



Comune di Ferrara

PUA area ex Alc.Este

Piano Urbanistico Attuativo per la rigenerazione del comparto urbanistico dell'area ex distilleria via L. Turchi

Committente: Real Estate Ferrara srl

Data: ottobre 2018 con integrazioni

progettazione urbanistica

WNA architects

arch. Walter Nicolino

LBLA + partners

arch. Gabriele Lelli

arch. Roberta Bandini

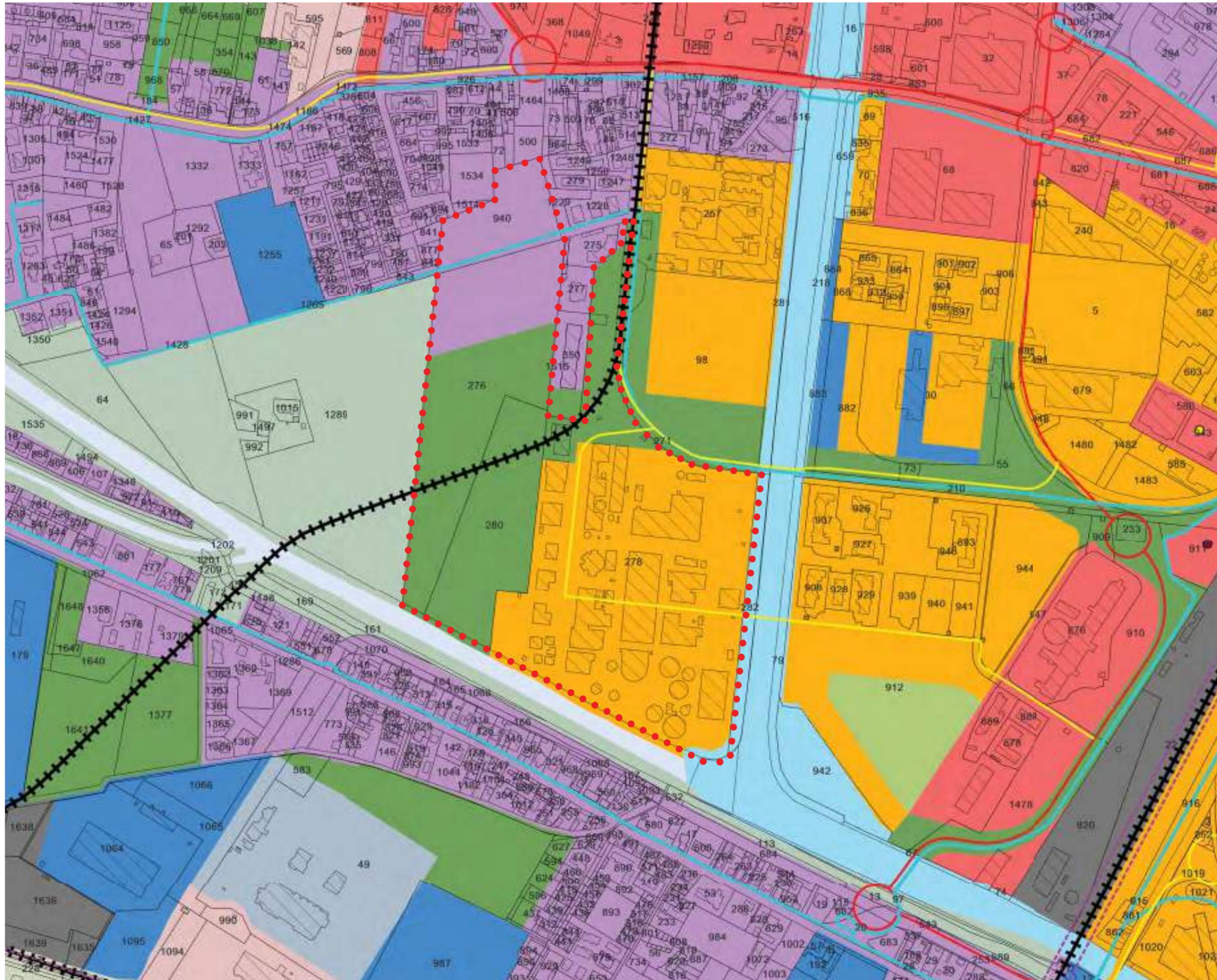
U-1

Analisi stato di fatto

Inquadramento urbanistico

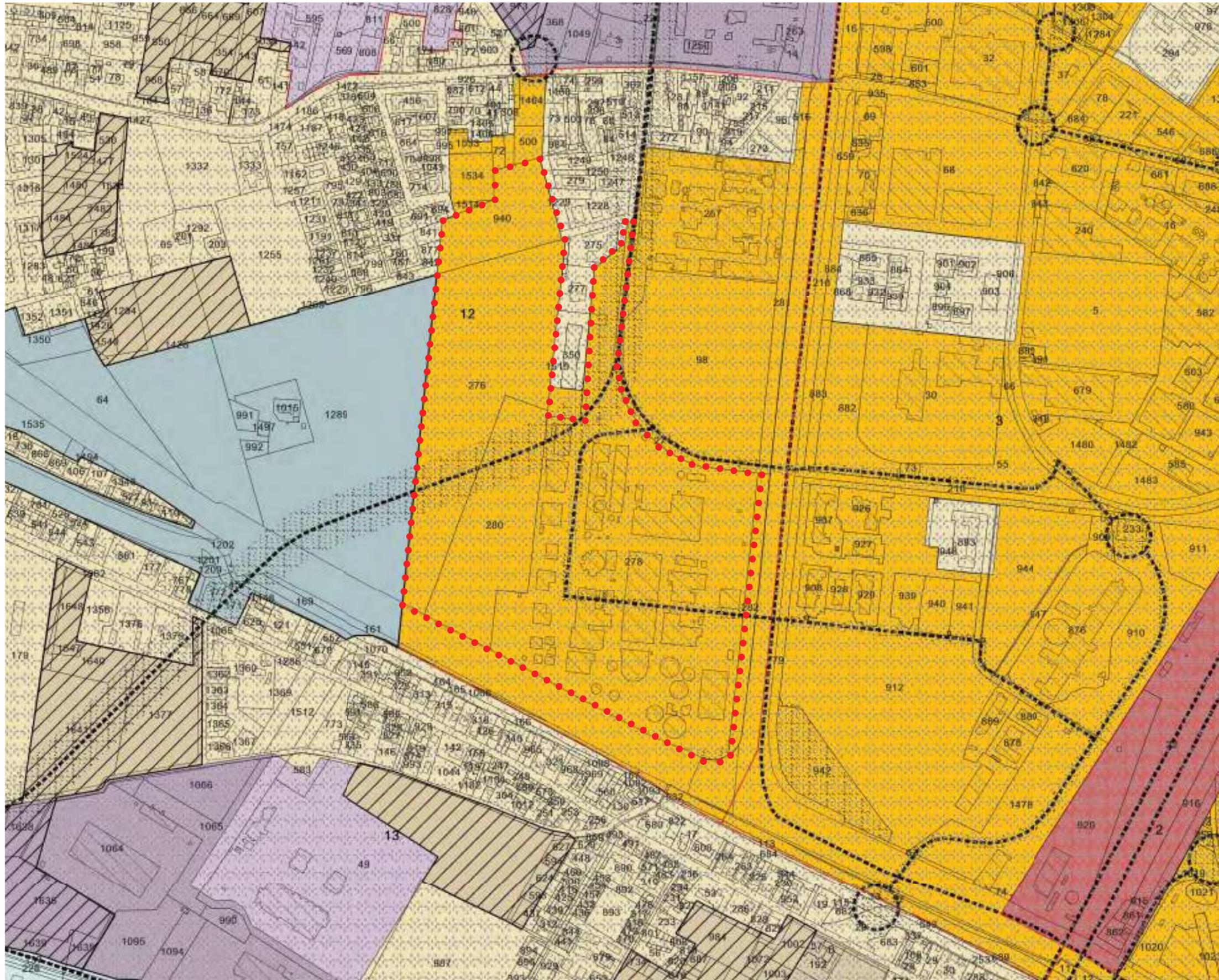






Legenda

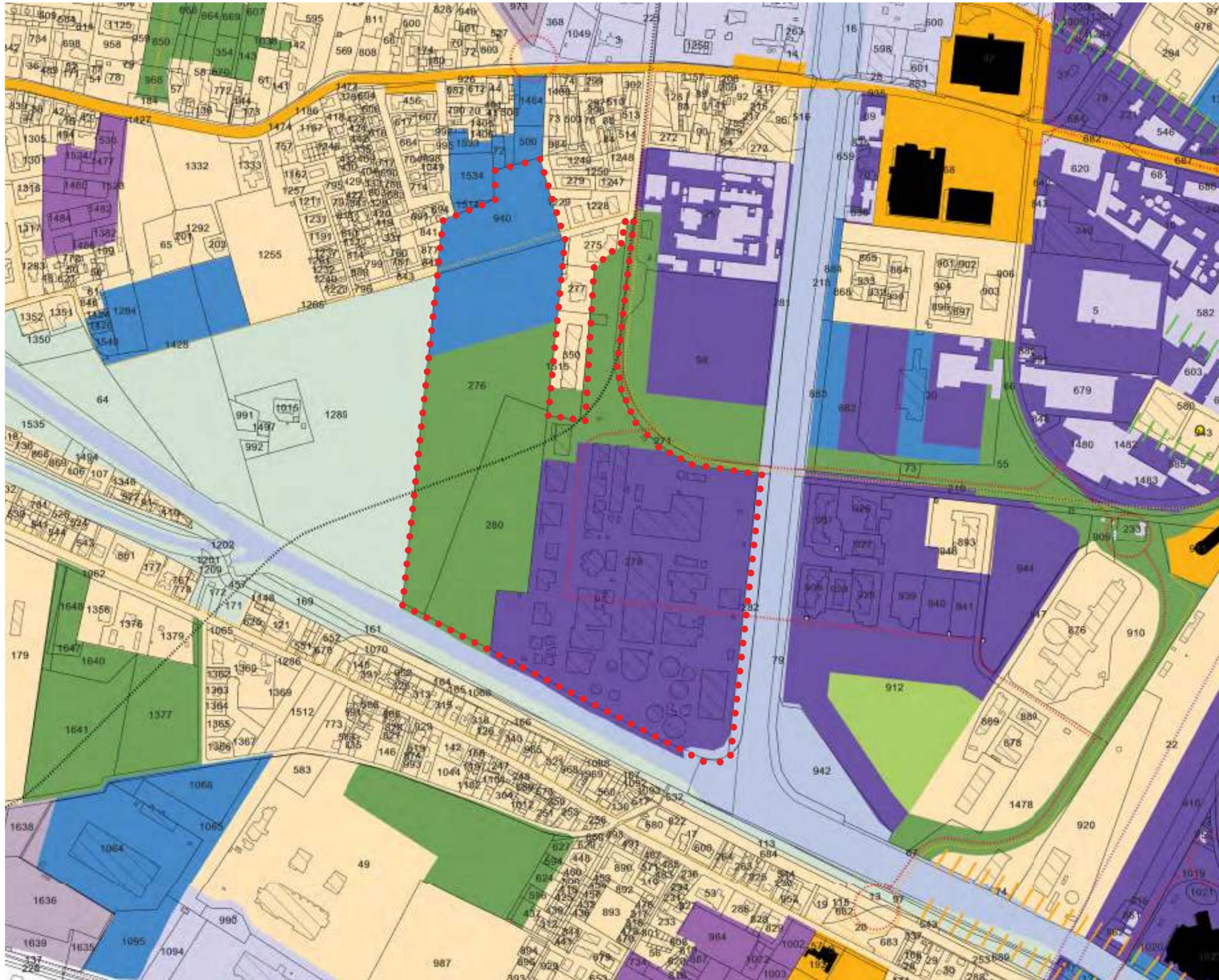
- PSC_Area_rottura_carico_merci
 - PSC-Sistemi
 - aree agricole forese
 - aree agricole di cintura
 - aree centrali
 - aree ferroviarie
 - attrezzature e spazi collettivi
 - città dell'auto
 - città verde
 - mitigazione e compensazione ambientale
 - condominio della chimica
 - distretto della frutta
 - emergenze paesaggistiche
 - golene-dossi e idrografia storica
 - grandi servizi tecnici
 - infrastrutture fluviali
 - insediamenti contemporanei
 - insediamenti contemporanei prima corona
 - aeroporto
 - interscambio_merci
 - logistica
 - nuclei forese
 - nuclei storici
 - piccola media impresa
 - aree agricole del Parco Bassani
 - polo estrattivo
 - invasi e alvei dei corsi d'acqua-golene di Po
 - Catasto-fogli
 - Catasto-Particelle scala 1:12000
 - Catasto-Fabbricati
 - PSC-Collegamento_territoriale
 - PSC-Accesso_sotterraneo
 - PSC-Distribuzione_sotterranee
 - PSC-Accesso alla città
 - PSC-Piste ciclabili
 - Piste ciclabili di connessione ambientale
 - Piste ciclabili di connessione territoriale
 - Piste ciclabili interrate
 - PSC-Penetrazione-collegamento
 - PSC-Parcheggi_interrati
 - PSC-Distribuzione
 - PSC-TerminalTPL
 - PSC-Terminal_turistico
 - Ferrovia di progetto
 - Ferrovia esistente
 - PSC-Metropolitana_sistemi
 - PSC-Metropolitana_stazioni
- area di intervento



Legenda

- PSC-Ambiti
 - ambito ad alta vocazione produttiva agricola
 - ambito aree di valore naturale e ambientale
 - ambito aree di valore naturale e ambientale
 - ambiti urbani consolidati
 - Centri storici
 - Centri storici - subambiti in deroga
 - ambiti per nuovi insediamenti
 - ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento
 - ambito agricolo di rilievo paesaggistico
 - Ambito agricolo periurbano
 - ambito agricolo periurbano
 - poli funzionali esistenti
 - nuovi poli funzionali
 - ambiti consolidati specializzati per attività produttive
 - Ambito agricolo periurbano
 - ambiti da riqualificare
- PSC-Rispetto_aeroporto
 - PSC-Infrastrutture_di_progetto - strada progetto
 - PSC-Infrastrutture_di_progetto - strada parco
 - PSC-Infrastrutture_di_progetto - strada interrata
 - PSC-Infrastrutture_di_progetto - ferrovie progetto
 - PSC-Infrastrutture_di_progetto - infrastrutture tecnico
 - PSC-Infrastrutture_di_progetto - metropolitana
 - PSC-Infrastrutture_di_progetto - idrovia
 - PSC-Corridoi_infrastrutturali
 - PSC-Strutture_insediative
 - PSC-Territori - Urbanizzabile
 - PSC-Territori - Urbanizzato
 - PSC-Territori - Agricolo
- Aree ecologicamente attrezzate
 - Catasto-fogli
 - Catasto-Particelle scala 1:12000
 - Catasto-Fabbricati

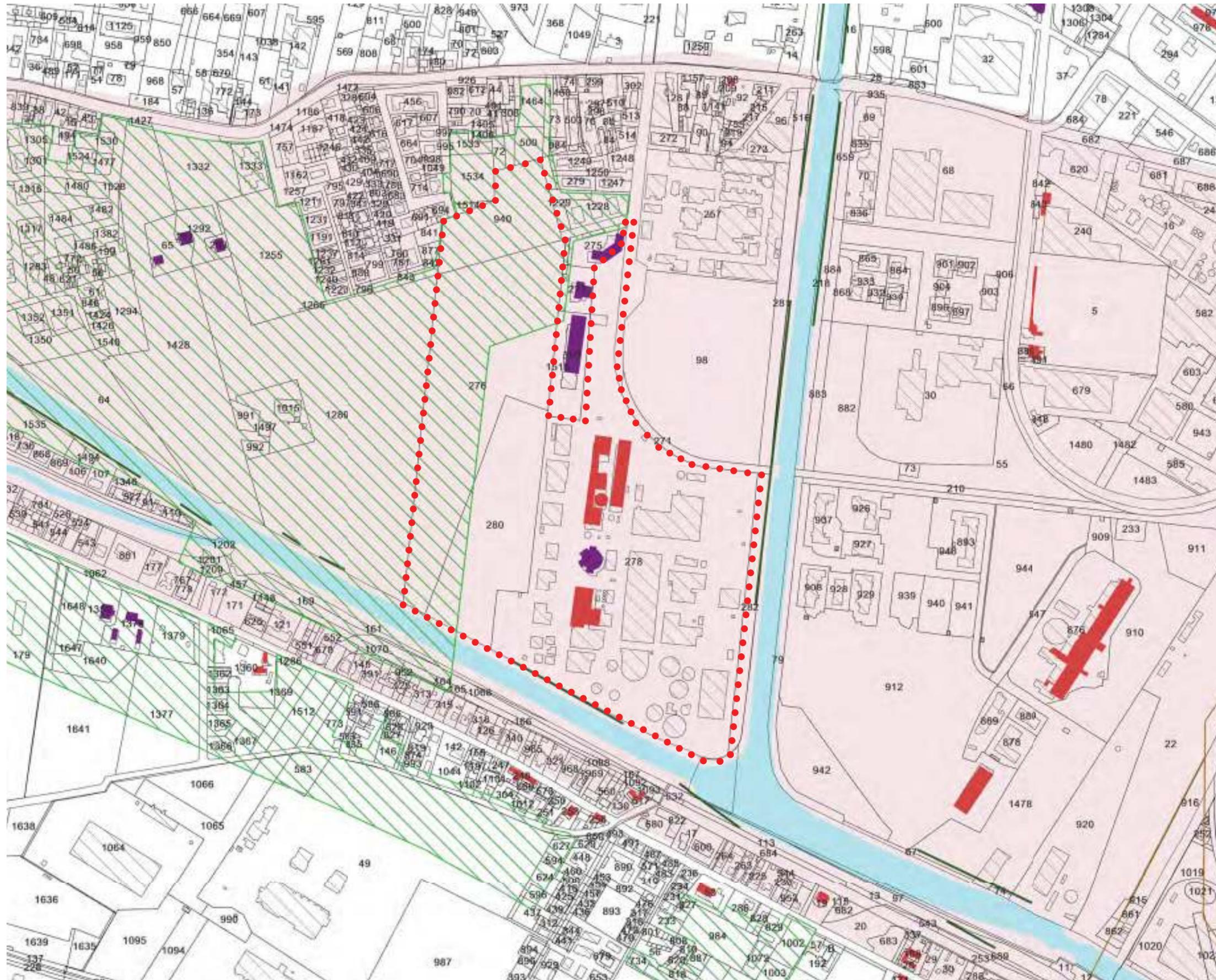
●●●● area di intervento



Legenda

- Densità_edilizia
- PSC-Nuovi_tessuti_residenziali
- PSC-Residenza_da_riqualif
- PSC-Nuovi_tessuti_produttivi
- Area di riqualificazione paesaggistica e ambientale
- Area logistica
- Golene
- PSC-Produttivo_da_riqualif
- PSC-Forestazione-compensazione
- PSC-Parchi_urbani
- PSC-Assi_urbani
- PSC-Attrezzature_collettive
- Canali_navigabili e specchi d'acqua attrezzati
- PSC-Centralit_
- PSC-Aeroporto
- PSC-Tessuti_consolidati
- Catasto-fogli
- Catasto-Particelle scala 1:12000
- Catasto-Fabbricati
- PSC-Edifici_da_riqualificare
- PSC-Fronti_da_riqualificare
- PSC-Strade
- strade
- strade
- nodi viari
- strada parco
- strade sotterranee
- PSC-Ferrovie
- PSC-Stazioni_metropolitana
- PSC-Ciclabili_urbane
- PSC-Ciclabili_rurali
- PSC-Ciclabili_ambientali
- PSC-Percorsi_pedonali_riqualif
- PSC-Assi_di_connesione
- PSC-Area_rottura_carico_merci
- PSC-Terminal_turistici
- PSC-Parcheggi_inter_interrati
- PSC-Terminal_TPL
- PSC-Metropolitana
- PSC-Infrastruttura_tecnologica

- ● ● ●
 - ● ● ●
 - ● ● ●
 - ● ● ●
- ● ● ● area di intervento



Legenda

- Dossi_e_rilevati
- Aree_di_interesse_storico
- Aree_di_riequilibrio_ecologico - Aree di riequilibrio ec
- Aree_di_riequilibrio_ecologico - Aree di riequilibrio ec
- Alvei_dei_corsi_dacqua
- Zone_umide_maceri
- Vincoli_monumentali
- Ambito_di_paesaggio_notevole
- Manufatti_storici
- Strade_panoramiche
- SIC-ZPS
- Rispetto_strade_panoramiche
- Oasi_di_protezione_della_fauna
- Catasto-fogli
- Catasto-Particelle scala 1:12000
- Catasto-Fabbricati
- Tutela_Unesco
- Filari_e_siepi
- Filari_monumentali
- Unit_di_paesaggio
- Viabilita_storica
- Vincoli_paesistici_specifici
- Centro_storico
- Aree_boscate
- Alberi_monumentali
- Vincoli_paesistici_ex-lege
- Edifici_di_interesse_storico - Edifici di interesse storic
- Edifici_di_interesse_storico - Edifici di pregio storico-i
- Edifici_di_interesse_storico - Manufatti incongrui
- Edifici_di_interesse_storico - Edifici di interesse storic
- Edifici_di_interesse_storico - Edifici di pregio storico-i
- Edifici_di_interesse_storico - Edifici di interesse storic
- Vincoli_Monumentali_1App
- Alveo_del_Po

● ● ● ●
● ● ● ● area di intervento

PSC > 6.2 CARTA DELLA CLASSE DEI SUOLI



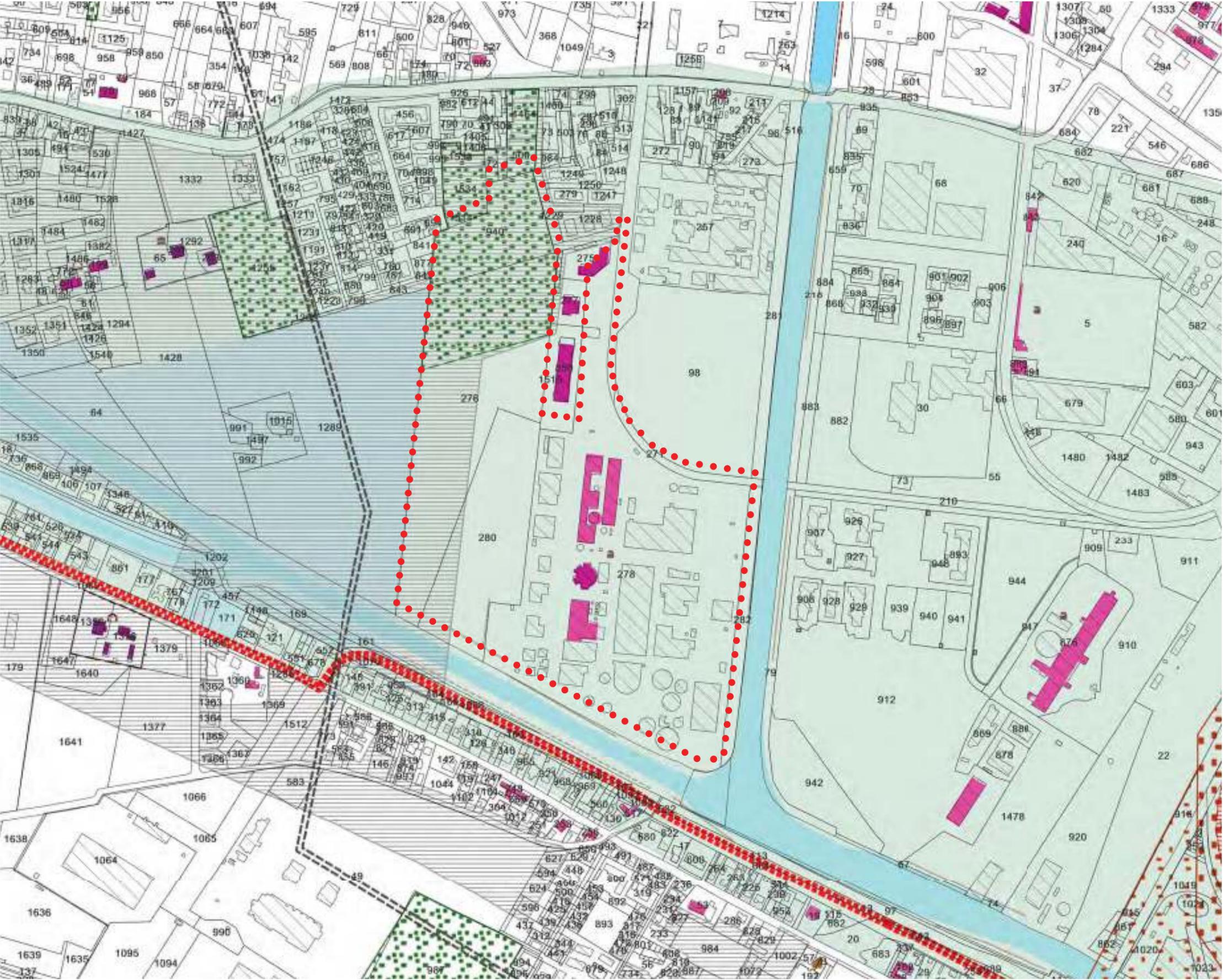
Legenda

- Diritti_perequativi
- Attivit_incongrue2
- Attivit_incongrue
- ▣ Centrali
- ▣ Centro_urbano
- ▣ Prima_corona
- ▣ Forese
- ▣ Classi - 1.A
- ▣ Classi - 1.B
- ▣ Classi - 1.C
- ▣ Classi - 2.A
- ▣ Classi - 2.B
- ▣ Classi - 2.C
- ▣ Classi - 3.A
- ▣ Classi - 3.B
- ▣ Classi - 3.C
- ▣ Classi - 4.A
- ▣ Classi - 4.B
- ▣ Classi - 4.C
- ▣ Catasto-fogli
- ▣ Catasto-Particelle scala 1:12000
- ▣ Catasto-Fabbricati

● ● ● ●
● ● ● ● area di intervento

RUE > 5 BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Legenda nella pagina seguente



- ● ● ● area di intervento

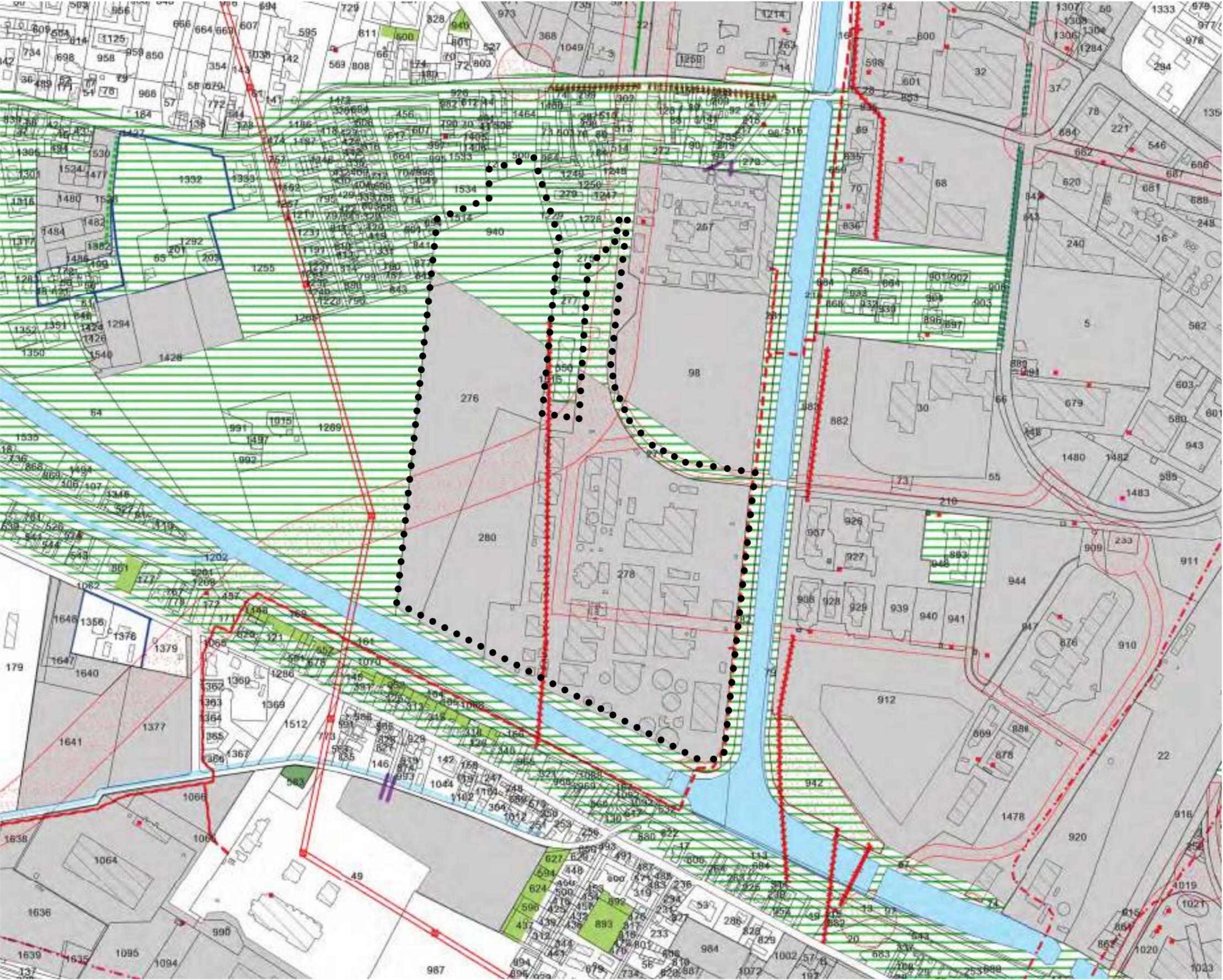
Legenda

-  Tutela_Unesco
 -  Mura cittadine
 -  Contesti identitari locali
 -  Drizzagno del vecchio Reno
 - Filari
 -  Filari monumentali
 -  Filari raggruppati
 -  Filari e siepi diffusi
 -  Filari stradali di pregio
 -  Filari stradali non di pregio
 -  Siepi lungo infrastrutture
 -  Filari
 -  Fiumi e canali principali
 -  Golene
 -  Zona_tampone_del_sito_Unesco
 -  Immobili con Vincoli Monumentali
 - Subcontesti Centro Storico
 -  Barco del Duca
 -  Citta Ebraica
 -  Orti della Certosa
 -  Mura e Vallo
 -  Piazze e Sagrati
 -  Spazi Urbani Monumentali
 -  Specchi Acqua 1App
 -  Maceri
 -  Parchi storici
 -  Rete Natura 2000 SIC-ZPS
 -  Aree a POC escluse dal 1 POC
 - Edifici e manufatti storici
 -  Edicole e cappelle votive
 -  Chiese ed oratori
 -  Chiese rinascimentali
 -  Corti agricole
 -  Castelli e delizie estensi
 -  Edifici della comunita ebraica
 -  Insediamenti ed edifici industriali storici
 -  Edifici storici dell'organizzazione sociale
 -  Idrovore, chiaviche, botti storiche
 -  Torri piezometriche
 -  Ville
 -  Ville estensi
 -  Dossi fluviali
 -  Borghi storici
 - Aree verdi paesaggio
 -  Aree boscate
 -  Aree di riequilibrio ecologico
 -  Oasi di protezione della fauna
 -  Aree a verde attrezzato
 -  Aree verdi di pertinenza delle infrastrutture
 - Aree di interesse Archeologico
 -  Complessi Archeologici
 -  Aree di accertata e rilevante consistenza Archeologica
 -  Aree di concentrazione di materiali Archeologici
 -  Aree del centro storico ad alto potenziale Archeologico
 -  Aree del centro storico ad medio potenziale Archeologico
 -  Aree_con_vincoli_paesistici
 -  Rispetto percorsi panoramici
 -  Catasto-fogli
 - Alberi
 -  alberi isolati
 -  alberi isolati monumentali
 -  Elettrodotti di Alta Tensione
 - Idrografia Storica Paesaggio
 -  Altri Canali Storici
 -  Canali Navigabili Estensi
 -  Fosse delle Bonifiche Estensi
 -  Viabilita_istorica
 -  Infrastrutture viarie
 -  Strada dei vini e sapori
 -  Vetrine e arredi storici
 -  Vetrine
 -  Arredi
 -  Percorsi e punti panoramici
 -  Argini del Po
- Interventi Edifici Storici

 -  Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici
 -  Classe 2: edifici e manufatti storici riconosciuti per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica
 -  Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia
 -  Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale
 -  Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale
 -  Classe 6: edifici e manufatti incongrui
 -  Classe 7: edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la ricostruzione
 -  Catasto-Particelle scala 1:12000
 -  Catasto-Fabbricati

RUE > 6 REGOLE PER TRASFORMAZIONI

Legenda nella pagina seguente



●●●● area di intervento

Legenda

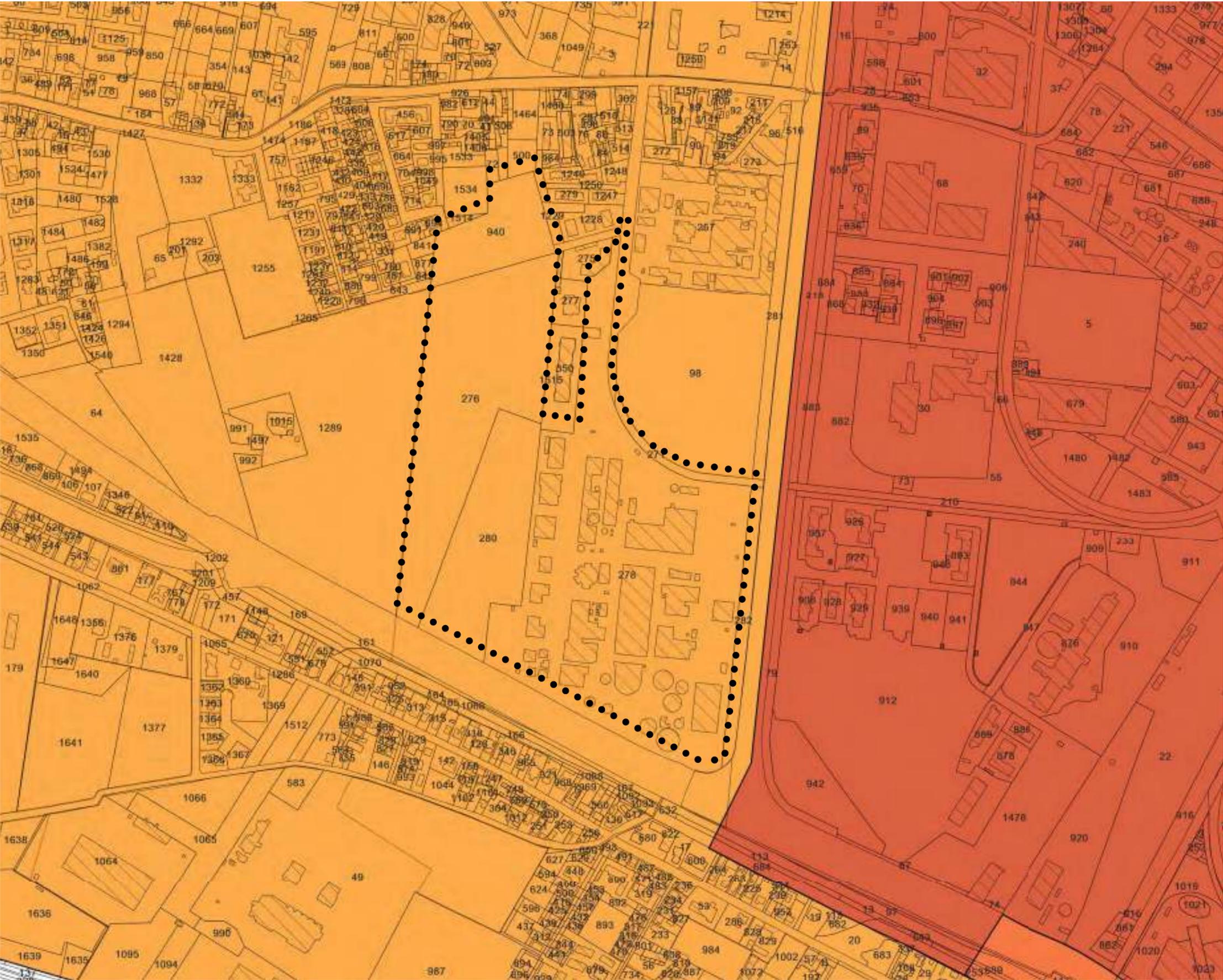
- Spazi urbani storici
- Paleoalvei

Insedimenti storici

- Villa
- Corte
- Borgo
- Impianti_emittenza_radio-tv
- Fascia B Piano di Bacino Po
- Fascia A Piano di Bacino Po
- Verde privato urbano
- Edifici e manufatti incongrui
- Verde pubblico da densificare
- Aree a POC
- Aree a ridotta soggiacenza
- Corsi d'acqua
- Aree a rischio allagamento
- Aree verdi di laminazione
- Corridoi infrastrutturali
- Elettrodotti-stazioni primarie
- Rischio effetto dinamico Po
- Rispetto cimiteri
- Fasce_rispetto_strade_1POC
- Rispetto ferrovie
- Rispetto aeroporti
- Rischio di incidente rilevante
- Categoria territoriale A
- Categoria territoriale B
- Categoria territoriale C
- Categoria territoriale D
- Categoria territoriale E
- Categoria territoriale F
- Rispetto_pipeline - 300
- Rispetto_pipeline - 50
- Rispetto_pipeline - 25
- Rispetto emittenza radio-tv
- Rispetto depuratori

- Catasto-fogli
- Elettrodotti_MT_cabine
- Varchi
- Barriere vegetali di progetto
- Arretramento recinzioni
- Percorsi turistici
- Visuali libere
- Canali di bonifica
- Strade-allineamenti esistenti
- Strade-allineamenti progetto
- Elettrodotti MT doppia terna
- Elettrodotti MT singola terna
- ATsotterranea 1App
- Elettrodotti-alta_Tensione
- Gasdotti
- Elettrodotti-tralicci_AT
- Filari di progetto
- Filari esistenti
- Fronti da riqualificare
- Perimetro_comunale
- Pipeline-tracciato
- Tutela dei corpi idrici
- Catasto-Particelle scala 1:12000
- Catasto-Fabbricati

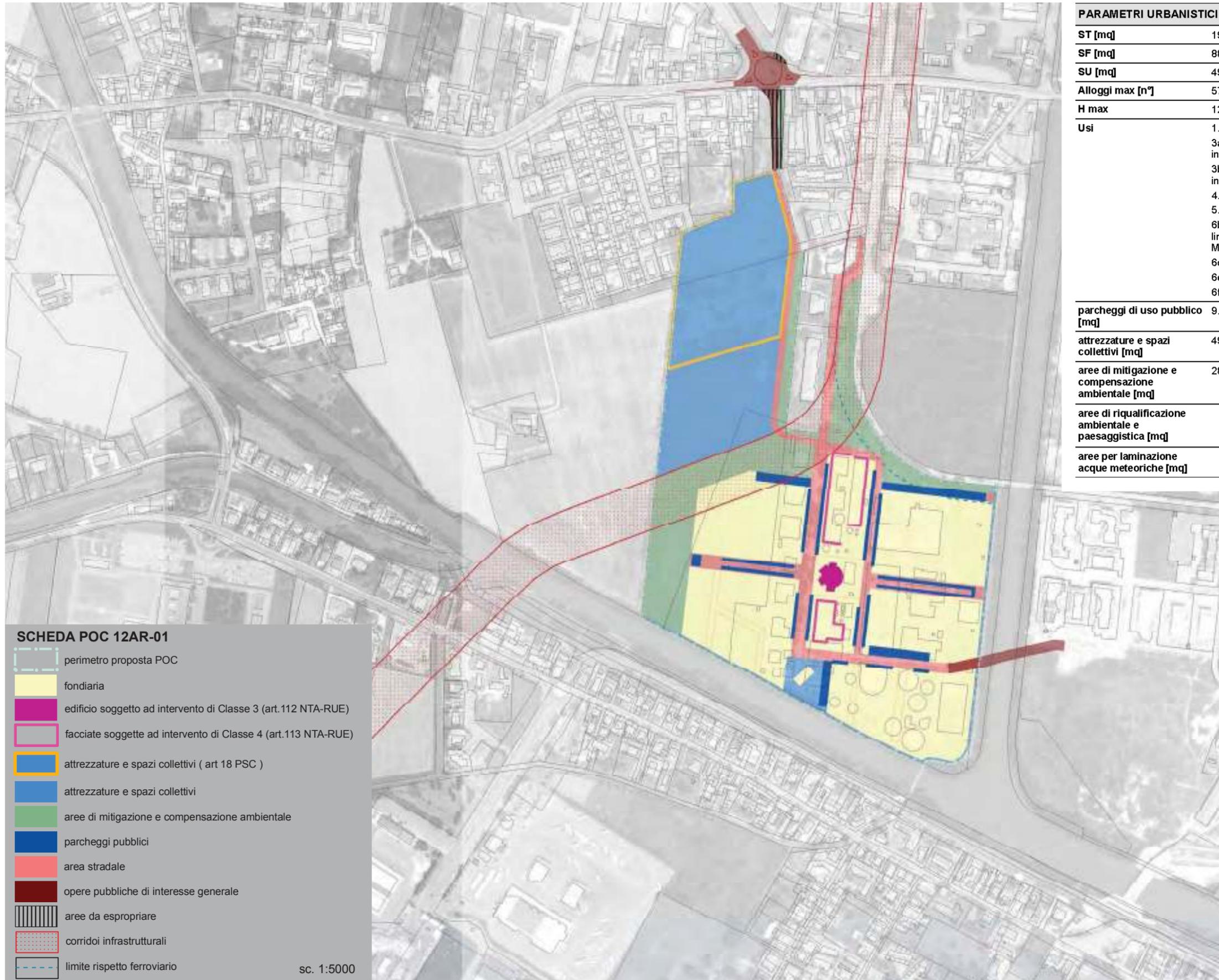
RUE > 7 MONETIZZAZIONI



Legenda

- Perimetri Centri Abitati
- Etichetta
- Monetizzazione
 - Classe 1
 - Classe 2
 - Classe 3
 - Classe 4
 - Classe 5
 - Classe 6
 - Classe 7
 - Classe 8
- Catasto-fogli
- Catasto-Particelle scala 1:12000
- Catasto-Fabbricati

●●●●●
●●●●● area di intervento
●●●●●



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]	49.977, 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]	

SCHEDA POC 12AR-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

POC 1 > SCHEDA DI COMPARTO

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		
- 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]	49.977, 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 in parte comprese in area di paleo alveo; in sede di PUA si dovrà provvedere, sulla base delle risultanze delle indagini geologiche, alla delimitazione delle aree interessate dal paleo alveo; in tali aree è prescritto un indice di permeabilità territoriale Ipt minimo pari al 40%. Le aree sono altresì in parte interessate dalle fasce di rispetto dei canali Boicelli e Burana; si applica l'art. 118.8 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	
- 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; - 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.	
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA	
- l'individuazione degli edifici storici e delle relative classi di intervento; - il corridoio infrastrutturale di progetto della linea ferroviaria di collegamento con il polo chimico; - l'arretramento degli edifici dalla linea ferroviaria esistente; - le aree di mitigazione ambientale.	

POC 1 > SCHEDA DI COMPARTO

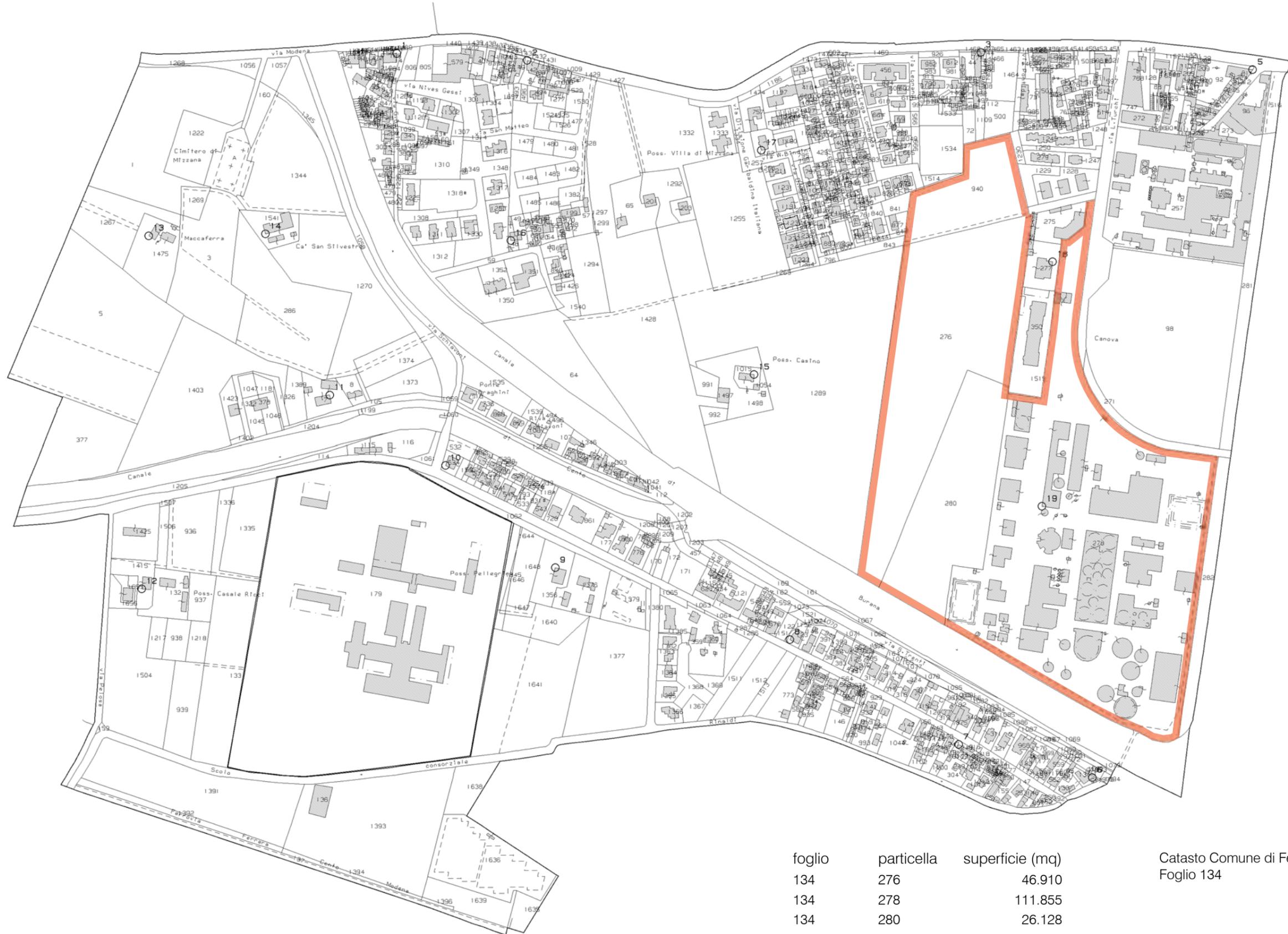
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	Costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
a) nuovo ponte carrabile di prima categoria con carreggiata a due corsie e pista ciclopedonale sul canale navigabile Boicelli	4.000.000,00	/	/	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) rotatoria 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
Idraulica		
<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
Geologia		
<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. 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"> - 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).

POC 1 > SCHEDA DI COMPARTO

Idrogeologia	Il comparto si trova all'interno di un'area di paleoalveo	<ul style="list-style-type: none"> - l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche - dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno - va previsto indice permeabilità fondiaria pari almeno al 40% - va previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.
Contaminazione suoli	<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>È 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>
Tutela storica, culturale, paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> - Gli edifici principali del complesso industriale rientrano fra gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale soggetti a specifica tutela - Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150ml) del canale Burana 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA o prima del rilascio del permesso di costruire - Mantenimento dei cono visuali verso il canale di Burana e il canale Boicelli e riqualificazione delle sponde dei due canali
Patrimonio naturalistico		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)

Sistema della mobilità	Atteso aumento significativo del traffico su via Modena e su via Maverna	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di rotatoria all'intersezione fra via Modena e via Eridano ai fini della fluidificazione del traffico - Realizzazione di un tratto di strada e di un ponte per collegare il comparto con l'area urbana posta ad est del canale Boicelli
Rumore/inquinamento atmosferico	<ul style="list-style-type: none"> - il tracciato ferroviario di progetto di collegamento al Polo chimico può costituire elemento di impatto acustico sulle residenze previste nel comparto - 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) 	<ul style="list-style-type: none"> - Previste aree verdi di mitigazione ambientale a protezione delle residenze.
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete fognatura esistente
Vincoli infrastrutturali	<ul style="list-style-type: none"> - il comparto è attraversato da un elettrodotto MT - sul confine est del comparto è presente un metanodotto - all'interno del comparto sono presenti due corridoi infrastrutturali di progetto definiti nel PSC 	<ul style="list-style-type: none"> - si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE - si applica l'art.119.9 delle NTA del RUE - si applica l'art.119.13 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Si prevede 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		

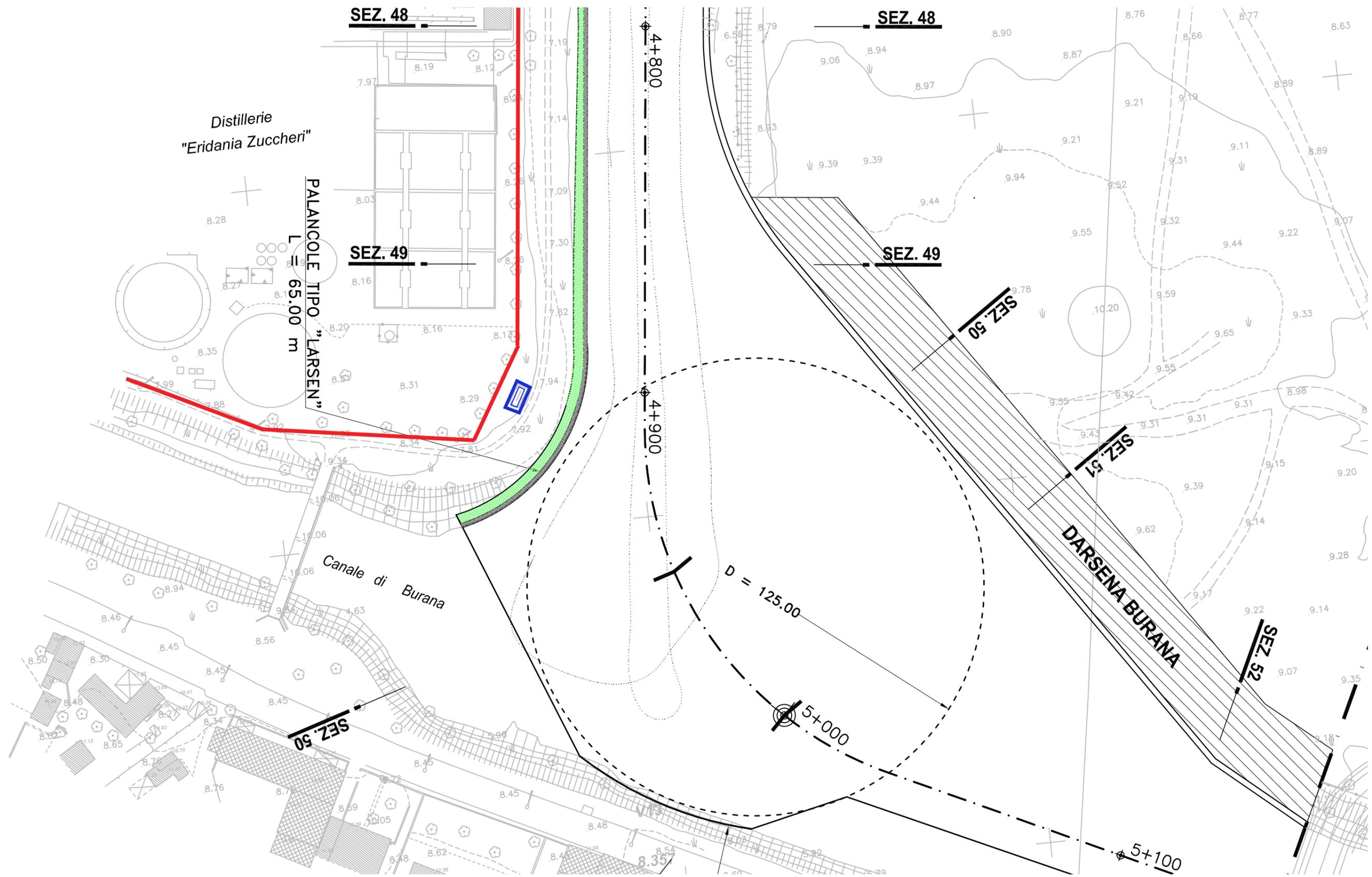


foglio	particella	superficie (mq)
134	276	46.910
134	278	111.855
134	280	26.128
134	940	13.042
totale		197.935

Catasto Comune di Ferrara
Foglio 134

 area di intervento





- muro di cinta esistente
- ▭ cabina metanodotto