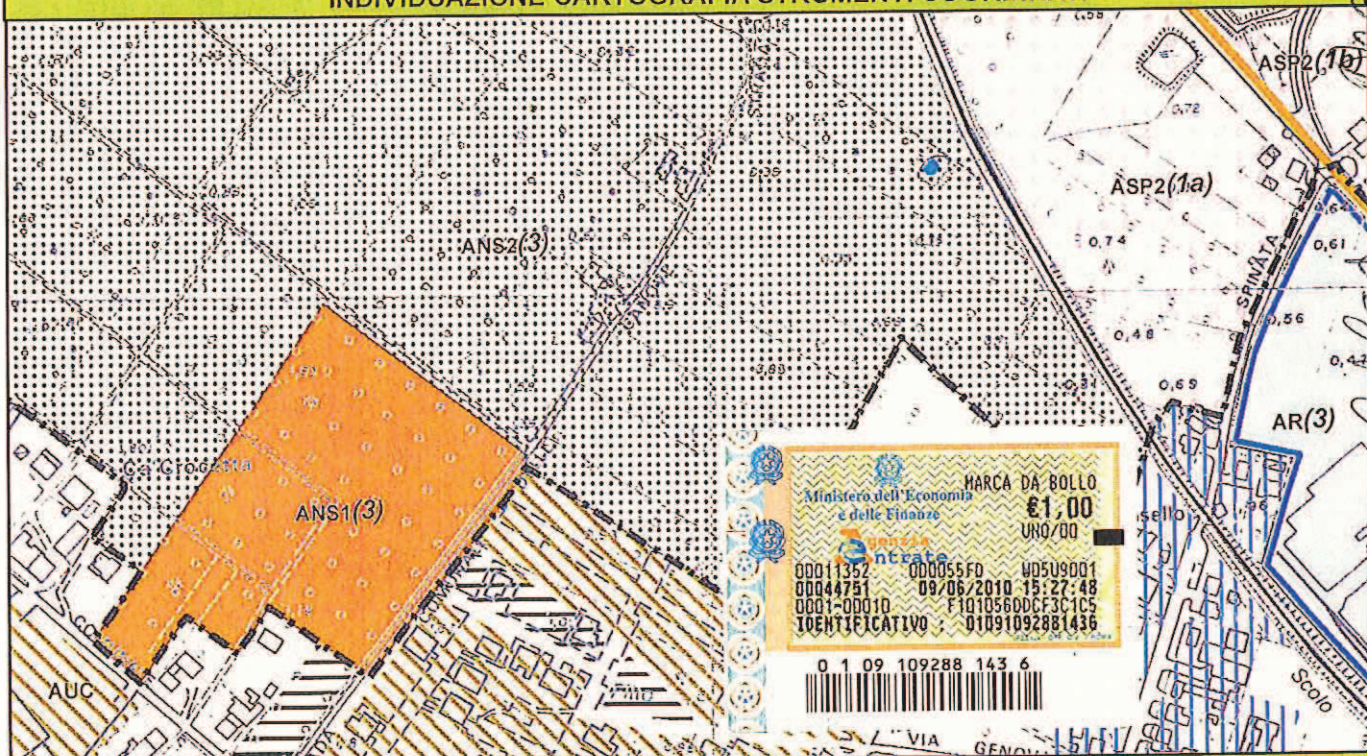


<p>COMUNE DI ARGENTA PROVINCIA DI FERRARA</p>	<p>COMMITTENTI: PANIZZA CELIO PANIZZA ELISA CELESTINA MATTIOLO MARA VANNINI VALENTINO R.B. IMMOBILIARE</p>
<p>OPERA</p>	<p>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIA CANOVE: ANS 2(3)</p>
<p>ALLEGATO F</p>	<p>ESTRATTO SCHEDE POC</p>
<p>DATA</p>	<p>LUGLIO 2011-AGG. FEBBRAIO 2012</p>
<p>PROGETTISTA Ing. Carlo Argnani</p>	
<p>LA PROPRIETA'</p> <p>PANIZZA CELIO PANIZZA ELISA CELESTINA MATTIOLO MARA VANNINI VALENTINO R.B. IMMOBILIARE</p> <hr/>	
<p>Studio tecnico Ing. Carlo Argnani via Garibaldi 33 Conselice tel. 054588242</p>	

Intervento: V.RES.4	SCHEDA DI COMPARTO	ANS2(3) - 1
Ubicazione	ARGENTA - Via Canove	proposta prot.: 2688/09 - 7939/08 6559/10
Macroclassificazione:	Territorio Urbanizzabile	Ambito PSC: ANS2(3)
Destinazione urbanistica:	Prevalentemente residenziale	
Modalità di attuazione:	A-18 + PUA 1° stralcio	

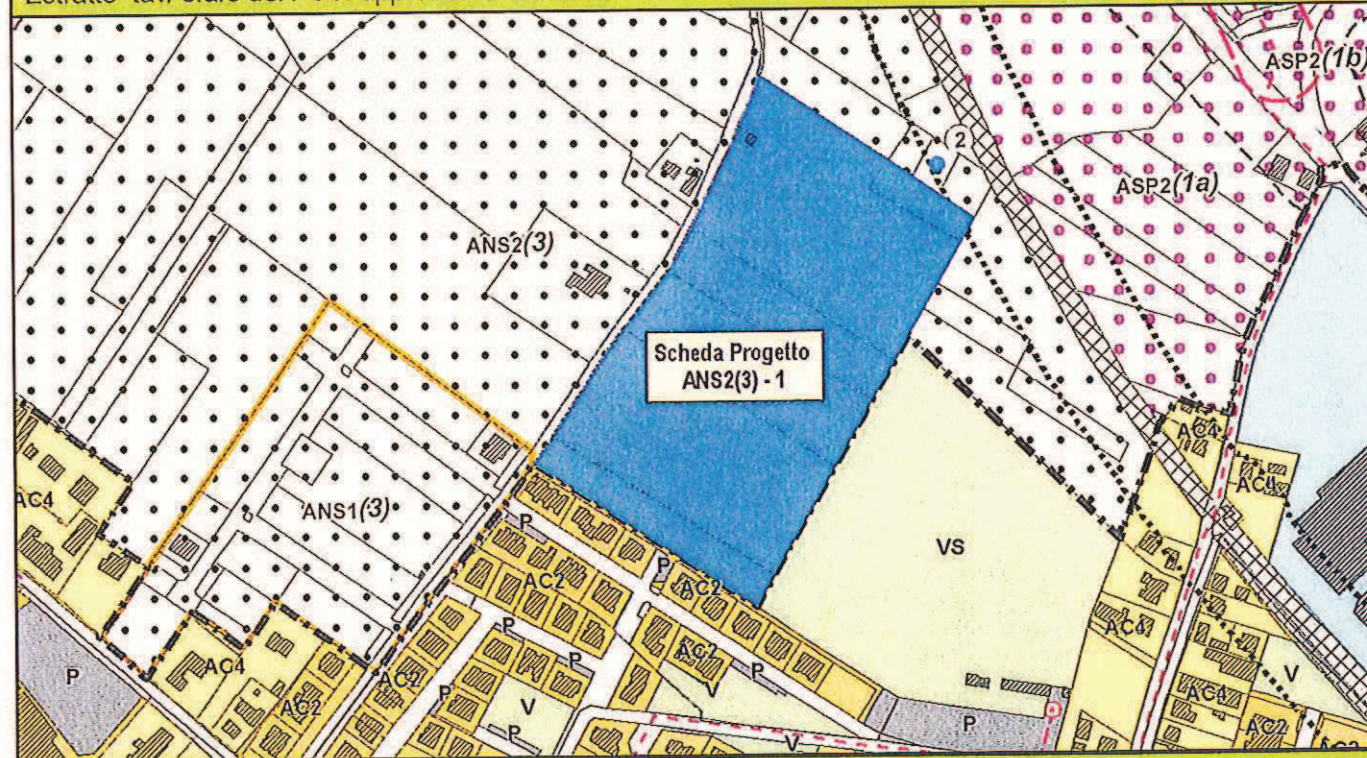
Il comparto costituisce una porzione pari al 14 % di un ambito di rilevanti dimensioni (31 ha), che si estende a nord-ovest dell'ambito urbano consolidato del capoluogo. Esso è adiacente a sud alle recenti urbanizzazioni di via Lisbona, mentre a est confina con l'area sportiva di via Napoli. La porzione residua dell'ambito si sviluppa a ovest e a nord a completamento del tessuto esistente fino alla strada provinciale 68 oggi via Sant'Antonio e alla ferrovia Ferrara-Rimini, che costituiscono i limiti territoriali più evidenti allo sviluppo dell'ambito residenziale.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFIA STRUMENTI COORDINATI



Estratto tav. 3.a.3 del PSC. approvato il 05/10/09

riprodotta in scala 1:5.000



Estratto tav. 2.a1 del POC-RUE

riprodotta in scala 1:5.000

PIAZZA CANOVE
 10020 ARGENTA (BO)

Parametri urbanistici (D)			
Limiti del PSC			
ST _{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito ANS2(3)	mq	311.493	
SC _{MAX} - Capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito ANS2(3)	mq	93.448	
SC _{MAX.PRO} - Capacità insediativa massima di comparto per edilizia privata	mq*	15.076	
Parametri di perequazione			
DE _{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (ANS2)	mq/mq	0,20	
UF _{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria medio del comparto	mq/mq	0,35	
Parametri di intervento			
ST _{TOT} - Superficie Territoriale dell'intero comparto (=ST _{PRO})	mq	50.252	
SC _{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto (= SC _{PRO})	mq	10.050	
SF _{PRO} - Superficie fondiaria massima per edilizia privata dell'intero comparto	mq	28.715	
P1 - Superficie minima delle aree per parcheggi pubblici	mq**	2.010	
U - Superficie minima delle aree per attrezzature e spazi collettivi	mq**	4.523	
STR - Superficie della viabilità di progetto	mq	quanto basta**	
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ST _{TOT} - (SF _{PRO} + P1 + U + STR)	mq	aree residue***	
Totale aree da cedere		mq	21.537

* Limite definito applicando $UT_{MAX} = 0,30$ desunto dal PSC alla ST_{TOT} del comparto.

**Le dotazioni sono parametrizzate sulla destinazione residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata ad altro uso secondo i parametri indicati all'art. II.6.3 del RUE.

** nel rispetto di indirizzi, direttive e prescrizioni riportati nella scheda di valsat e nello schema direttore allegati.

*** le aree da cedersi come U2 dovranno essere livellate per consentire il deflusso delle acque nella rete di scolo superficiale, sistemate a prato con onere di garanzia di attecchimento a carico del promotore per almeno due anni.

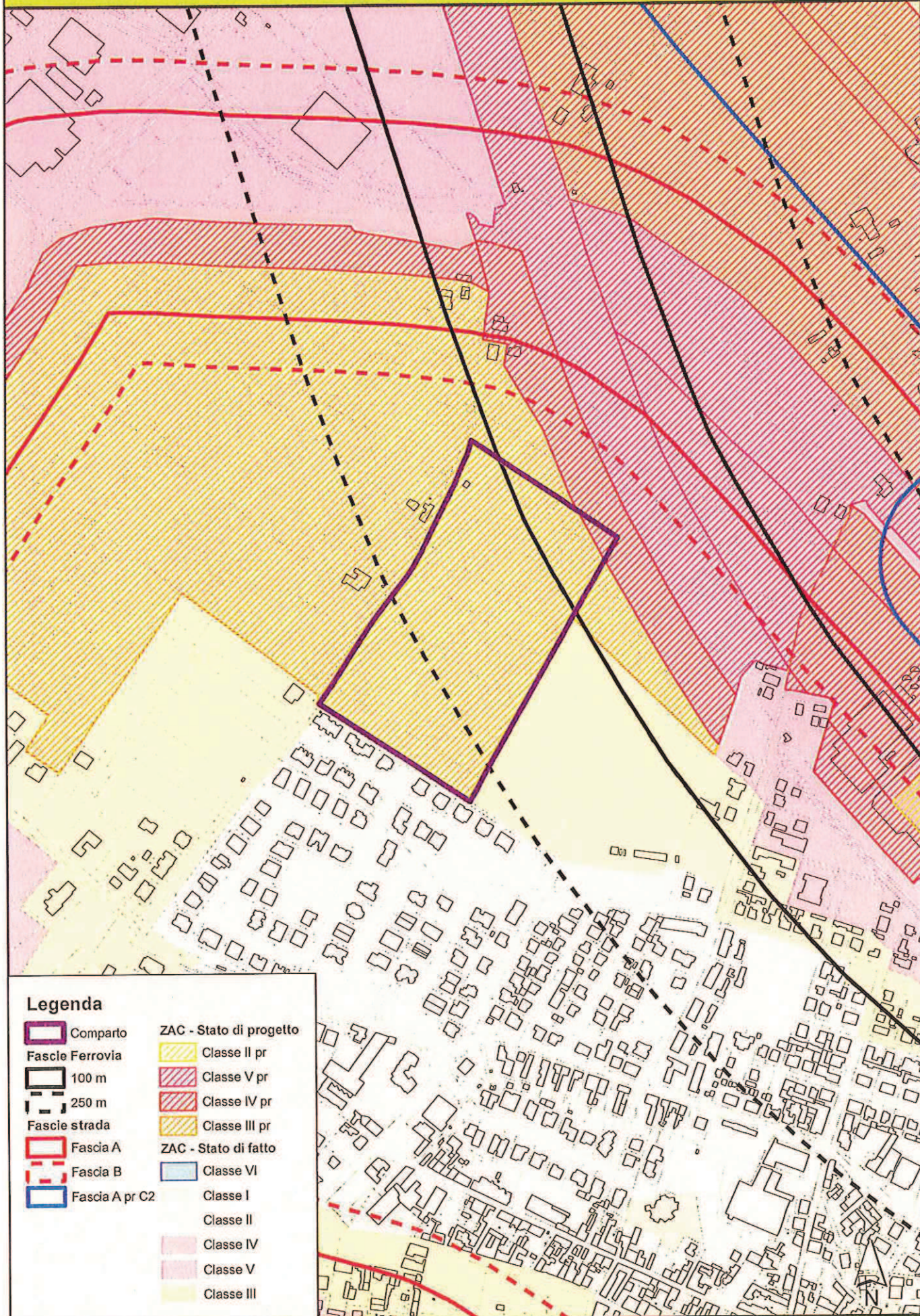
Parametri edilizi (i)	
(H)max - Altezza massima	m 10,50 e/o 3 piani
SPmin - Superficie permeabile minima	20% della SF
(De)min - Distanze minima tra gli edifici	De > (H) max e/o m 10,00
(Dc)min - Distanze minima dai confini di proprietà	m 5,00
(Df)min - Distanze minima degli edifici dalla ferrovia	m 50,00
Destinazioni d'uso ammesse (i)	
<p>1. Sono ammessi i seguenti usi: a1 (residenza), a2 (residenza collettiva), b1 (commercio di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai cicli e motocicli esclusi gli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), b8 (attività di parcheggio), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi con SC < 200 mq), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (limitatamente agli impianti di ricezione di trasmissione via etere), g6 (limitatamente ai servizi tecnici della pubblica amministrazione).</p> <p>2. Sono considerati inoltre compatibili, previo realizzazione della quota differenziale di dotazioni dovute ai sensi dell'art. II.6.3 del RUE, i seguenti ulteriori tipi d'uso: c1.a e c1.n (medio-piccole strutture di vendita), c8 (attività sanitarie ed assistenziali limitatamente ad attività per il benessere, ambulatori), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca limitatamente a centri di formazione professionale, le sedi secondarie di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria con affollamento max < 100 persone), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere).</p>	

SCHEDE DI VALSAT	
Aspetti urbanistico edilizi	
Carico Urbanistico	
Stima capacità insediativa: 10.050 mq di SC; 87 alloggi; 222 Abitanti equivalenti [SC tot/45]; 41 Lotti [SF/700] La capacità insediativa è molto minore di quella ammessa dalla Valsat del PSC.	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dal documento sulla qualità urbana non si rilevano criticità locali pertanto si ritiene sufficiente la dotazione di attrezzature e spazi collettivi ordinaria prevista dal RUE pari a : P1= 20mq/100 mq di SC ; U = 45 mq/100 mq di SC ; U2 = sresiduo. I parcheggi tipo P1a diretto servizio dell'insediamento, dovranno essere omogeneamente distribuiti in fregio alle strade interne alla lottizzazione, a distanza non superiore a 50 m dai lotti edificabili.	
Infrastrutture per la mobilità	
Il comparto è accessibile da via Canove che presenta un fondo ed una sezione inadeguati, e attraverso il mappale comunale 258, da via Parigi, la quale si presenta adeguata al nuovo carico. Per l'attuazione del comparto il PUA dovrà quindi conformarsi alle seguenti direttive : - Si dovrà realizzare l'adeguamento della sede stradale di via Canove , per il tratto prospiciente il comparto in oggetto, riprendendo le sezioni del tratto che va da via Crocetta a via Lisbona. - il comparto dovrà risultare accessibile da via Canove sulla quale si potranno prevedere più innesti a raso, nel rispetto dell'obiettivo di limitarne il numero compatibilmente con la funzionalità del comparto, e da via Parigi; - la realizzazione della viabilità di progetto dovrà conformarsi alle tipologie indicate all'art. 11.11 del RUE, considerando principale (sezione totale m 11.5 più parcheggi) la prosecuzione di via Parigi e il collegamento più a nord con la via Crocetta. - i parcheggi dovuti come dotazioni minime dovranno essere accessibili dai lotti con un percorso massimo di 50 m. il PUA dovrà inoltre conformarsi ai seguenti indirizzi : - nella definizione delle tipologie edilizie ammesse sui singoli lotti, si dovrà perseguire l'obiettivo di garantire l'omogeneità del comparto con i tessuti insediativi adiacenti ed il mantenimento degli allineamenti prevalenti indicati nello schema direttore. - va prevista la collocazione delle aree per dotazioni territoriali a ridosso del campo sportivo e in direzione della ferrovia, come indicato nello schema direttore, tuttavia è ammessa la redistribuzione delle stesse in relazione alla necessità di rispettare le prescrizioni in ordine ai requisiti acustici e di inquinamento atmosferico.	
Fabbisogno idrico	
La Valsat del PSC rileva come la rete idrica esistente sia quasi al limite della propria portata riferita all'attuale centro abitato. Pertanto si prescrive: l'acquisizione del nulla osta del Gestore del servizio idrico integrato sulle soluzioni progettuali in sede di PUA .	
Fabbisogno energetico	
La linea di distribuzione gas ha una potenza sufficiente al fabbisogno del comparto la linea di distribuzione energia elettrica ha una portata sufficiente al fabbisogno del comparto Si prescrive: l'acquisizione del nulla osta del/i Gestore/i del servizio di distribuzione sulle soluzioni progettuali in sede di PUA. Il rispetto delle dotazioni minime di impianti da fonti rinnovabili , indicati al R.C. 7.3 del RUE.	
Smaltimento acque meteoriche, reflui e depurazione	
Data la configurazione delle reti esistenti , il comparto deve far riferimento al sistema presente in via Canove, costituito da una condotta dedicata alle acque nere che recede al depuratore di via Argine Marino, e da un collettore per le acque bianche che recede al depuratore di via Argine Marino, e da un collettore per le acque nere che recede al depuratore di via Argine Marino, gestito dal Consorzio di Bonifica. In alternativa le sole acque nere per la verifica delle portate , allo stesso depuratore attraverso il collettore presente in via Parigi. Dallo studio del Consorzio si evince che lo scarico delle acque bianche nello scarico delle acque nere, in condizione di garantire la tempestiva gestione dei sistemi di regolazione, in caso di emergenza, e dalla attuale regolazione manuale, pertanto per l'attuazione del comparto si prescrive: - la realizzazione di reti separate per le acque bianche e nere, aventi i suddetti recapiti. - la realizzazione della automazione della chiavica Tampellina sita allo sbocco del canale Tampellina nella Fossa Marina. - l'acquisizione del nulla osta del Gestore del servizio idrico e l'acquisizione del nulla osta del Consorzio di Bonifica sulle soluzioni progettuali in sede di PUA.	
Reti di telecomunicazione	
Il comparto ricade in zona servita dalla rete di telefonia fissa, coperta dal servizio di telefonia mobile tipo GSM e Umts, nonché da rete Wireless locale.	
Smaltimento rifiuti	
Il comparto è in continuità con zona servita dalla raccolta RSU. Si prescrive: la previsione di piazzole per i cassonetti in fregio a via Canove, in posizione da concordarsi col Gestore del servizio, in sede di PUA.	



Aspetti ambientali	
Aspetti paesaggistici-storico-culturali	
Non si rileva la presenza di elementi di pregio interni al comparto. Tuttavia si considera opportuno prevedere una fascia di ambientazione tra i lotti edificabili e la zona sportiva a est del comparto, costituita da una cortina verde di altezza adeguata, anche interna ai lotti posta sul confine est.	
Vincoli sovraordinati	
Non si rileva la presenza di vincoli significativi all'interno del comparto. Il macero indicato nella scheda di valsat di PSC è esterno al comparto programmato.	
Sicurezza Idrogeologica	
L'area non risulta soggetta ad allagamenti, ed appare a quota adeguata per la gestione delle acque meteoriche con sistema a gravità, fatto salvo l'intervento su prescritto in relazione alla gestione della chiavica Tampellina. In fase di realizzazione si deve porre particolare attenzione al microlievio locale, considerando le quote di immissione del collettore di via Canove (con funzione di bacino di laminazione) nello scolo Tampellina a quota + 9.80 s.l.m.m. (vedi sistema altimetrico di riferimento del Consorzio di Bonifica). Salvo diversa valutazione del Consorzio di Bonifica in sede di PUA, si esclude la necessità di realizzare la vasca di laminazione proposta. Qualora si valutasse opportuna la realizzazione di quest'ultima, il sistema di gestione della stessa dovrà essere specificato nella convenzione allegata la PUA, in accordo con gli enti interessati.	
Sicurezza sismica	
Nella predisposizione del PSC si è operata la microzonazione sismica di I e II livello la quale ha permesso di dedurre le seguenti caratteristiche delle aree interessate:	
Caratteristiche geotecniche:	Medie
Magnitudo attesa in zona sismogenetica 912:	6,14
Magnitudo da Catalogo terremoti storici:	5,58
Potenziale effetto locale post sismico:	densificazione
Pertanto si prescrive: operare nella fase di PUA un III livello di approfondimento per la determinazione degli effetti di sito in relazione ai cedimenti post sismici in terreni coesivi soffici, calcolati secondo i metodi indicati nell'atto di indirizzo di cui alla DCR ER n.122/2007. Al fine vanno eseguite 3 o più verticali fino a profondità di 15-20 m dal p.c., per una adeguata caratterizzazione geotecnica spaziale dei terreni.	
Inquinamento elettromagnetico	
Non si rilevano criticità.	
Inquinamento acustico	
Classe acustica di progetto: III come stato di fatto parametri DGR 2053: densità D = 45 ab/ha; commercio C < 1,5% di ST; produttivo P < 0,5% di ST; La vicina ferrovia costituisce potenziale fonte di inquinamento acustico, infatti il comparto è in gran parte compreso entro la fascia B di pertinenza ferroviaria (250 m), mentre la fascia A (100 m) e la fascia di 50 m classificata come UTO di classe IV, interessano solo le aree a ridosso del confine nord est dello stesso. Da recenti valutazioni previsionali di clima acustico, svolte a ridosso della stessa ferrovia, si è potuto valutare la compatibilità tra la pressione acustica da essa indotta e aree residenziali in classe III, già a distanze inferiori ai 30 m, pertanto si esclude l'impossibilità di attuazione del comparto. Si prescrive comunque: _ una puntuale valutazione previsionale di clima acustico, approvata da Arpa in sede di PUA, al fine di definire con precisione le caratteristiche delle fasce di ambientazione e di eventuali opere di mitigazione. - il rispetto dello schema direttore in ordine alla realizzazione di una fascia di ambientazione a ridosso dei confini nord e est, escludendo la realizzazione di edifici entro la fascia di 50 m classificata in classe IV.	
Inquinamento atmosferico	
La vicina ferrovia costituisce potenziale fonte di inquinamento atmosferico, e si considera potersi rispettare gli indirizzi espressi nel PTRQA escludendo la realizzazione di edifici entro la fascia di 50 m calcolata dal confine ferroviario.	
ULTERIORI CONDIZIONI	
Gli identificativi catastali delle aree incluse nel comparto sono: fg 101 map 238, 239 intestato Panizza Celio fg 101 map 2, 65, 106 intestato Panizza Elisa, Celestino e Mattioli Mara fg 101 map 63 intestato Vannini Valentino fg 101 map 179 intestato RB immobiliare fg 101 map 365 intestato Comune di Argenta Non si prevede il ricorso a procedure espropriative per l'attuazione del comparto. _ I diritti sui mappali interessati dovranno essere acquisiti dal proponente prima della presentazione della richiesta di pubblicazione del PUA di iniziativa privata; - il comune si impegna ad autorizzare l'intervento anche su via Canove e via Parigi, e a cedere parte del mappale 263, secondo i contenuti dell'accordo A-18.	

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

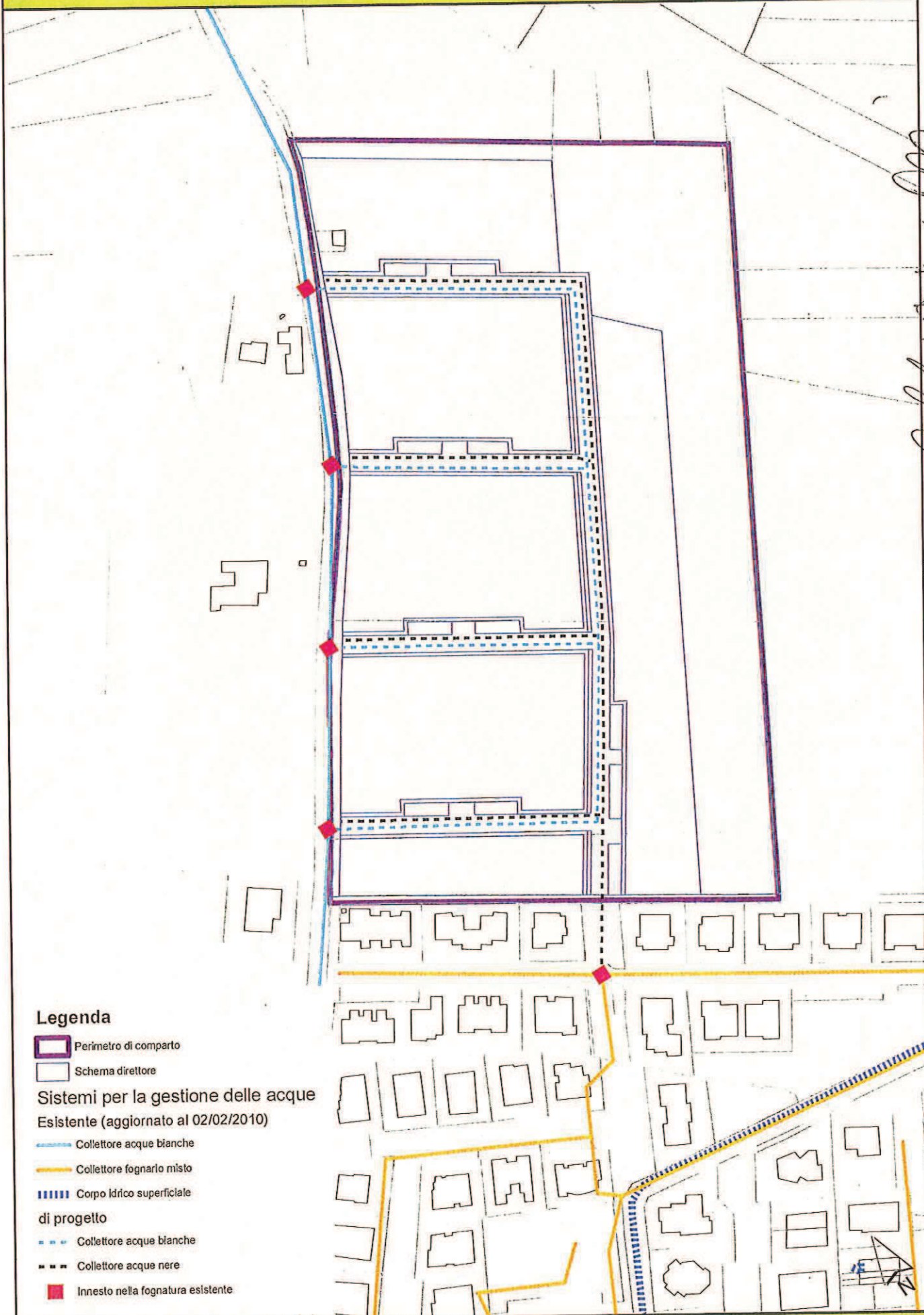


Legenda

Comparto	ZAC - Stato di progetto Classe II pr
Fascie Ferrovia	Classe V pr
100 m	Classe IV pr
250 m	Classe III pr
Fascia A	ZAC - Stato di fatto Classe VI
Fascia B	Classe I
Fascia A pr C2	Classe II
	Classe IV
	Classe V
	Classe III

Area. D. n. ... P. n. 200 ... P. n. str. ... Comune Cabot ...

Schema di smaltimento delle acque (i)



Legenda

- Perimetro di comparto
- Schema direttore
- Sistemi per la gestione delle acque
Esistente (aggiornato al 02/02/2010)
- Collettore acque bianche
- Collettore fognario misto
- Corpo idrico superficiale
- di progetto
- Collettore acque bianche
- Collettore acque nere
- Innesco nella fognatura esistente

Piacca (Aree) Pomi 220 Elip Sabotino
 Cestovino Valle Sabotino