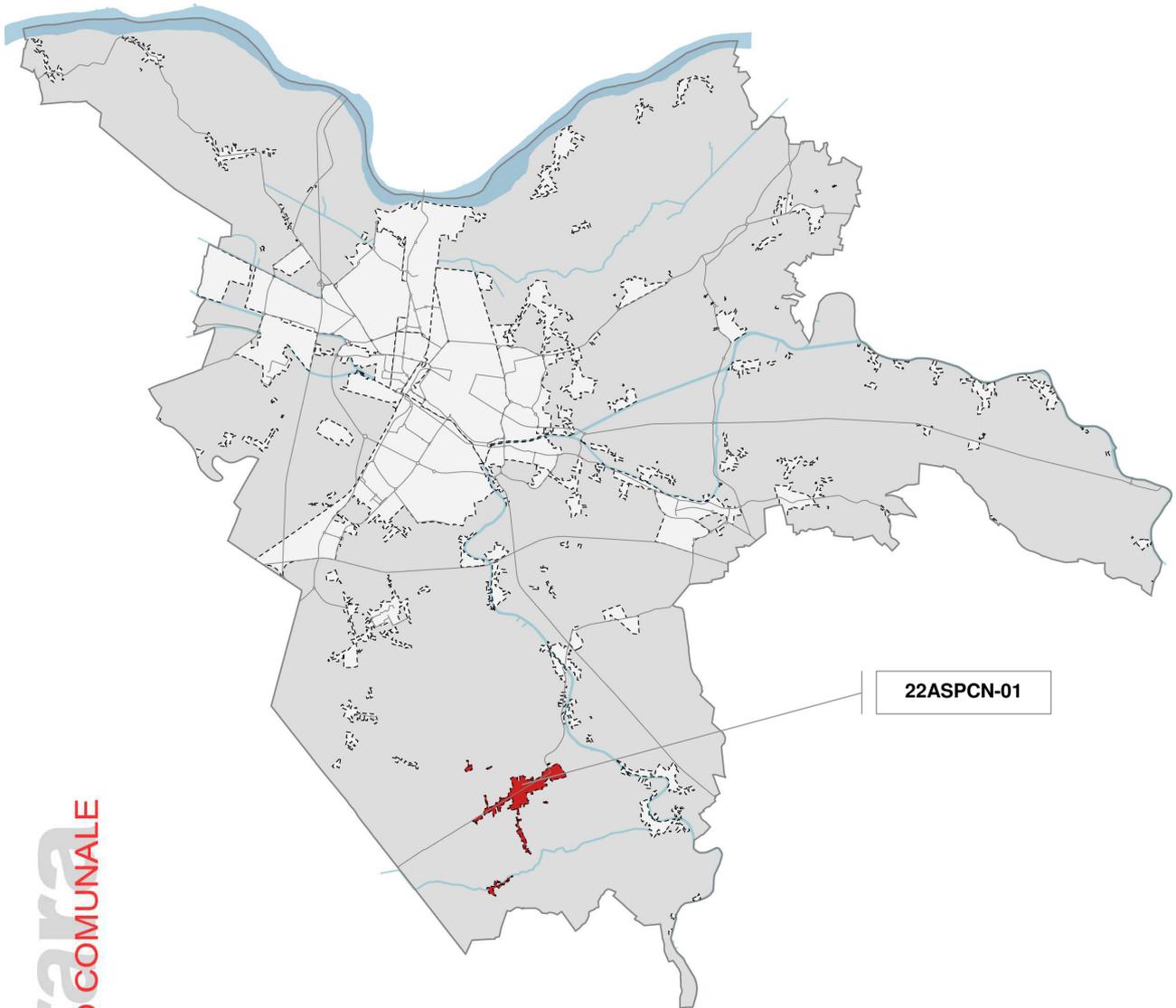




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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:

22 | SAN BARTOLOMEO, SPINAZZINO

scheda n°	soggetto proponente	località
22ASPCN-01	Laffi Giorgio & C. S.p.A.	San Bartolomeo in Bosco via Masi
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	22ASPCN - ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa di San Bartolomeo, Spinazzino Viene apportata modifica non sostanziale al perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito degli ambiti 22AVP - ambito ad alta vocazione produttiva agricola e 22ANS - ambito per nuovi insediamenti	
Sistema	Subsistema distretto della frutta e dell'agroalimentare	
OBIETTIVI POC		
- Realizzazione di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli collocato a San Bartolomeo in Bosco.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	25.642	
SF [mq]	19.820	
SU [mq]	9.806	
H max		
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 2c. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici; 3c. Industria, limitatamente alla lavorazione e produzione di beni agroalimentari; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica limitatamente al trattamento dei beni agroalimentari.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	991	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	3.846	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: Le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio di allagamento e in area a ridotta soggiacenza della falda freatica; si applicano gli artt. 118.4 e 118.6 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
<ul style="list-style-type: none"> - l'ampliamento delle struttura produttiva esistente prevede una ricaduta in termini occupazionali e di sviluppo economico del territorio con un incremento degli addetti attualmente operanti all'interno dell'azienda; - nell'area in classe acustica III di progetto del PSC vigente dovranno essere previste attività che non siano in contrasto con i limitrofi insediamenti residenziali; - nell'area per attrezzature e spazi collettivi dovrà essere realizzata una vasca di laminazione delle acque meteoriche con volume d'invaso non inferiore a 700 mc. 		

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
Autorizzazione SUAP		
NOTE		
I parcheggi di uso pubblico saranno monetizzati secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento secondo quanto previsto nelle NTA del RUE.		

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
<i>Idraulica</i>		
<i>Rischio allagamento</i>	- Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento	- qualsiasi intervento di modificazione piano-altimetrica del suolo dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio; - non sono consentiti piani interrati o seminterrati. - si ritiene necessario prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista vasca di laminazione
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista vasca per la laminazione delle acque meteoriche, con recapito finale nello scolo Bosco
<i>Geologia</i>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>Le complesse relazioni laterali e verticali fra sedimenti appenninici e di Po rendono possibili costipamenti differenziali.</p> <p>La maggior parte del comparto non è stata interessata dalla microzonazione sismica, ma sembra essere presente un certo rischio di liquefazione, con un indice massimo abbastanza contenuto, intorno a 2. Occorre però tenere presente la peculiarità stratigrafica dell'area, con la chiusura a cuneo dei sedimenti appenninici sopra il corpo pure cuneiforme del Po e la presenza, a soli 8 m, di sabbie sature, sottostanti ad un brusco aumento delle velocità sismiche.</p>	<p>In sede di elaborazione del progetto 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"> - profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area; - 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; - magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica Zona 912 della ZS9, INGV 2004).
<i>Idrogeologia</i>	Il comparto si trova parzialmente all'interno di un'area a ridotta soggiacenza della falda freatica	<p>Le nuove costruzioni su tali aree sono soggette ad indagine preventiva sulla falda, finalizzata ad individuarne il massimo livello rispetto al piano campagna.</p> <p>Non sono comunque ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate.</p>
<i>Contaminazione suoli</i>		
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>		
<i>Patrimonio naturalistico</i>		
<i>Sistema della mobilità</i>		

Rumore/inquinamento atmosferico	Il comparto è parzialmente all'interno della fascia di pertinenza acustica di via Frasbalda	In sede di autorizzazione SUAP, dovrà essere redatto uno studio previsionale di clima acustico delle attività previste e del traffico pesante indotto e dovrà essere valutata la necessità di opere di mitigazione acustica a protezione delle abitazioni di via Masi, al fine di rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica, e dovranno essere adeguatamente valutate le emissioni in atmosfera previste.
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>	Allacciamento alla rete pubblica	
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 22ASPCN_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi