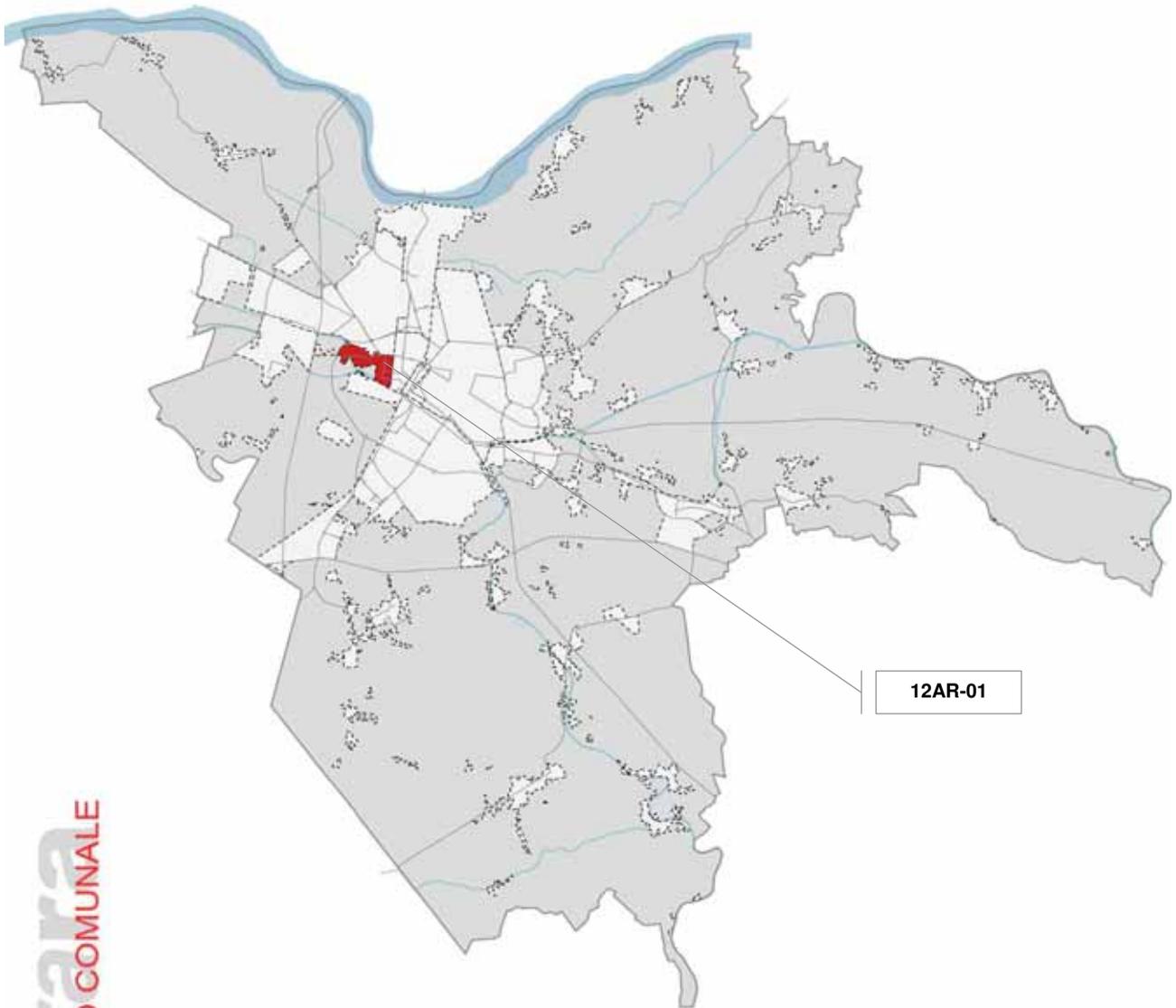




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

STRUTTURA INSEDIATIVA:

12 | MIZZANA

scheda n°	soggetto proponente	località
12AR-01	Real Estate Ferrara S.r.l.	Mizzana via Turchi
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	12AR - ambito da riqualificare della Struttura insediativa di Mizzana	
Sistema	Subsistema aree centrali Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema automobile - strade di penetrazione Subsistema ferrovia e mobilità ciclabile - ferrovia	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione urbana e bonifica ambientale di area produttiva esistente "ex distilleria ALC.ESTE" collocata tra via Turchi, il canale Burana e il canale Boicelli; - riqualificazione delle sponde dei canali Burana e Boicelli; - realizzazione tratto strada di distribuzione prevista dal PSC vigente fra il comparto e l'area urbana posta oltre il canale Boicelli mediante la realizzazione di un nuovo ponte; - recupero degli edifici industriali storici; - realizzazione di rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima; - mantenimento di coni visuali verso il canale Burana e il canale Boicelli; - realizzazione di aree verdi di mitigazione ambientale adiacenti alla linea ferroviaria esistente di via Turchi, alla bretella di collegamento con la nuova rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al canale Burana e al corridoio infrastrutturale ferroviario di progetto per tutela del nuovo insediamento da impatti acustici e atmosferici e per la mitigazione paesaggistica del nuovo insediamento rispetto alla golena del Burana. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	197.102	
SF [mq]	88.773	
SU [mq]	49.398	
Alloggi max [n°]	570	
H max	12 piani fuori terra	
Usi	1. Dotazioni territoriali; 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.; 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 1.500 mq) limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	9.087	

attrezzature e spazi collettivi [mq]	51.977, comprensive dell'area di cui al punto 4 dell'"accordo 2008"
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	28.696
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	
VINCOLI E LIMITAZIONI	
<p>IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese in area di paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.</p> <p>INFRASTRUTTURALI: Le aree oggetto di intervento sono in parte interessate da un elettrodotto MT singola terna, da un gasdotto e da corridoi infrastrutturali di progetto; si applicano gli artt. 119.6, 119.9 e 119.13 delle NTA del RUE.</p> <p>EDIFICI STORICI: agli edifici industriali storici dell'ex distilleria si applicano gli artt. 107.2.3, 112 e 113 delle NTA del RUE sulla base delle classi di intervento indicate in planimetria.</p> <p>PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono in parte all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Burana) e sono in parte interessate da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 107.2.1 delle NTA del RUE.</p>	
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI	
<p>- il primo stralcio attuativo, da individuarsi in sede di accordo definitivo, avrà un dimensionamento residenziale non superiore al 50% della superficie utile e del numero di alloggi previsti nell'intero comparto e dovrà obbligatoriamente comprendere la realizzazione del nuovo ponte sul canale Boicelli; i successivi stralci non potranno essere attuati fino alla completa realizzazione del nuovo ponte ed al suo positivo finale collaudo;</p> <p>- in sede di PUA dovrà essere verificata la necessità di prevedere la realizzazione di aree per laminazione delle acque meteoriche in linea con il principio di invarianza idraulica; tali aree dovranno essere previste all'interno delle aree per mitigazione e compensazione ambientale.</p>	
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA	
<ul style="list-style-type: none"> - l'individuazione degli edifici storici e delle relative classi di intervento; - il corridoio infrastrutturale di progetto della linea ferroviaria Rimini-Ferrara di collegamento con il polo chimico; - l'arretramento degli edifici dalla linea ferroviaria esistente; - le aree di mitigazione ambientale. 	

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	Costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
a) nuovo ponte carrabile di prima categoria con carreggiata a due corsie e pista ciclopedonale sul canale navigabile Boicelli	4.000.000,00	/	/	4.000.000,00	progettazione e realizzazione opera a cura e spese del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di strutture, di circolazione stradale e di navigazione.
b) rotonda all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima	800.000,00	174.000,00	1.740	800.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE					
N° alloggi	prescrizioni				
ATTUAZIONE					
PUA					
NOTE					

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>	Si ritiene necessario prevedere congrui sistemi di drenaggio e di connessione alla rete scolante
	<i>Scolo acque superficiali</i>	Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
<i>Geologia</i>		
	<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>- Si segnalano rapide variazioni delle proprietà geotecniche del sottosuolo, presenza di corpi di riporto antropico e possibili fenomeni di erosione sotterranea potenzialmente legati a dispersione idrica sotterranea, passati e futuri.</p> <p>- La parte meridionale del comparto è verosimilmente caratterizzata da un grado medio di instabilità cosismica e liquefazione. Si segnalano la potenziale instabilità delle sponde del Canale di Burana e del Canale Boicelli, gli effetti dei riporti antropici nell'antico canale estense del drizzagno del Belvedere e quelli collegati alle passate attività industriali. La parte settentrionale del comparto è invece caratterizzata da un potenziale di liquefazione assai alto, con indice massimo di liquefazione di 20. In questa area la morfologia dossiva può indurre fenomeni di espansione laterale.</p> <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>
	<i>Idrogeologia</i>	<p>Il comparto si trova all'interno di un'area di paleovalve</p> <p>- l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche</p> <p>- dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno</p> <p>- va previsto indice permeabilità fondiaria pari almeno al 40%</p> <p>- va previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.</p>

<p><i>Contaminazione suoli</i></p>	<p>Il comparto rientra nel perimetro della più vasta area denominata "via del Lavoro", nella quale indagini ambientali condotte dal Comune hanno evidenziato la contaminazione da organo-alogenati nelle acque sotterranee.</p> <p>Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda all'interno del comparto hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per i terreni (parametri: arsenico, idrocarburi pesanti, piombo, cadmio) sia per le acque sotterranee (parametro arsenico).</p>	<p>E' in corso procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06; la conferenza di servizi, il 30/01/2013, ha approvato con prescrizioni il piano di caratterizzazione presentato dalla proprietà.</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.</p>
<p>Tutela storica, culturale, paesaggio</p>	<p>- Gli edifici principali del complesso industriale rientrano fra gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale soggetti a specifica tutela</p> <hr/> <p>- Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150ml) del canale Burana</p>	<p>- L'edificio centrale viene classificato in classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia; le facciate degli edifici laterali vengono classificate in classe 4 - edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale; si applicano rispettivamente gli artt.112 e 113 delle NTA del RUE; dette classifiche prevalgono su quelle dettate dal RUE vigente.</p> <hr/> <p>- gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA o prima del rilascio del permesso di costruire</p> <p>- Mantenimento dei cono visuali verso il canale di Burana e il canale Boicelli e riqualificazione delle sponde dei due canali</p>
<p>Patrimonio naturalistico</p>		<p>Le aree verdi di mitigazione e l'area per attrezzature e spazi collettivi adiacente al canale Boicelli contribuiscono alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodi ecologici terrestri)</p>
<p>Sistema della mobilità</p>	<p>Atteso aumento significativo del traffico su via Modena e su via Maverna</p>	<p>- Realizzazione di rotatoria all'intersezione fra via Modena e via Eridano ai fini della fluidificazione del traffico</p> <p>- Realizzazione di un tratto di strada e di un ponte per collegare il comparto con l'area urbana posta ad est del canale Boicelli</p>
<p>Rumore/inquinamento atmosferico</p>	<p>- il tracciato ferroviario di progetto di collegamento al Polo chimico può costituire elemento di impatto acustico sulle residenze previste nel comparto</p> <hr/> <p>- Rischio di inquinamento atmosferico connesso alla vicinanza con il tracciato ferroviario di progetto di collegamento al Polo chimico (trasporto di materiale per la produzione industriale chimica, merci pericolose-speciali)</p>	<p>- Previste aree verdi di mitigazione ambientale a protezione delle residenze.</p>

Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	- il comparto è attraversato da un elettrodotto MT	- si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE
	- sul confine est del comparto è presente un metanodotto	- si applica l'art.119.9 delle NTA del RUE
	- all'interno del comparto sono presenti due corridoi infrastrutturali di progetto definiti nel PSC	- si applica l'art.119.13 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Si propone di sottoporre il PUA a procedura di valutazione ambientale con approfondimenti in particolare sulle problematiche di contaminazione del suolo e delle acque di falda, di smaltimento delle acque meteoriche, di clima acustico e di distanza degli edifici dalla ferrovia di progetto in relazione alle problematiche di sicurezza		



SCHEDA POC 12AR n°01

- perimetro proposta POC
- fondiaria
- edificio soggetto ad intervento di Classe 3 (art.112 NTA-RUE)
- facciate soggette ad intervento di Classe 4 (art.113 NTA-RUE)
- attrezzature e spazi collettivi (art 18 PSC)
- attrezzature e spazi collettivi
- aree di mitigazione e compensazione ambientale
- parcheggi pubblici
- area stradale
- opere pubbliche di interesse generale
- aree da espropriare
- corridoi infrastrutturali
- limite rispetto ferroviario

sc. 1:5000