- Riqualificazione del palazzo "ex Enel" mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza;</div> <div>- realizzazione di un intervento di riqualificazione di via Borgoricco;</div> <div>- cessione del parcheggio esistente in via Gramicia".</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| PARAMETRI URBANISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| ST [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 16.186, di cui 13.000 di parcheggio pubblico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |
| SF [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2.355                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |
| SU [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.496, di cui mq 330 riservata agli usi commerciali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |
| Alloggi max [n°]                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |
| RVerde min [%]                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| H max [piani]                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6 piani fuori terra esistenti su p. S.Etienne;<br>5 piani fuori terra su v. Borgoricco;<br>4 piani fuori terra esistenti su v. B. S. Stefano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |
| Usi                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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.;<br>4. Residenza e assimilabili;<br>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;<br>6a. Ricettivo;<br>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;<br>6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;<br>6f. Direzionale. |                                           |
| parcheggi di uso pubblico [mq]                                                                                                                                                                                                                                                               | 13.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |
| attrezzature e spazi collettivi [mq]                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq]                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |

| VINCOLI E LIMITAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>IDRAULICI: il parcheggio esistente di via Gramicia è compreso in area a rischio allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.</p> <p>EDIFICI STORICI: agli edifici storici si applica l'art. 112 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                             |
| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                                                             |
| <p>- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia mediante l'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura e allacciamento al sistema di teleriscaldamento, raffrescamento naturale per ventilazione passiva, riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, uso di materiali eco-compatibili e protezione solare.</p> <p>- l'insediamento dell'uso 4.residenza e assimilabili è condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali in misura di 50 mq/100 mq di Su, con un minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio.</p> <p>- in sede di PUA dovrà essere definito un processo di certificazione ambientale degli alloggi.</p> |                                       |                                                             |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |                                                             |
| <p>- le classi d'intervento sugli edifici storici;</p> <p>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                             |
| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |                                                             |
| descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | quota a carico dei soggetti attuatori | prescrizioni                                                |
| riqualificazione di via Borgoricco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 162.250,00                            | realizzazione diretta 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Idraulica</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Rischio allagamento</i>          | Il parcheggio di via Gramicia si trova all'interno di un' area a rischio di allagamento da fiume Po                                                                                                                                                                                                                                                                     | La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Scolo acque superficiali</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Allacciamento alla rete esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Geologia</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Rischio geotecnico e sismico</i> | Il comparto presenta un elevato grado di instabilità cosismica, particolarmente nella parte a nord della chiesa di Santo Stefano, con Indice di Liquefazione Massimo di 20. I terreni prossimi alla superficie hanno mediocri proprietà geotecniche.                                                                                                                    | <p>- in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p> <p>Pertanto, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</li> <li>- 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;</li> <li>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</li> </ul> |
| <i>Idrogeologia</i>                 | I sedimenti prossimi alla superficie possono essere soggetti a fenomeni di erosione sotterranea                                                                                                                                                                                                                                                                         | Sono da evitare ulteriori interventi in sotterraneo, anche per non perturbare il delicato equilibrio fondale dei circostanti edifici medievali e della non lontana chiesa di Santo Stefano, interessati da danni strutturali conseguenti al sisma del 20 maggio 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Contaminazione suoli</i>         | Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive (parcheggio pubblico) di via Gramicia non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per quanto riguarda i terreni, che per quello che riguarda le acque sotterranee | Lo stato dell'area appare compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>                                                                                                                                | - L'area di via Borgoricco rientra all'interno del contesto identitario Centro Storico. L'area di via Gramicia rientra all'interno del contesto identitario Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare | - si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                            | - Gli edifici che si affacciano su via Boccacanal S. Stefano e su piazza S. Etienne rientrano tra gli edifici di interesse storico architettonico                                                                              | - gli edifici vengono classificati in classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia; si applica l'art.112 delle NTA del RUE; dette classifiche prevalgono su quelle dettate dal RUE vigente. |
|                                                                                                                                                                            | - Gli immobili di via Borgoricco si trovano all'interno di un area del centro storico ad alto potenziale archeologico                                                                                                          | - si applica l'art.107.2.4.4. delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                           |
| <b>Patrimonio naturalistico</b>                                                                                                                                            | Il parcheggio esistente di via Gramicia fa parte di un nodo ecologico di progetto della rete ecologica comunale                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sistema della mobilità</b>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                | - Cessione parcheggio in via Gramicia al servizio del Polo universitario sportivo, del campeggio comunale e più in generale del Parco Bassani<br>- Riqualificazione di via Borgoricco                                                     |
| <b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Infrastrutture</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fognatura acque nere</b>                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                | Allacciamento alla rete esistente                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vincoli infrastrutturali</b>                                                                                                                                            | All'interno dell'area di via Borgoricco presente cabina elettrica MT                                                                                                                                                           | si applica art. 119.6 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <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 1ACS08\_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  lotti
-  parcheggi pubblici
-  opere pubbliche di interesse generale
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)

|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| scheda n°                                                                                                                                                                                                                                    | soggetto proponente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | località                       |
| 1ACS08-02                                                                                                                                                                                                                                    | Comune di Ferrara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ferrara<br>Piazza Cortevecchia |
|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| INQUADRAMENTO PSC                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| Ambito                                                                                                                                                                                                                                       | 1ACS08 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "S. Etienne - Cortevecchia"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
| Sistema                                                                                                                                                                                                                                      | Subsistema nuclei storici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |
| OBIETTIVI POC                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| Riqualificazione di edificio inserito nel subambito S.Etienne-Cortevecchia, con mutamento destinazione d'uso da uffici comunali a residenza e uffici privati, ferme restando le attività commerciali e terziarie private al piano terra.     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| PARAMETRI URBANISTICI                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| ST [mq]                                                                                                                                                                                                                                      | 396                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| SF [mq]                                                                                                                                                                                                                                      | 396                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| SU [mq]                                                                                                                                                                                                                                      | 1.343                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |
| Alloggi max [n°]                                                                                                                                                                                                                             | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |
| RVerde min [%]                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| H max [piani]                                                                                                                                                                                                                                | 6 piani fuori terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| Usi                                                                                                                                                                                                                                          | 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.;<br>4. Residenza e assimilabili, con esclusione dei vani al piano terra con affaccio su via Garibaldi;<br>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;<br>6a. Ricettivo;<br>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;<br>6f. Direzionale. |                                |
| parcheggi di uso pubblico [mq]                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| attrezzature e spazi collettivi [mq]                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq]                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| VINCOLI E LIMITAZIONI                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| EDIFICI STORICI: l'edificio è in parte soggetto a vincolo monumentale ai sensi degli artt. 10 e 11 D.Lgs. 42/2004; all'intero edificio si applica l'art. 114 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                     |
| - le classi d'intervento sugli edifici storici.                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                     |
| <b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                     |
| <b>descrizione</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>quota a carico<br/>dei soggetti<br/>attuatori</b> | <b>prescrizioni</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                     |
| <b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      |                     |
| <b>N° alloggi</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>prescrizioni</b>                                  |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                     |
| <b>ATTUAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                      |                     |
| SCIA                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      |                     |
| <b>NOTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                      |                     |
| I parcheggi di uso pubblico e le attrezzature e spazi collettivi saranno monetizzati in sede di SCIA secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento e nella quantità corrispondente al maggior carico urbanistico indotto dalle attività che verranno insediate. |                                                      |                     |

| 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>                  |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Scolo acque superficiali</i>             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Geologia</b>                             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Rischio geotecnico e sismico</i>         | Il comparto presenta un elevato grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 20. I terreni prossimi alla superficie hanno mediocri proprietà geotecniche. | <p>in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che in fase di progetto edilizio vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p> <p>Dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione</p> <p>sismica e dovranno essere valutati i cedimenti; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</li> <li>- 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;</li> <li>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</li> </ul> |
| <i>Idrogeologia</i>                         |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Contaminazione suoli</i>                 |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b> | L'edificio da riqualificare è all'interno del contesto identitario Centro Storico                                                                                                  | si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                             | Parte dell'edificio da riqualificare è ricompreso nel "Palazzo Municipale", immobile sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;                                 | L'intervento dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza prima della presentazione della SCIA;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                             | L'edificio, essendo all'interno di un tessuto insediativo di interesse storico testimoniale, è soggetto a specifica tutela;                                                        | L'edificio viene classificato in classe 5- edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale. Si applica l'art.114 delle NTA del RUE;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                             | L'edificio da riqualificare è all'interno delle aree del centro storico ad alto potenziale archeologico;                                                                           | Si applica l'art. 107.2.4.4 delle NTA del RUE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Patrimonio naturalistico</b>             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sistema della mobilità</b>               |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                     |                                                                                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Rumore/inquinamento<br/>atmosferico</i></b>   | Non sono presenti aree particolarmente<br>protette dal punto di vista acustico |
| <b><i>Infrastrutture</i></b>                        |                                                                                |
| <i>Fognatura acque nere</i>                         | Il comparto è già allacciato alla rete<br>fognatura esistente                  |
| <i>Vincoli infrastrutturali</i>                     |                                                                                |
| <b><i>Energia/ sostenibilità<br/>ambientale</i></b> |                                                                                |
| <b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>                |                                                                                |
| Il comparto non si attua tramite PUA                |                                                                                |



SCHEDA POC 1ACS08\_02 (scala 1:5000)



perimetro proposta POC



lotti



edificio soggetto a intervento di Classe 5 (art. 114 NTA - RUE)

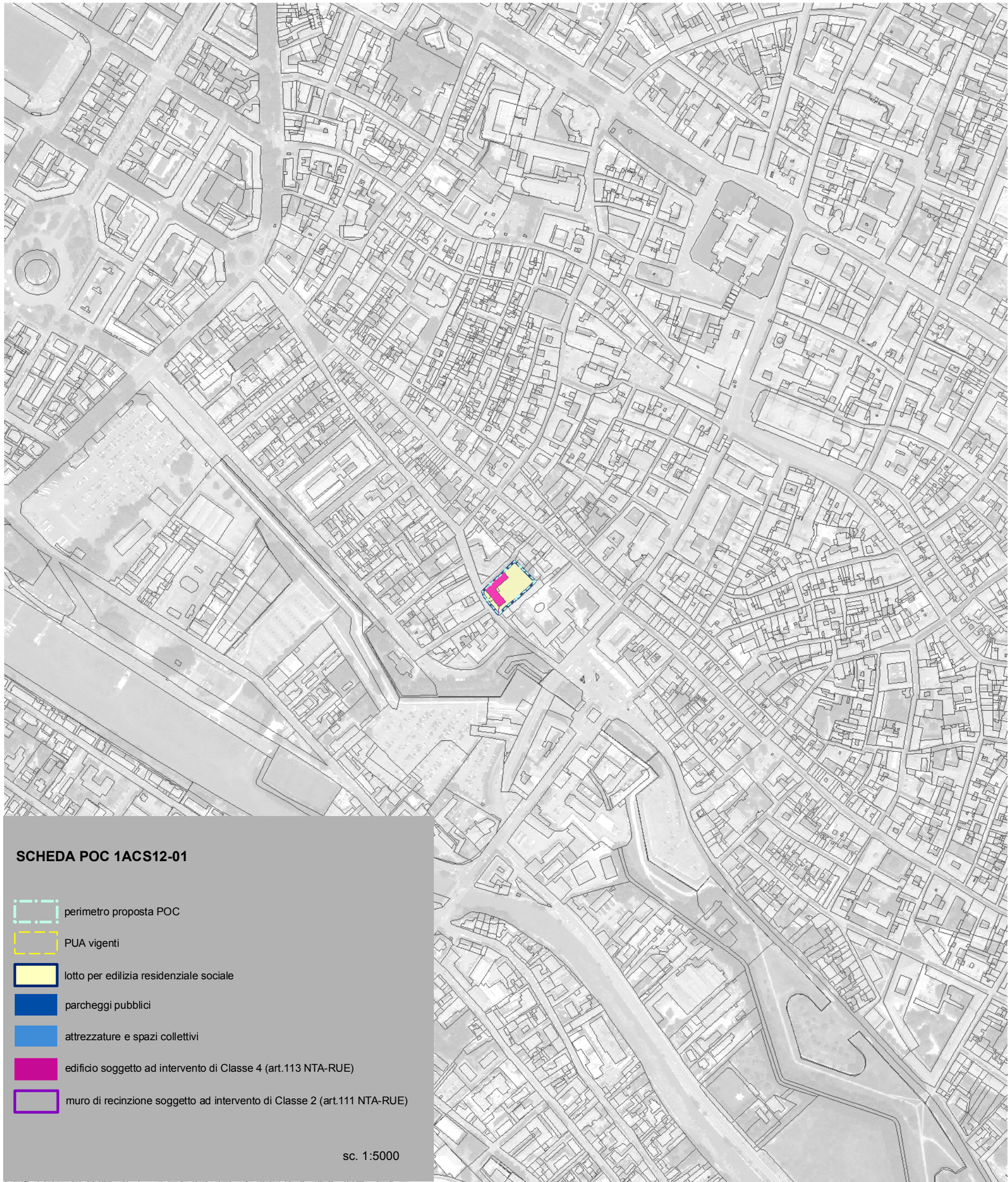
| scheda n°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | soggetto proponente                                                                                                                                                                                                                                                                                     | località                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1ACS12-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fondazione Santini Gaetano ed Elvira                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ferrara<br>via Piangipane<br>via Gramicia |
| INQUADRAMENTO PSC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| Ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1ACS12 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "Poliambulanza"<br>5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta                                                                                                                            |                                           |
| Sistema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Subsistema nuclei storici<br>Subsistema città verde                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
| OBIETTIVI POC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| <div>- Recupero e ampliamento dell'edificio "ex Poliambulanza" per la realizzazione di una struttura di ERS per categorie protette, e/o struttura socio sanitaria (centro socio riabilitativo residenziale e diurno) in stretta connessione funzionale con il confinante centro di servizi alla persona;</div> <div>- realizzazione di parcheggio pubblico su area comunale in via Gramicia;</div> <div>- cessione di area per attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| PARAMETRI URBANISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| ST [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.808, di cui 2.208 destinati a parco pubblico a fronte Mura                                                                                                                                                                                                                                            |                                           |
| SF [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.119                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |
| Vu [mc]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.400 compreso l'esistente                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| SU [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.100 compresa l'esistente                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Alloggi max [n°]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| RVerde min [%]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
| H max [piani]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3 piani fuori terra                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
| Usi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1b. Attrezzature e spazi collettivi, limitato all'attività: b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari;<br>1d. Strutture sanitarie private (struttura socio sanitaria - centro socio riabilitativo);<br>4. Residenza, limita all'Edilizia Residenziale Sociale riservata a categorie protette. |                                           |
| parcheggi di uso pubblico [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 481                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
| attrezzature e spazi collettivi [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.208                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |

| VINCOLI E LIMITAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>EDIFICI STORICI: al muro di recinzione e agli edifici storici si applicano rispettivamente gli artt. 111 e 113 delle NTA del RUE sulla base delle classi d'intervento indicate in planimetria; per gli immobili sottoposti a vincolo monumentale si applica l'art. 107.2.1. delle NTA del RUE;</p> <p>IDRAULICI: l'area destinata ad attrezzature collettive di via Gramicia è compresa in area a rischio allagamento da fiume Po e le aree oggetto di intervento in via Piangipane sono comprese in area di paleoalveo; si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.5 delle NTA del RUE.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| <p>- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia mediante l'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura (nel rispetto delle condizioni e dei vincoli imposte dagli organi competenti), raffrescamento naturale per ventilazione passiva, riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, uso di materiali eco-compatibili e protezione solare;</p> <p>- dovranno essere mantenute le alberature di pregio.</p>                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| <p>- le classi d'intervento sugli edifici storici;</p> <p>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | quota a carico<br>dei soggetti<br>attuatori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | prescrizioni |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| N° alloggi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | prescrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Struttura per categorie protette per non meno di 30 posti. La struttura sarà resa disponibile all'utenza entro mesi 12 dal rilascio del certificato di conformità edilizia che dovrà essere corredato del certificato di collaudo del parcheggio pubblico sull'area di proprietà comunale, ubicata in via Gramicia, di cui al piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato con delibera del Consiglio Comunale PG 86878/2009 del 23/07/2010. |              |
| ATTUAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| Permesso di costruire o autorizzazione SUAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| I parcheggi pubblici e le attrezzature e spazi collettivi sono disciplinati dal P.P.I.P. PG 86878/09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |

| 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>          | L'area destinata ad attrezzature collettive di via Gramicia è compresa in area a rischio di allagamento da fiume Po                                                                                                                                                                                     | L'area in esame è destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine. La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Scolo acque superficiali</i>     | Per l'intervento di via Piangipane è previsto l'allacciamento alla rete mista esistente                                                                                                                                                                                                                 | Prima dell'attuazione del comparto si dovrà verificare, in accordo con gli Enti competenti, la necessità di realizzare sistemi di raccolta delle acque meteoriche al fine di ridurre il carico idraulico immesso sulla rete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Geologia</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Rischio geotecnico e sismico</i> | <p>- Le proprietà geotecniche dei terreni di fondazione sono fortemente eterogenee, anche per la forte variabilità dei terreni di riporto, che possono superare i 6 m di potenza. I terreni sono particolarmente sensibili ai fenomeni di erosione sotterranea legati ad eventuali perdite idriche.</p> | <p>- Nel progetto di recupero ed ampliamento dell'edificio "ex poliambulanza" si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali; dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica e dovranno essere valutati i cedimenti; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</li> <li>- 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;</li> <li>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</li> </ul> |
|                                     | <p>- L'area di via Piangipane presenta un elevato grado di instabilità cosismica, e l'edificio "ex Poliambulanza" ha riportato danni anche nel sisma del 2012 ed è caratterizzato da un elevato potenziale di dissesto gravitativo ed espansione laterale, a causa della forte pendenza.</p>            | <p>- in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel progetto di recupero e ampliamento dell'edificio "ex poliambulanza" vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                             |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Idrogeologia</i>         | Le aree di via Piangipane sono all'interno di un'area di paleoalveo | <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento;</li> <li>- dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno</li> <li>- indice permeabilità fondiaria pari almeno al 40%</li> <li>- va previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche</li> </ul> |
| <i>Contaminazione suoli</i> |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b> | - L'area di via Piangipane rientra all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"                                                      | - si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                             | - L'edificio "ex poliambulanza" rientra tra gli immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004                                           | L'intervento dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza prima dell'inizio dei lavori                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                             | - L'area di via Piangipane è all'interno delle aree del centro storico a medio potenziale archeologico                                                          | - si applica l'art. 107.2.4.5 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                             | - L'edificio "ex poliambulanza" rientra fra gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale soggetti a specifica tutela                                  | - il muro di cinta su via Piangipane viene classificato in classe 2- edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica; si applica l'art.111 delle NTA del RUE<br>- l'edificio "ex poliambulanza" viene classificato in classe 4- edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale; si applica l'art.113 delle NTA del RUE    |
|                                             | - L'area in via Gramicia si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine                                             | Il progetto del parco urbano di via Zanatta-via Gramicia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Patrimonio naturalistico</b>             |                                                                                                                                                                 | L'area per attrezzature collettive ad integrazione del vallo delle Mura cittadine contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Sistema della mobilità</b>               |                                                                                                                                                                 | Realizzazione parcheggio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>      | - Parcheggio di via Gramicia in classe acustica I                                                                                                               | - il parcheggio è disciplinato dal PPIP pg 86878/09 che contiene tra i suoi elaborati la valutazione previsionale di clima acustico                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                             | - L'area per attrezzature collettive ad integrazione del vallo delle Mura Cittadine di via Gramicia è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico | - in sede di progettazione del parco urbano di via Zanatta – via Gramicia dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da via Gramicia e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica |
| <b>Infrastrutture</b>                       |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fognatura acque nere</b>                 |                                                                                                                                                                 | Allacciamento alla rete mista esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vincoli infrastrutturali</b>             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <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 1ACS12-01**

- perimetro proposta POC
- PUA vigenti
- lotto per edilizia residenziale sociale
- parcheggi pubblici
- attrezzature e spazi collettivi
- edificio soggetto ad intervento di Classe 4 (art.113 NTA-RUE)
- muro di recinzione soggetto ad intervento di Classe 2 (art.111 NTA-RUE)

sc. 1:5000

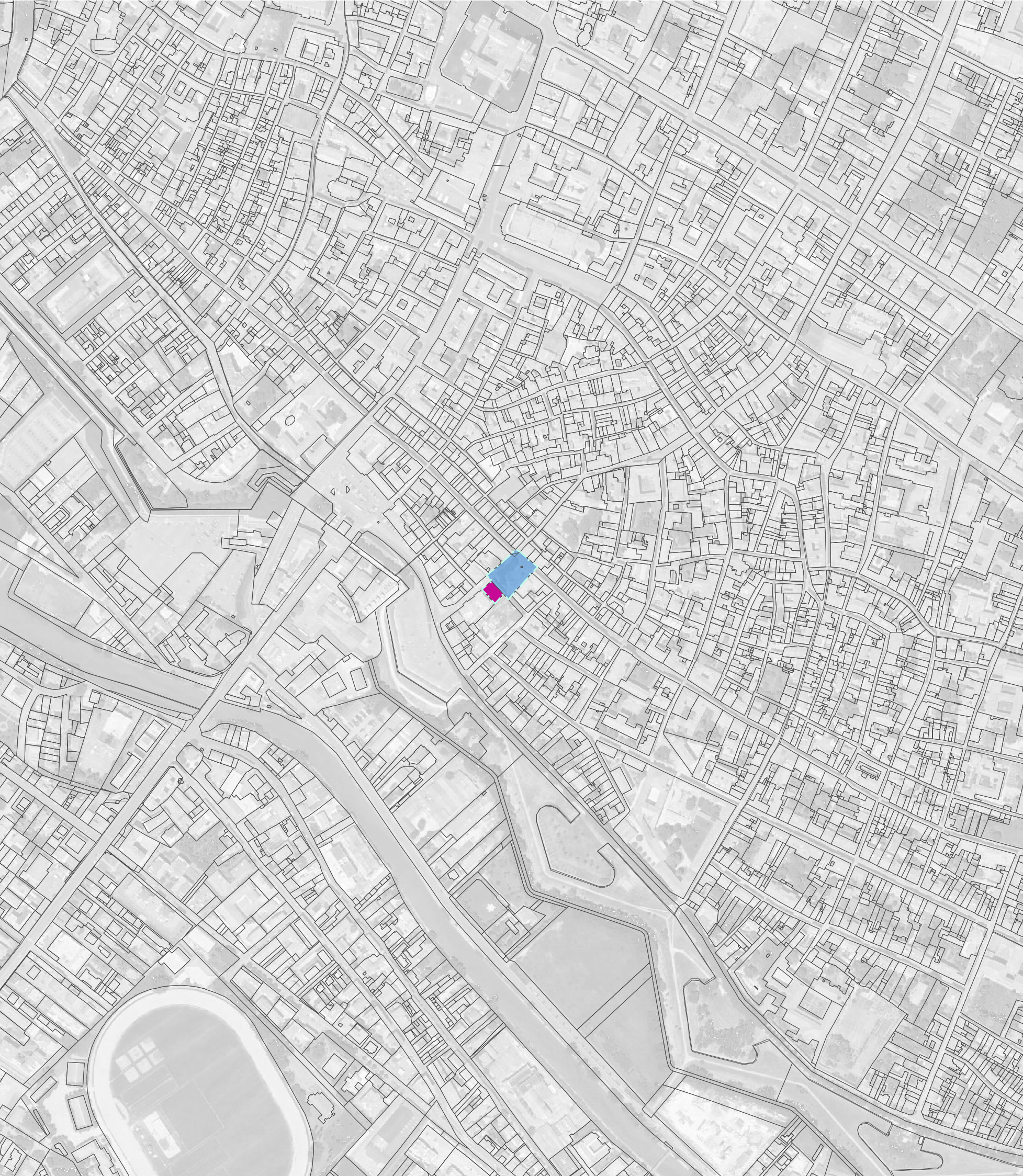


| scheda n°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | soggetto proponente                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | località                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1ACS13-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Immobiliare Verdi S.r.l.<br>D&D Invest S.r.l.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ferrara<br>piazza Verdi<br>via Gramicia |
| INQUADRAMENTO PSC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| Ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1ACS13 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "Verdi"<br>5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta                                                                                                                                                         |                                         |
| Sistema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Subsistema nuclei storici<br>Subsistema città verde                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |
| OBIETTIVI POC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| <div>- Riqualificazione dell'edificio "ex tipografia" inserito nel subambito "Verdi" mediante l'insediamento di attività commerciali e ristorative e residenza;</div> <div>- Realizzazione di un intervento di riqualificazione di piazza Verdi;</div> <div>- Cessione di area destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| PARAMETRI URBANISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| ST [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2.746, comprese le aree per attrezzature collettive di piazza Verdi, di mq 1.980 e di proprietà comunale, e di via Gramicia, di mq 385                                                                                                                                                                                       |                                         |
| SF [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 381                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |
| SU [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 902                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |
| Alloggi max [n°]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12, compresi gli 11 alloggi previsti dal Permesso di costruire P.G. 62741/09                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
| RVerde min [%]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| H max [piani]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3 piani fuori terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |
| Usi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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.;<br>4. Residenza e assimilabili;<br>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;<br>6a. Ricettivo;<br>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande. |                                         |
| parcheggi di uso pubblico [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| attrezzature e spazi collettivi [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.365                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |

| VINCOLI E LIMITAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>AREE DEL CENTRO STORICO AD ALTO POTENZIALE ARCHEOLOGICO: si applica l'art. 107.2.4.4 delle NTA del RUE.</p> <p>EDIFICI STORICI: agli edifici storici si applica l'art. 112 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria; non sono ammessi incrementi del volume utile Vu esistente fuori terra, computato escludendo eventuali corpi di fabbrica che non siano legittimi.</p> <p>IDRAULICI: le aree oggetto di intervento di piazza Verdi sono comprese in area di paleo alveo, mentre l'area per attrezzature collettive di via Gramicia è compresa in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applicano rispettivamente gli artt. 118.5 e 118.4 delle NTA del RUE.</p> |                                       |                                                                            |
| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                                            |
| <p>- adozione di soluzioni per il risparmio energetico, elevato isolamento termico, utilizzo di fonti di energia rinnovabile come il fotovoltaico e la geotermia, raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc;</p> <p>- fatta salva la piattaforma mobile di accesso alle autorimesse sotterranee, al piano terra non sono consentite le autorimesse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |                                                                            |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                                                            |
| <p>- le classi d'intervento sugli edifici storici;</p> <p>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                                                            |
| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                                                            |
| descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | quota a carico dei soggetti attuatori | prescrizioni                                                               |
| Contributo alla riqualificazione di Piazza Verdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 22.500,00                             | versamento contributo entro dodici mesi dall'avvenuta approvazione del POC |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                                                            |
| N° alloggi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | prescrizioni                          |                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                                                                            |
| ATTUAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                                            |
| SCIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                                                            |
| NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                                                            |
| Considerata la sufficiente dotazione di parcheggi pubblici esistente in adiacenza a piazza Verdi, lo standard di parcheggio pubblico viene trasformato in verde pubblico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                                            |

| 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>          | L'area da cedere al Comune in via Gramicia è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | L'area è destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine. La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento.                                                                                                                                    |
| <i>Scolo acque superficiali</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Allacciamento alla rete mista esistente; è prevista la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Geologia</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Rischio geotecnico e sismico</i> | L'area di piazza Verdi è localizzata in corrispondenza dei notevoli gradienti topografici di Via Spronello e presenta terreni fondali molto eterogenei, a causa dei riporti antropici e dei resti delle mura e di Castelnuovo. I terreni sono particolarmente sensibili ai fenomeni di erosione sotterranea legati ad eventuali perdite idriche.                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                     | L'area di piazza Verdi presenta un elevato grado di instabilità cosismica; Il Castelnuovo ha riportato danni molto gravi durante il terremoto del 1576, in cui si sono prodotte "sabbie ribollenti".                                                                                                                                                                                                              | Non sono previsti interventi strutturali sull'edificio                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Idrogeologia</i>                 | L'immobile di Piazza Verdi è all'interno di un'area di paleoalveo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Si dovrà prevedere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Contaminazione suoli</i>         | Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive di via Gramicia 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 |

|                                             |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b> | - Il comparto rientra all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"                                                                 | - si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 alla parte 3 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                             | - L'immobile di piazza Verdi si trova all'interno dell'area di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine                                          | - I progetti edilizi dovranno essere corredati da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico                                                                                                                                                                                                                      |
|                                             | - L'immobile di piazza Verdi è all'interno delle aree del centro storico ad alto potenziale archeologico                                                      | - Si applica l'art. 107.2.4.4 delle NTA del RUE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                             | - L'edificio "ex tipografia" rientra tra gli edifici di interesse storico architettonico                                                                      | - L'edificio viene classificato in classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia. Si applica l'art.112 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                       |
|                                             | - L'area in via Gramicia si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine                                           | Il progetto del parco urbano di via Zanatta-via Gramicia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Patrimonio naturalistico</b>             |                                                                                                                                                               | La cessione dell'area verde in via Gramicia contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Sistema della mobilità</b>               |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>      | L'area per attrezzature collettive ad integrazione del vallo delle Mura Cittadine di via Gramicia è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico | - in sede di progettazione del parco urbano di via Zanatta – via Gramicia dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da via Gramicia e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica |
| <b>Infrastrutture</b>                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Fognatura acque nere</i>                 |                                                                                                                                                               | Allacciamento alla rete esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Vincoli infrastrutturali</i>             |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>    |                                                                                                                                                               | Raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>        |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Il comparto non si attua tramite PUA        |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



SCHEDA POC 1ACS13\_01 (scala 1:5000)



perimetro proposta POC



edificio soggetto a intervento di Classe 3 (art. 112 NTA - RUE)



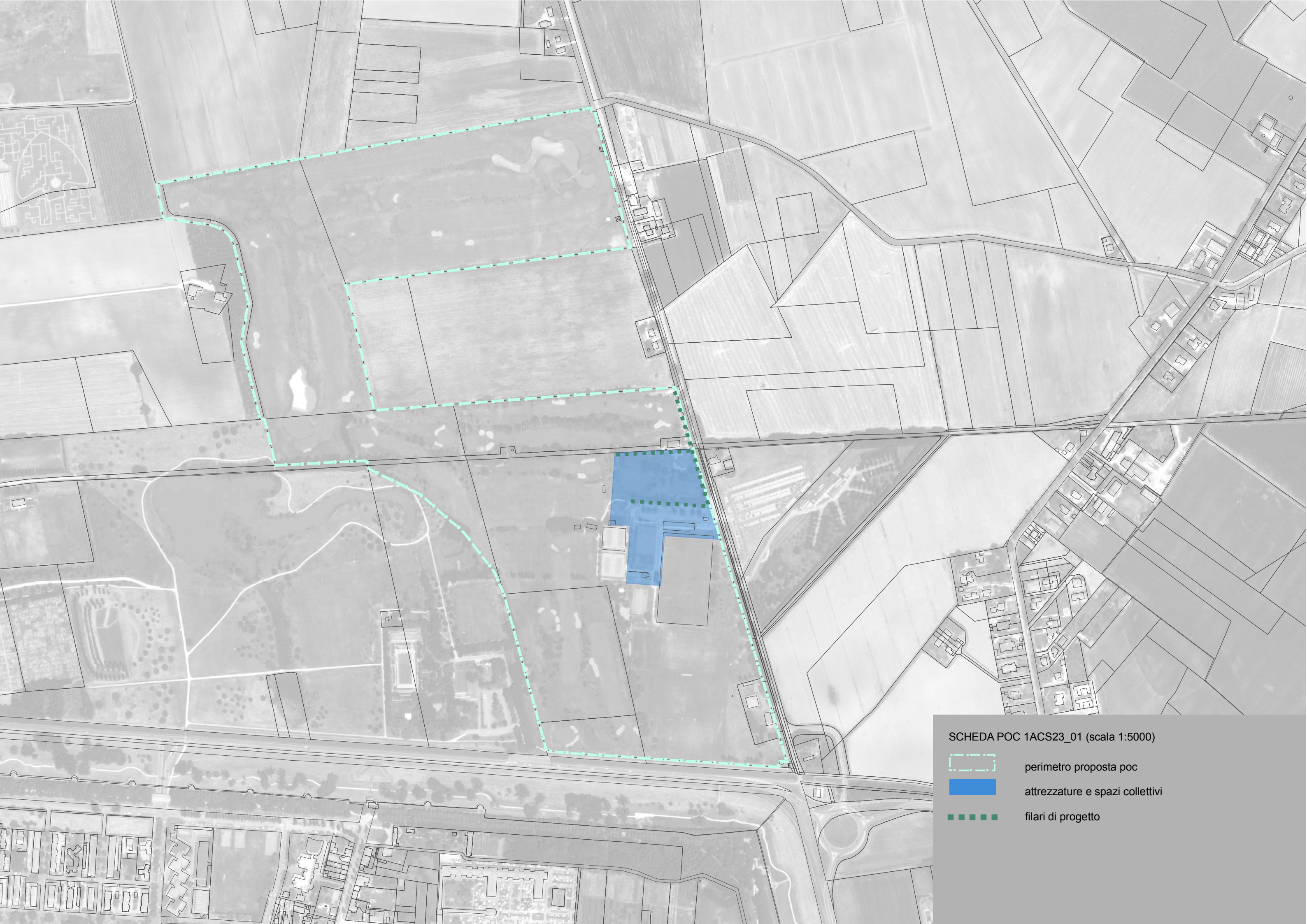
attrezzature e spazi collettivi

| scheda n°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | soggetto proponente                                                   | località                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1ACS23-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Università degli Studi di Ferrara                                     | Ferrara<br>via Gramicia |
| INQUADRAMENTO PSC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                       |                         |
| Ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1ACS23 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "CUS" |                         |
| Sistema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Subsistema città verde                                                |                         |
| OBIETTIVI POC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                       |                         |
| <div>- Riqualificazione di complesso sportivo esistente "CUS" mediante la realizzazione di nuove palestre, spogliatoi, magazzini, uffici e piscina coperta;</div> <div>- riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalla realizzazione dei nuovi impianti da tennis coperti mediante la piantumazione di filari alberati per mitigare l'impatto dell'intervento, in particolare rispetto alla visuale dalle Mura cittadine.</div>                                                                                 |                                                                       |                         |
| PARAMETRI URBANISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |                         |
| ST [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 434.835                                                               |                         |
| SF [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                       |                         |
| SU [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13.375                                                                |                         |
| Volume utile [mc]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 65.522                                                                |                         |
| H max [ml]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9                                                                     |                         |
| Usi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1b. i Attrezzature e spazi collettivi - Attività sportive             |                         |
| parcheggi di uso pubblico [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |                         |
| attrezzature e spazi collettivi [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 24.822                                                                |                         |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                       |                         |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                       |                         |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                       |                         |
| VINCOLI E LIMITAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |                         |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                       |                         |
| <div>- gli interventi di mitigazione paesaggistica delle aree interessate dalla realizzazione dei nuovi impianti coperti dovranno prevedere l'impianto di filari alberati mediante l'utilizzo di essenze autoctone ad alto fusto che, per il tratto adiacente alla via Gramicia, dovranno essere mantenuti a distanza conforme al Codice della Strada;</div> <div>- la realizzazione del terzo e del quarto nuovo impianto tennis coperti è condizionata alla previa demolizione dei campi da tennis coperti esistenti.</div> |                                                                       |                         |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |                         |
| <div>- i filari alberati di progetto.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |                         |

| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE                                                                                |                                       |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| descrizione                                                                                                          | quota a carico dei soggetti attuatori | prescrizioni |
|                                                                                                                      |                                       |              |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE                                                                                        |                                       |              |
| N° alloggi                                                                                                           | prescrizioni                          |              |
|                                                                                                                      |                                       |              |
| ATTUAZIONE                                                                                                           |                                       |              |
| progetto opere pubbliche                                                                                             |                                       |              |
| NOTE                                                                                                                 |                                       |              |
| I parcheggi esistenti posti su via Gramicia soddisfano il fabbisogno complessivo, compresi gli ampliamenti previsti. |                                       |              |

| 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>          | Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area, depressa e chiusa, è potenzialmente assai soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si ritiene necessario prevedere congrui sistemi di drenaggio e di connessione alla rete scolante di bonifica.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <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> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le caratteristiche geotecniche dei terreni prossimi alla superficie sono decisamente scadenti, buone quelle delle sabbie profonde.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il comparto si trova al margine della zona interessata dalla zonazione sismica. In aree prossime è stata suggerita una potenziale instabilità cosismica, con indice di liquefazione massimo di 5. In linea di massima, la natura dei primi 12 m di sottosuolo sembrerebbe ridurre in questo sito la possibilità di liquefazione cosismica e la natura pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre instabilità meccanica, se non lungo le sponde dei canali. A partire dalla profondità di 13 m esiste comunque un potente corpo di sabbie sature, formanti la parte sommitale di una struttura anticlinale sismicamente attiva.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si ritiene opportuno che in fase di progetto dell'opera vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito. Pertanto, in sede di elaborazione del progetto 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:</li> <li>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</li> <li>- 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;</li> <li>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</li> </ul> |
| <i>Idrogeologia</i>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Contaminazione suoli</i>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                             |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b> | - Il comparto rientra all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara" - subcontesto "Barco del Duca" | - si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 alla parte 3 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                             | - il comparto si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine                     | è prevista la riqualificazione paesaggistica, per mitigare gli impatti degli interventi, attraverso la piantumazione di filari alberati.<br>In ogni caso il progetto dell'opera pubblica dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto 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>                       |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fognatura acque nere                        |                                                                                                                              | Allacciamento alla rete di fognatura nera di via Gramiccia                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vincoli infrastrutturali</b>             |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <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 1ACS23\_01 (scala 1:5000)



perimetro proposta poc



attrezzature e spazi collettivi



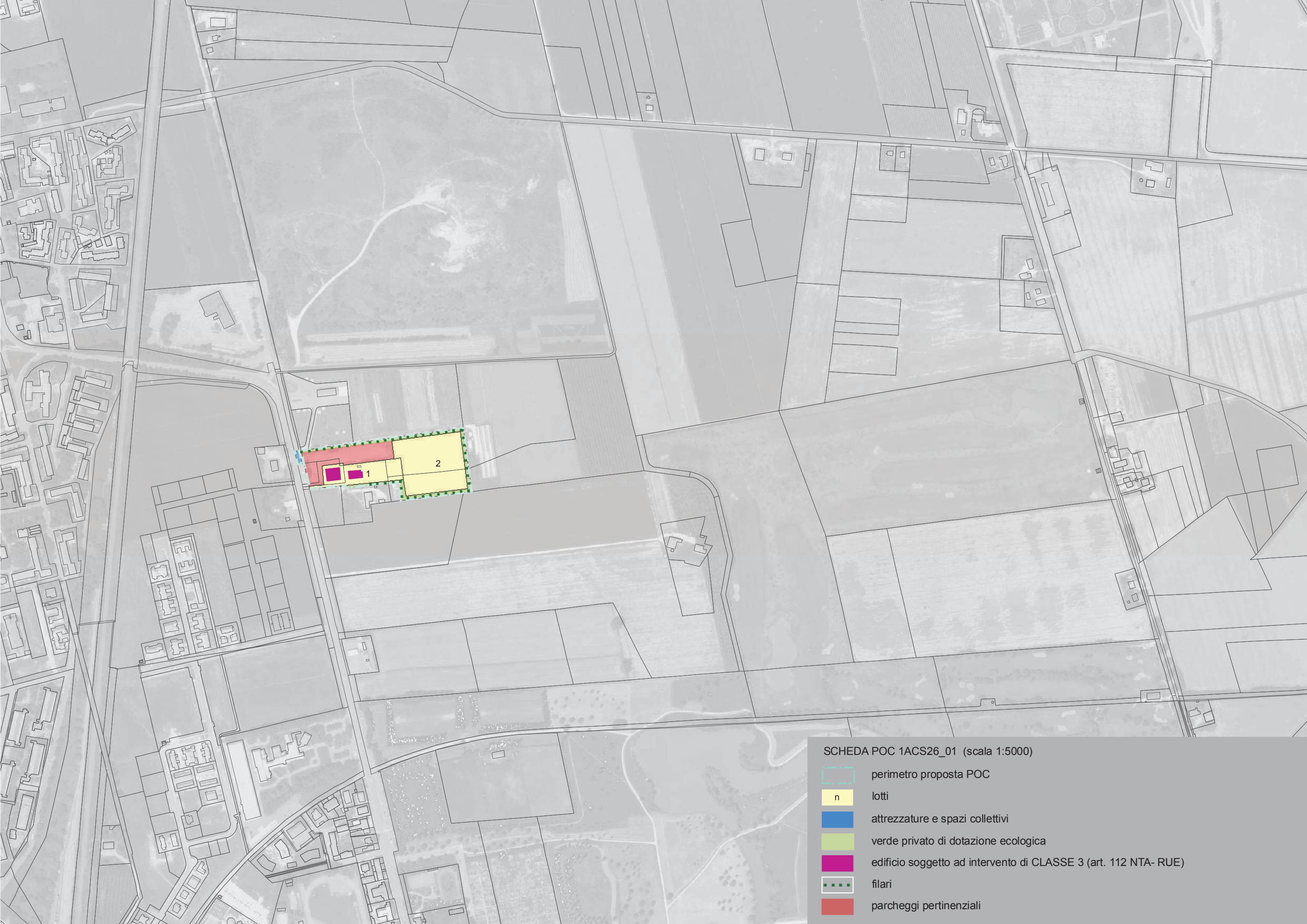
filari di progetto

| scheda n°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | soggetto proponente                                                                                                                                                    | località              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1ACS26-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | HB S.r.l.                                                                                                                                                              | Ferrara<br>via Canapa |
| INQUADRAMENTO PSC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                        |                       |
| Ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1ACS26 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga “Canapa”                                                                                               |                       |
| Sistema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Subsistema aree agricole del Parco Bassani                                                                                                                             |                       |
| OBIETTIVI POC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                        |                       |
| <div>- Realizzazione di nuovo complesso sportivo e servizi all'interno del contesto identitario locale “Centro storico di Ferrara”;</div> <div>- mitigazione paesaggistica delle aree interessate dalla realizzazione dei nuovi impianti sportivi mediante la piantumazione di filari alberati;</div> <div>- cessione di aree destinate a pista ciclabile e marciapiede prospicienti la via Canapa.</div>                                                                                                                     |                                                                                                                                                                        |                       |
| PARAMETRI URBANISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                        |                       |
| ST [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 21.866                                                                                                                                                                 |                       |
| SF [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 21.721                                                                                                                                                                 |                       |
| SU [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 390 mq per strutture permanenti oltre alla Su esistente<br>2.800 mq per strutture stagionali di copertura dei campi sportivi                                           |                       |
| Volume utile [mc]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.620, oltre al volume per strutture stagionali di copertura dei campi sportivi e al Vu esistente                                                                      |                       |
| Alloggi max [n°]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1 alloggio aziendale di pertinenza delle attività insediate, oltre a quelli esistenti                                                                                  |                       |
| H max [ n° piani ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2 piani fuori terra                                                                                                                                                    |                       |
| Usi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | LOTTO 1<br>6a. Ricettivo;<br>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;<br>6e. Attività private sportive.<br>LOTTO 2<br>6e. Attività private sportive. |                       |
| parcheggi di uso pubblico [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                        |                       |
| attrezzature e spazi collettivi [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 145                                                                                                                                                                    |                       |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                        |                       |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                        |                       |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                        |                       |
| VINCOLI E LIMITAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                        |                       |
| IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.<br>PAESAGGIO: le aree oggetto d'intervento sono interessate da filari alberati esistenti e sono comprese all'interno del contesto identitario locale “Centro storico di Ferrara”; si applicano gli artt. 107.1.3.6., 108 e 120.8 delle NTA del RUE;<br>EDIFICI STORICI: agli edifici storici si applica l'art 112 delle NTA del RUE sulla base della classe di intervento indicata in planimetria. |                                                                                                                                                                        |                       |

| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <div>- gli interventi di mitigazione paesaggistica delle aree interessate dalla realizzazione dei nuovi impianti sportivi dovranno prevedere l'impianto di filari alberati mediante l'utilizzo di essenze autoctone ad alto fusto.</div>                                                                                           |                                       |                                                             |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |                                                             |
| <div><div>- i filari alberati perimetrali di progetto e esistenti;</div><div>- le aree a verde privato di dotazione ecologica;</div><div>- la delimitazione dei lotti;</div><div>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;</div><div>- le classi di intervento sugli edifici storici.</div></div>           |                                       |                                                             |
| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |                                                             |
| descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | quota a carico dei soggetti attuatori | prescrizioni                                                |
| Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale                                                                                                                                                                                                                                                           | 20.000,00                             | Versamento contributo entro dodici mesi da approvazione POC |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                                             |
| N° alloggi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | prescrizioni                          |                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |                                                             |
| ATTUAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                             |
| Autorizzazione SUAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                                             |
| NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                                             |
| I parcheggi pubblici e le attrezzature collettive eccedenti la superficie che verrà ceduta saranno monetizzati in sede di autorizzazione SUAP secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento, in quanto in loco non vi è disponibilità di ulteriori aree da cedere ed esiste un'ampia dotazione di parcheggi pertinenziali. |                                       |                                                             |

| 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>          | - Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po                                                                                                                                                                                                                                                     | - 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;<br>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;<br>- è fatto divieto di prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna. |
|                                     | L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali, all'interno di un'area topograficamente depressa.                                                                                                                                                                  | Occorre prevedere congrui sistemi di drenaggio delle acque meteoriche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <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> | L'area presenta un grado medio di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 5.<br><br>Il contesto strutturale in area di anticlinale, potrebbe indurre amplificazioni sismiche. La natura pianeggiante del comparto non è però favorevole all'innescio di importanti dissesti gravitativi o di espansione laterale. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Idrogeologia</i>                 | Il fabbricato ex fienile fino al 1993 era destinato al commercio di gomme per autotrazione                                                                                                                                                                                                                                             | In sede di autorizzazione SUAP, sono da prevedere delle indagini chimico-ambientali del suolo per accertare eventuali contaminazioni del suolo o della falda per effetto dell'attività pregressa                                                                                                                                                                       |
| <i>Contaminazione suoli</i>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b> | - Il comparto rientra all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"                                                   | - si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 alla parte 3 delle NTA del RUE                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                             | - Gli edifici esistenti del comparto rientrano fra gli edifici di interesse storico architettonico                                              | - Gli edifici vengono classificati in classe 3- edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia. Si applica l'art.112 delle NTA del RUE<br><br>- il comparto si trova all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"; si applica l'art.108 delle NTA delle RUE         |
|                                             | La realizzazione delle strutture stagionali potrebbe costituire elemento di interferenza con la con il percorso panoramico delle Mura cittadine | - Sono previsti filari alberati ai fini della mitigazione paesaggistica degli impianti sportivi; per le modalità e la scelta delle piantumazioni, si applica l'art.120.8; in ogni caso il progetto dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico. |
| <b>Patrimonio naturalistico</b>             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sistema della mobilità</b>               |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>      | Sorgenti di rumore: via Canapa                                                                                                                  | in sede di autorizzazione SUAP dovrà essere redatta una valutazione previsionale dell'impatto acustico prodotto dagli impianti sportivi, specialmente sulle abitazioni vicine, valutando la necessità di opere di mitigazione, al fine di rispettare i limiti di zona                                                           |
| <b>Infrastrutture</b>                       |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fognatura acque nere                        |                                                                                                                                                 | Allacciamento alla rete di fognatura mista di via Canapa                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vincoli infrastrutturali</b>             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <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 1ACS26\_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  n lotti
-  attrezzature e spazi collettivi
-  verde privato di dotazione ecologica
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)
-  filari
-  parcheggi pertinenziali