

scheda n°	soggetto proponente	località
4ASPCN-01	CO.BU. S.r.l.	Ferrara Via Majocchi Plattis Fabbri
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	4ASPCN - ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa Via Bologna	
Sistema	Subsistema piccola media impresa Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
OBIETTIVI POC		
- Realizzazione di nuovo insediamento artigianale adiacente al Centro Artigianale S.Giorgio, caratterizzato da particolari soluzioni tecniche di sostenibilità energetica e ambientale in linea con quanto indicato dalla green economy. - Realizzazione di area verde di mitigazione ambientale adiacente via G.Fabbri per tutela ZPS Po di Primaro da impatto acustico, inquinamento atmosferico, luminoso e visuale. - Cessione di area per Realizzazione di sistema di laminazione e scolo acque meteoriche.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	12.379, di cui 9.150 di dotazioni ecologiche (area per laminazione acque meteoriche) 129.305	
SF [mq]	2.084 74.290, di cui massimo 8.000 per uso 6b	
SU [mq]	1.261 98.433	
H max [m]	14 isolati 1, 2, 3, 4 = 18 ml; isolato 5 = 14 ml (vedi planimetria)	
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6a. Ricettivo 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 3.500 mq) limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari, c) Medio grandi strutture di vendita non alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	162 5.323	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	485 19.839	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	14.192	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	9.150 15.000	

VINCOLI E LIMITAZIONI					
INFRASTRUTTURE: AEROPORTO: l'area Le aree oggetto d'intervento ricade in parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia, nonché ricadono in parte all'interno della zona delle zone di tutela B e C dell'aeroporto di S.Luca e delle zone A e B dell'aeroporto di progetto del Psc; per tali aree valgono le prescrizioni di cui agli artt. 119.2 e all'art. 119.3 delle NTA del RUE; per le zone di tutela B la densità edilizia ammissibile è limitata a IF = 0,7 mq/mq. PAESAGGIO: vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Po di Primaro); la fascia risulta in gran parte destinata a verde per mitigare l'impatto ambientale dell'insediamento. ECOSISTEMI: Possibile interferenza con il sito Natura 2000 - ZPS Primaro - l'area verde di mitigazione dovrà essere trattata come zona "tampone" realizzata con vegetazione mista arborea-arbustiva molto fitta e realizzata con una componente di sempreverdi per ridurre l'impatto acustico e avere funzione di filtro per l'inquinamento atmosferico, luminoso e visuale. IDRAULICA: le aree sono interessate dalla fascia di rispetto del Po di Primaro determinata dal R.D 523/1904; si applica l'art. 118.8 delle NTA del RUE.					
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI					
- dotazione di tutte le attività che si andranno ad insediare di impianti fotovoltaici integrati in copertura oltre agli impianti solari termici e adozione di sistemi passivi in grado di rendere energeticamente autonome le attività insediate, dotazione di impianti a sonde geotermiche; - l'insediamento di medie strutture commerciali, entro il massimo di 3.500 mq di SV complessiva, è condizionato alla loro localizzazione in sede di PUA; la ST ad esso dedicata non potrà superare i 15.000 mq complessivi; - una quota non inferiore al 10 % della superficie fondiaria verrà riservata per attività che utilizzano prevalentemente aree scoperte (rivendite al dettaglio e all'ingrosso di materiali edili, attività di recupero di materiali ferrosi, centrali di betonaggio e/o bitumatura, ecc.); - l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di una vasca di laminazione e del canale di recapito delle acque meteoriche nel condotto Boldrini non compresi nell'area di proprietà, e dovrà farsi carico degli espropri necessari; - il PUA dovrà dotarsi di VINCA (valutazione di incidenza ambientale) con valutazione dell'impatto dell'intervento sugli habitat presenti sul Po di Primaro (distanza km 1,9).					
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA					
- la delimitazione delle aree da cedere al Comune; - il collegamento stradale fra via Fabbri e via Majocchi Plattis; - le aree verdi di mitigazione sul margine nord-est dell'insediamento; - il filare alberato sul margine i filari alberati sui margini sud-est e sud-ovest dell'insediamento; - il tracciato del nuovo canale di scolo e la localizzazione dell'area per la laminazione delle acque meteoriche; - la delimitazione delle aree di tutela dell'aeroporto di S. Luca e dell'aeroporto previsto dal vigente PSC.					
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	costo totale opera	di cui per espropri	Sup. esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
vasca di laminazione e canale di recapito delle acque meteoriche nello scolo Baiona	690.000	420.000	mq 15.000	690.000	liquidazione diretta indennità agli espropriati entro mesi tre da richiesta; realizzazione opera a carico soggetti attuatori
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE					
N° alloggi	prescrizioni				
ATTUAZIONE					
intervento diretto PUA					

NOTE

attrezzature e spazi collettivi previsti nella proposta di negoziazione risultano carenti rispetto allo standard di cui all'art. A24 LR 20/2000 e andranno integrati dalle attrezzature e spazi collettivi individuati nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana della struttura insediativa di via Bologna.

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità
Idraulica		
Rischio allagamento	II La parte occidentale del comparto, topograficamente depresso depressa e poco permeabile, presenta pericolo di ristagno delle acque superficiali	In fase attuazione si dovranno prevedere opportuni sistemi di drenaggio, dovrà essere garantita l'efficienza del canale di scolo privato che attraversa il comparto e la sua connessione con la vasca di laminazione
Scolo acque superficiali		Il comparto, di modesta estensione, recapiterà le proprie acque meteoriche nella rete fognaria mista esistente di v. Majocchi Plattis. Prevista area laminazione delle acque meteoriche a sud del comparto e nuovo collettore acque bianche con ricettore finale il condotto Boldrini;
Geologia		
Rischio geotecnico e sismico	Le proprietà geotecniche del terreno sono scadenti, particolarmente nella parte occidentale . Queste, sommate ad una pendenza topografica non trascurabile, potrebbero creare cedimenti differenziali	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali. In sede di progetto edilizio PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga confermata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri: - 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).
Idrogeologia	Il comparto si trova parzialmente all'interno di un'area a ridotta soggiacenza della falda freatica	Le nuove costruzioni saranno soggette ad indagine preventiva sulla falda, finalizzata ad individuarne il massimo livello rispetto al piano campagna. Non sono comunque ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate. L'approvvigionamento idrico dovrà prevedere il ricorso a fonte diversa dal prelievo da acque sotterranee.
Contaminazione suoli		

Tutela storica, culturale, paesaggio	Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150 ml) dal Po di Primaro	Gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima del rilascio del permesso di costruire
Patrimonio naturalistico	- Possibile interferenza con il sito ZPS-Po di Primaro e Bacini di Traghetto. Il comparto si trova circa a 1,9 km a nord di un habitat di interesse comunitario composto dagli habitat: . Chenopodietum rubri dei fiumi submontani (cod. 3270 con copertura 20% della superficie) . Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba (cod 92A0, copertura 10%); . Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco Brometalia)(cod. 6210, 10%)	La Provincia, in quanto ente competente, ha espresso parere favorevole senza prescrizioni (PG 44598 del 26/6/2015), alla VINCA redatta per il PUA – istanza PG 99058 del 29/10/2014. L'intervento di cui alla presente variante è certamente più conservativo, per dimensioni e distanza dal sito tutelato, rispetto a quelli previsti dal suddetto PUA. In fase attuativa si dovranno comunque seguire le indicazioni contenute nella scheda 12 della Valsat All.3 (Valutazione di Incidenza) del PSC - Il PUA dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza per verificare gli impatti sul sito ZPS, anche tenendo conto di quanto previsto nell'allegato 3 della Valsat del PSC - All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una fascia verde con funzione di mitigazione degli interventi rispetto al sito ZPS
Sistema della mobilità	Atteso aumento del traffico in via Fabbri e via Wagner	È prevista la connessione del comparto con via Majocchi Plattis Fabbri tramite rotatoria
Rumore/inquinamento atmosferico	- Il comparto è adiacente ad un'area particolarmente protetta dal punto di vista acustico, posta al di là della linea ferroviaria Ferrara-Rimini, che ha funzione di mitigazione ambientale tra gli insediamenti produttivi del CAS e il previsto parco urbano sud - Sono presenti abitazioni nelle aree circostanti	In riferimento alla Classificazione acustica di cui alla variante adottata il 9/11/2015 con PG. 51768, l'area oggetto d' intervento è in Classe 5 di progetto, che è compatibile con la tipologia di attività previste. In sede di autorizzazione SUAP dovranno essere redatte specifiche valutazioni di impatto ambientale per le attività da insediarsi, mirate a verificare il rispetto dei limiti imposti alle sorgenti di rumore ad esse connesse anche con riferimento all'area agricola posta a sud che è classificata in classe 3 di progetto - La valutazione di impatto acustico da redigere nell'ambito del PUA dovrà dar conto dei possibili impatti, prevedendo se necessario sistemi di mitigazione del rumore, al fine di rispettare i limiti di zona

Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	- il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di rispetto della ferrovia Ferrara-Ravenna - Il comparto si trova all'interno della zona delle zone di tutela B e C del Piano di Rischio dell'aeroporto di S.Luca e delle zone di tutela A e B dell'aeroporto di progetto del PSC	- nell'area interna alla fascia di rispetto non sono previste edificazioni - la densità edilizia prevista è compatibile con la zona di tutela B - Nella zona A, destinata in gran parte ad area per attrezzature collettive, non sono consentite attività che comportino permanenza continua di persone oltre le quattro ore.
Energia/ sostenibilità ambientale		- Le attività insediate saranno autonome dal punto di vista energetico - è previsto il riutilizzo delle acque piovane
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua mediante PUA Si prevede di sottoporre il PUA a procedura di valutazione ambientale in riferimento ai possibili impatti degli interventi sul sito Natura 2000 — “Po di Primaro e Bacini di Tragheto”, e alle problematiche inerenti il traffico, in particolare, sul nodo via Wagner-via Fabbri e via Wagner-via Ravenna, e inerenti l'approvvigionamento idrico. In particolare il PUA dovrà essere sottoposto a VINCA.		



SCHEDA VARIANTE POC 4ASPCN01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti edificabili
-  attrezzature e spazi collettivi
-  parcheggi pubblici
-  filari
-  area stradale
-  area verde per la laminazione delle acque meteoriche
-  ferrovie
-  piano di rischio aeroporti