

SCHEDE NORMATIVE
DI VALUTAZIONE
delle manifestazioni
d'interesse





Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini* Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi* Sindaco di Portomaggiore *Nicola Minarelli*

Coordinamento generale

ing. Luisa Cesari

Elaborazione a cura:

geom. Claudia Benini - geom. Gabriella Romagnoli

Firmato digitalmente Il dirigente del Settore Programmazione Territoriale Ing. Luisa Cesari

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

ELENCO SCHEDE NORMATIVE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ACCOLTE

| Nominativo del proponente | Localizzazione | Identificativo dell'ambito | Destinazione |
|--|--|-------------------------------------|---|
| Carlini Leandro e Soc. Cantoniera Cavallara | Sandolo di Portomaggiore Via Campanella | Territorio Rurale VAR e AVP | Attività sportiva |
| Soc. LA PALAZZINA | Traghetto di Argenta Via Imperiale | Ambito di riqualificazione AR(8) | Commerciale |
| Donigaglia Paolo e Carrozzo Ugo | San Biagio di Argenta Via Tasso | Territorio Rurale AVP, NR e VAR | Attività sportiva e clinica veterinaria |
| Miglioli Agnese | Argenta Via Spinata | Ambito produttivo ASP2(1) | Ricettivo |
| Soc. TEK | Bando di Argenta Via Argine Marino | Ambito produttivo ASP2(2) | Produttivo |

SCHEDA NORMATIVA DI VALUTAZIONE

| DENOMINAZIONE E | LAGO | Territorio rurale |
|-----------------|----------------------|-------------------|
| AMBITO PSC | CAMPANELLA | VAR e AVP |
| UBICAZIONE | Sandolo di Portomago | |

1 - Aree interessate dall'attuazione e descrizione dell'intervento

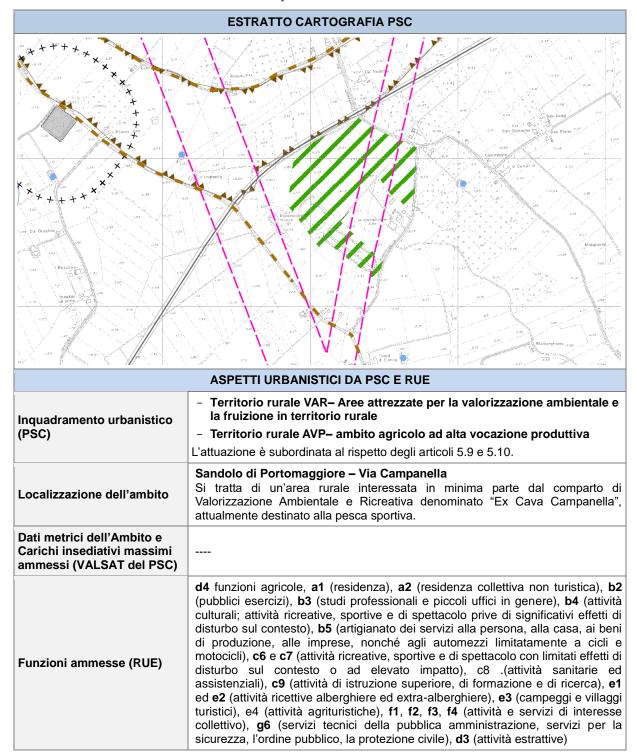


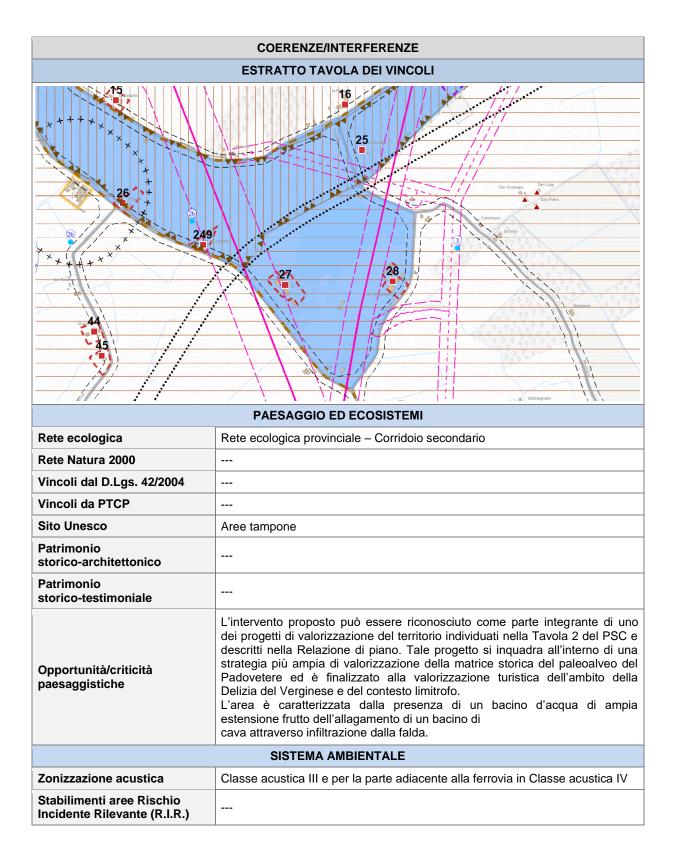
il perimetro sarà schermato con specie arbustive autoctone, ed i sentieri che contornano il nuovo specchio d'acqua saranno ghiaiati così come i parcheggi pubblici, ricavati in fregio alla Strada Campanella e prossimi a quelli esistenti. Nell'area del parcheggio è prevista una modesta costruzione in legno destinata a deposito di attrezzi e piccolo ufficio amministrativo dell'attività.

Il risultato finale dell'intervento verte a riservare il nuovo bacino idrico alla pesca facilitata per pescatori più giovani e meno esperti, mentre il lago esistente più grande, sarà meta di pescatori provetti.

La proprietà ipotizza altresì una commercializzazione degli inerti eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, ai sensi dell'art.6 lettera b) "Riqualificazione ambientale nei corridoi ecologici" del regolamento PAE.

2 - Ambito del PSC e relative prescrizioni





3 – Condizioni per l'attuazione

| Integrazione e compatibilità con il contesto | Il progetto si integra nel comparto naturalistico Campanella, favorendo la tutela e conservazione attiva del territorio, la valorizzazione degli ambiti di fruizione ricreativa, turistica e lo sviluppo delle infrastrutture turistiche a basso impatto ambientale. |
|--|--|
| Diritti edificatori assegnati e usi ammessi | Mq. 50 - Superficie necessaria alla realizzazione del manufatto in legno da posizionare nell'area parcheggio, le cui dimensioni definitive verranno meglio precisate in sede di accordo operativo. |
| Dotazioni territoriali | Parcheggi ad uso pubblico, la cui quantificazione definitiva verrà precisata in sede di accordo operativo. |

| Dotazioni ecologiche- ambientali | | |
|---|--|--|
| Modalità di attuazione | Accordo Operativo di cui all'art.38 della LR 24/2017 | |
| Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC | Nessuna | |
| Perequazione | | |
| Criticità principali | | |
| ı | MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE | |
| Sistema della mobilità | Accessibilità L'accesso all'area avverrà da via Campanella Condizioni: Nessuna Parcheggi Saranno ricavati in fregio alla Strada Campanella e prossimi a quelli esistenti. Condizioni: Nessuna | |
| Reti infrastrutturali | Condizioni: Nessuna | |
| Criticità ambientali | Inquinamento acustico Condizioni: Nessuna – L'intervento non modifica le classi acustiche esistenti Inquinamento elettromagnetico L'area è attraversata da un elettrodotto ad alta tensione (132 kV) ed è interessata dalla sua fascia di rispetto. Condizioni: Il manufatto in legno dovrà essere realizzato al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto, o in alternativa dovrà essere garantita una permanenza di persone inferiore alle 4 ore | |
| Sistema delle risorse naturalistico-ambientali | Acqua Condizioni: Si ritiene che in fase di predisposizione della documentazione per l'Accordo Operativo sia necessario effettuare opportune verifiche con il Consorzio di Bonifica. | |
| Sistema delle risorse Paesaggistico-culturali | Sito UNESCO <u>Mitigazioni</u> : L'intervento di trasformazione deve essere coerente con i criteri e le indicazioni definiti nel Piano di Gestione dell'UNESCO per le aree tampone. | |
| Interferenze con vincoli sovraordinato | Mitigazioni: Nessuna | |
| Sicurezza sismica | Condizioni: Nessuna | |

4 -Valutazione della proposta

| VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA IN BASE AI CRITERI DI SELEZIONE | | |
|--|---|--|
| Conformità urbanistica | L'intervento è ammesso ai sensi dell'art. 5.10 comma 9 del PSC, con riferimento anche al mappale non ricadente in VAR, in quanto il medesimo articolo dispone che le aree possono essere a ciò destinate pure in sede di POC. | |
| | E' consentita altresì la commercializzazione degli inerti ai sensi del Regolamento PAE, in quanto: | |
| | l'area è all'interno di un corridoio ecologico come richiesto dall'art. 6 lettera b) "Riqualificazione ambientale nei corridoi ecologici"; | |
| | l'area non inclusa in VAR verrà a ciò destinata con l'Accordo Operativo, come dettato dal sopracitato art.6 lettera b); | |
| | - l'area non ricade in vincoli del PTCP, come vietato dall'art. 5 punto 1 "Ambiti di intervento"; | |
| | la pesca sportiva non è tra le tipologie di intervento escluse dall'art. 7 "Tipologia di interventi il cui materiale di risulta non può essere ammesso alla commercializzazione". | |
| Interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica | | |
| Interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi | | |

| già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di Efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo | |
|---|---|
| Interventi che rafforzino il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario) | L'intervento implementa l'offerta turistica e sportiva del territorio, valorizzando maggiormente un ambito di fruizione ricreativa, turistica e promuovendo lo sviluppo delle infrastrutture turistiche a basso impatto ambientale. |
| Interventi che non determinino dispersione insediativa | |
| Conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento | |
| Sostenibilità territoriale, dimostrata tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall'intervento | |
| Livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti economico-finanziari e del crono-programma, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche | E' presente una stima di massima del costo dell'intervento, e l'intervento sarà realizzato con capitali propri senza ricorso al credito. La tempistica di realizzazione sarà in anni 3. |
| Livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcamento a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria | |
| Livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili | |

Verifica documentale

| VERIFICA DOCUMENTAZIONE A CORREDO | | |
|--|--|--|
| Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente | Inoltrata a nome Carlini Leandro e Società Cantoniera Cavallara srl, in qualità di proprietari dell'area. | |
| Apposita documentazione che attesti la diponibilità dell'area interessata | Disponibilità verificata d'ufficio attraverso visure catastali | |
| Relazione tecnica descrittiva dell'intervento, contenente nel rispetto di quanto previsto nel PSC: - indicazione del comune e della località interessati dalla manifestazione d'interesse (Argenta – Ostellato – Portomaggiore) - indicazione della classificazione urbanistica come da PSC vigente; - indicazione dei parametri urbanistico - edilizi che lo caratterizzano; - le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare; - le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico; | La relazione è molto esaustiva per quanto attiene l'inquadramento urbanistico dell'ambito e l'intervento da realizzarsi. | |
| Schema di assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato dalla cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali | L'elaborato grafico risulta adeguatamente dettagliato | |
| Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti | Cronoprogramma con ipotesi di realizzazione in 3 e 2 anni. | |
| Relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità | Nella relazione è presente una stima di massima del costo dell'intervento. L'intero intervento sarà finanziato esclusivamente con capitali della Società Cantoniera Cavallara. | |
| Relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire, la verifica rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella ValSAT del PSC e l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate | Nella relazione tecnica viene ripreso il tema dell'inserimento ambientale all'interno del comparto | |

SCHEDA NORMATIVA DI VALUTAZIONE

| DENOMINAZIONE E AMBITO PSC | LA PALAZZINA | AR(8) |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| UBICAZIONE | Traghetto di Argei | nta – Via Imperiale |

1 – Aree interessate dall'attuazione e descrizione dell'intervento

| Promotore | Società LA PALAZZINA srl | |
|-------------------------------------|--|--|
| Proprietà dell'area | Società LA PALAZZINA srl | |
| ESTRATTO | DI MAPPA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO | |
| | Fogl. 29 mapp. 1 Molinella Fogl. 66 mapp. 164 Fogl. 66 mapp. 17 Molinella Fogl. 66 mapp. 17 | |
| Dati catastali | - Foglio 65 mappale 46 sub.5 di mq. 9.862 | |
| Superficie territoriale interessata | Mq. 9.862 | |
| | DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO | |
| Descrizione dell'intervento | L'intervento in argomento interessa la quota parte ricadente nel Comune di Argenta (FE) del più vasto comparto produttivo sede negli anni passati dello Zuccherificio di Molinella, attivo dal 1924 al 1991 (ultima campagna saccarifera), e che successivamente fu frazionato e venduto con atto notarile del 1997. La porzione di area in oggetto comprende due edifici a destinazione magazzino ed una cabina elettrica di proprietà ENEL. Il progetto prevede la riorganizzazione di uno spazio che è stato utilizzato, unicamente e per brevi periodi, come area di parcheggio per gli eventi ricreativi organizzati dal 1997, quali Feste e Sagre di vario genere, il tutto attraverso la realizzazione di: - medio-grande struttura di vendita commerciale con una superficie totale di 1.500,00 mq (1.000,00 mq di vendita e 500,00 mq di servizi accessori), recuperando in parte il volume e il sedime dei fabbricati esistenti, ormai in disuso; - stazione di servizio, posta centralmente all'ingresso dell'area, con erogatori per diverse tipologie di carburanti (Benzina, Gasolio, GPL, Metano) e in particolare il posizionamento di due piazzuole con colonnine per la ricarica di autovetture Elettriche; - area di parcheggio con 124 posti auto, completa di piazzuole per raccolta RSU; - sistemazione dell'area verde lungo il confine con il Canale Lorgana, per riqualificarla quale spazio pubblico - ricreativo e attrezzato, che attraverso un percorso, in parte protetto da pergolato aperto, porti alla fruibilità dell'area Naturalistica prevista nelle ex-vasche di sedimentazione dello zuccherificio; - area di sosta per camper con 10 piazzole attrezzate e una zona di service, che potrà arricchire la dotazione di servizi dedicati al turismo delle aree umide della zona; - impianto ad ossidazione totale per lo smaltimento delle acque nere, per circa 80 AE (abitanti equivalenti). | |

2 - Ambito del PSC e relative prescrizioni



| | COERENZE/INTERFERENZE | |
|--|--|--|
| ESTRATTO TAVOLA RUE-POC | | |
| Pinters Molts (2) | Exercise 2.2.2 Business (interior) Fraction of the control of the | |
| | PAESAGGIO ED ECOSISTEMI | |
| Rete ecologica | | |
| Rete Natura 2000 | | |
| Vincoli dal D.Lgs. 42/2004 | | |
| Vincoli da PTCP | Ancorché ricadente in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale come individuata dal PTCP, l'area non è soggetta alle disposizioni dell'art. 2.4 del PSC, in quanto ricompresa in ambito di riqualificazione AR ed era altresì classificata quale zona "D - Produttiva di completamento" dal PRG vigente il 29.06.1989 (data di adozione del PTPR), il tutto ai sensi sempre dell'art. 2.4 comma 7 del PSC. | |
| Sito Unesco | | |
| Patrimonio storico-architettonico | | |
| Patrimonio storico-testimoniale | | |
| Opportunità/criticità paesaggistiche | | |
| SISTEMA AMBIENTALE | | |
| Zonizzazione acustica | Classe acustica IV. | |
| Stabilimenti aree Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.) | | |

3 - Condizioni per l'attuazione

| | Il progetto verte alla riqualificazione di un'area produttiva dismessa ed utilizzata sporadicamente a parcheggio in occasione di feste e sagre di paese, rivitalizzandola attraverso un nuovo impianto urbanistico con un basso indice di densità edilizia, che utilizzi gli elementi esistenti e che stimoli, con nuove attività, una zona attualmente quasi inutilizzata., valorizzando e arricchendo la dotazione di verde (alberi e prato), in particolare lungo il percorso del canale Lorgana. |
|--|--|
| Integrazione e compatibilità con il contesto | Infatti, attraverso il recupero degli spazi verdi lungo il Canale Lorgana, si tende ad agevolare la fruizione della zona naturalistica prevista nelle ex vasche di sedimentazione dello zuccherificio, così come la realizzazione delle piazzole di sosta camper incrementa l'offerta di servizi dedicati al turismo delle aree umide del territorio. |
| | Il parcheggio realizzato risulta altresì in diretto contatto con l'area destinata alle feste e sagre, e potrà essere fruibile dai frequentatori serali dei vari eventi. |

| Diritti edificatori assegnati e usi ammessi | Superficie territoriale di proprietà: mq. 9.862 Diritti edificatori assegnati: medio-grande struttura di vendita commerciale superficie complessiva totale di 1.500,00 mq stazione di servizio, superficie complessiva totale di circa 500 mq, suddivisi tra tettoia, uffici e servizi. l parametri edilizi e di sistemazione delle aree verranno definiti con la progettazione definitiva in sede di accordo operativo. Usi ammessi: c2 (medie strutture di vendita) g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione) area di sosta per camper. | |
|---|--|--|
| Dotazioni territoriali | Nel rispetto degli indirizzi del PSC e secondo le indicazioni contenute nell'art. II.5 del RUE, le dotazioni territoriali (Verde U e Parcheggi P1 – P3) dovranno risultare pari a: - P1: mq 40/100 di SC - U: mq 60/100 di SC - P3: 1 posto auto ogni 13 mq DI superficie di vendita | |
| Dotazioni ecologiche- ambientali | Da verificare l'eventuale necessità di vasche di accumulo ai fini dell'invarianza idraulica. | |
| Modalità di attuazione | Accordo Operativo di cui all'art.38 della LR 24/2017 | |
| Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC | | |
| Perequazione | | |
| Criticità principali | | |
| | MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE | |
| Sistema della mobilità | Accessibilità L'accesso all'area avverrà da Via Imperiale Condizioni: Verificare la necessità di ingresso / uscita separati per il distributore carburanti. Parcheggi Condizioni: Nessuna | |
| Reti infrastrutturali | In sede di progettazione definitiva dovranno essere recepiti i pareri degli enti gestori delle reti infrastrutturali interessate dall'intervento, onde valutare la capacità delle stesse di supportare il nuovo carico urbanistico. | |
| Criticità ambientali | Inquinamento acustico Le attività e le funzioni di progetto non modificano la classe Acustica. Condizioni: Dovrà essere prodotto opportuno studio di impatto acustico. Inquinamento elettromagnetico Condizioni: Nessuna | |
| Sistema delle risorse naturalistico-ambientali | Acqua Condizioni: Si ritiene che in fase di predisposizione della documentazione per l'Accordo Operativo siano necessarie opportune verifiche con il Consorzio di Bonifica ai fini dell'invarianza idraulica. Suolo Condizioni: occorrerà verificare se si rendono necessarie opere di bonifica finalizzate a risanare possibili situazioni di criticità derivanti dalle attività pregresse dell'ex zuccherificio, valutando possibili contaminazioni del sito. In tal caso si dovrà provvedere agli interventi necessari. | |
| Sistema delle risorse Paesaggistico-culturali | Mitigazioni: Nessuna | |
| Interferenze con vincoli sovraordinato | Mitigazioni: Nessuna | |
| Sicurezza sismica | Condizioni: Attuazione dell'ambito - In sede di presentazione della documentazione finalizzata all'accordo operativo, dovranno essere eseguite le indagini sismiche di III livello. Progettazione degli edifici - Dovranno essere effettuati approfondimenti d'indagine ai sensi della normativa vigente, al fine di orientare in maniera ottimale le scelte progettuali delle opere di fondali e delle strutture in elevazione. | |

4 -Valutazione della proposta

| VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA IN BASE AI CRITERI DI SELEZIONE | | |
|---|---|--|
| Conformità urbanistica | L'intervento è ammesso ai sensi dell'art. 5.3 del PSC, e rientra nell'UT max previsto: UT _{PRO} = 2.000 mq / 9.862 mq = 0.20 mq/mq < 0.65 mq/mq. Risultano altresì essere rispettati i dettami del vigente RUE e delle norme di POC per quanto attiene agli ambiti di riqualificazione prevalentemente produttivi. | |
| Interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica | Il progetto verte alla riqualificazione di un'area produttiva dismessa da svariati anni ed utilizzata sporadicamente a parcheggio in occasione di feste e sagre di paese. | |
| Interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di Efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo | | |
| Interventi che rafforzino il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario) | | |
| Interventi che non determinino dispersione insediativa | | |
| Conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento | | |
| Sostenibilità territoriale, dimostrata tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall'intervento | | |
| Livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti economico-finanziari e del crono-programma, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche | E' presente una stima di massima del costo dell'intervento, ma non vi è indicazione se verrà finanziato con capitali propri o con ricorso al credito. La tempistica di realizzazione è spalmata su 5 anni come da cronoprogramma allegato. | |
| Livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcamento a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria | | |
| Livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili | | |

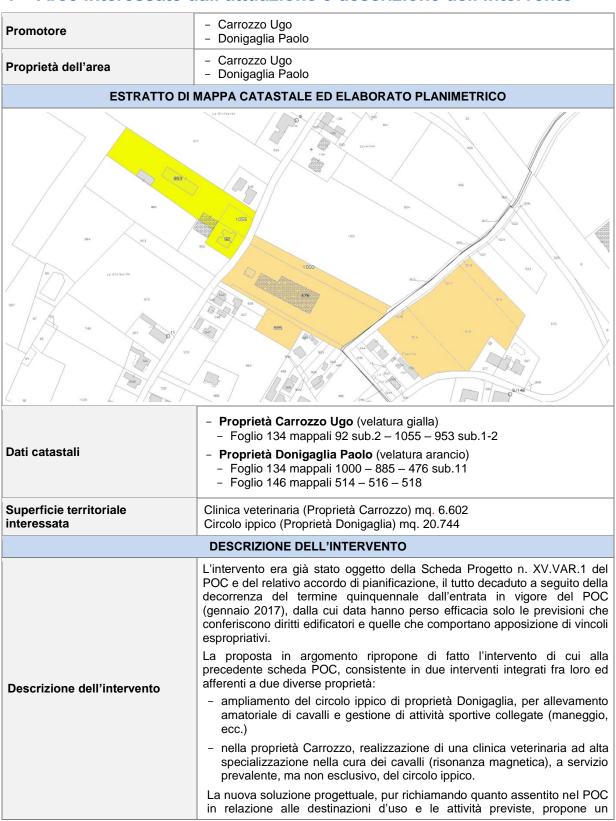
Verifica documentale

| VERIFICA DOCUMENTAZIONE A CORREDO | | |
|--|---|--|
| Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente | Inoltrata a nome di Lunghi Roberto in qualità di legale rappresentante della Soc. LA PALAZZINA srl. | |
| Apposita documentazione che attesti la diponibilità dell'area interessata | Atto di acquisto Notaio Magnani Alberto del 16.05.2017 – Rep 47644/27854 | |
| Relazione tecnica descrittiva dell'intervento, contenente nel rispetto di quanto previsto nel PSC: indicazione del comune e della località interessati dalla manifestazione d'interesse (Argenta – Ostellato – Portomaggiore) indicazione della classificazione urbanistica come da PSC vigente; indicazione dei parametri urbanistico - edilizi che lo caratterizzano; le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare; le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico; | La relazione è molto esaustiva per quanto attiene l'inquadramento urbanistico dell'ambito e l'intervento da realizzarsi. | |
| Schema di assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato dalla cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali | L'elaborato grafico risulta adeguatamente dettagliato | |
| Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti | Cronoprogramma con ipotesi di realizzazione in 5 anni. | |
| Relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità | Presentata una stima di massima del costo dell'intervento, ma è assente la relazione economico-finanziaria che indichi se si intende realizzare l'intervento interamente con capitali propri o con ricorso al credito | |
| Relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire, la verifica rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella ValSAT del PSC e l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate | Nella relazione tecnica è stata fatta una prima analisi di massima sulla sostenibilità ambientale. | |

SCHEDA NORMATIVA DI VALUTAZIONE

| DENOMINAZIONE E | DONIGAGLIA | Territorio rurale |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| AMBITO PSC | CARROZZO | AVP – NR – VAR |
| UBICAZIONE | San Biagio di Arg | |

1 - Aree interessate dall'attuazione e descrizione dell'intervento

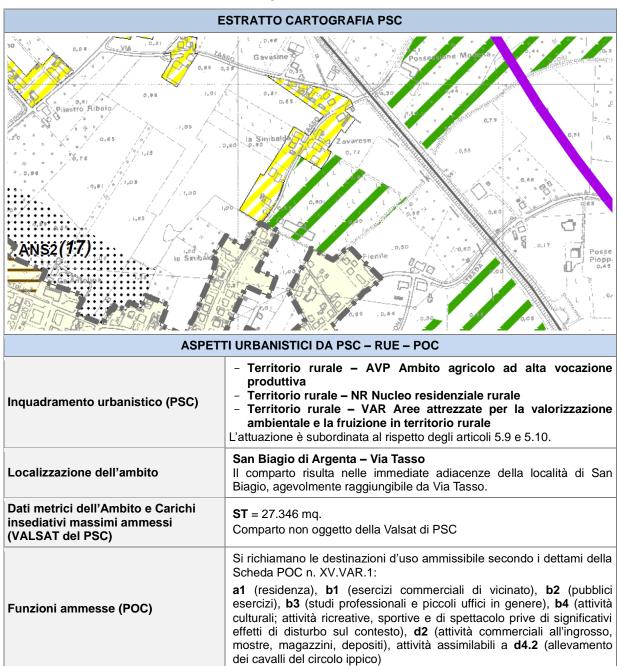


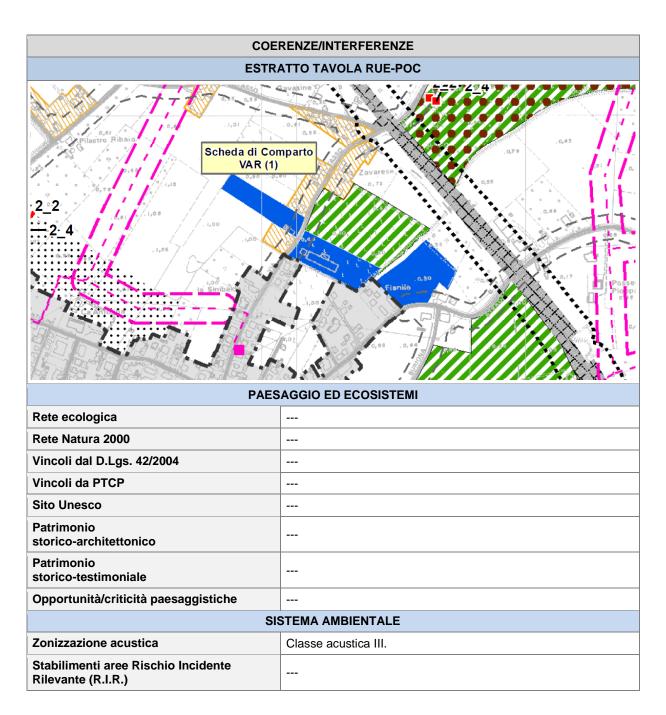
ridimensionamento in diminuzione delle superfici, per mutate condizioni economiche a causa della crisi che ha colpito il territorio negli ultimi anni.

Pur prendendo atto delle nuove esigenze imprenditoriali dei proponenti, in questa sede si ritiene di riconfermare comunque i diritti edificatori attribuiti dalla Scheda Progetto n. XV.VAR.1, le quantità massime ammesse per singola destinazione d'uso ed il computo delle dotazioni territoriali, essendo già state oggetto di valutazione di sostenibilità nella corrispondente scheda di VALSAT.

Si rimanda all'Accordo Operativo la definizione puntuale delle nuove superfici necessarie per l'attuazione dell'intervento, e la conseguente revisione dello schema direttore per il posizionamento delle strutture, dei parcheggi e del verde.

2 – Ambito del PSC e relative prescrizioni





3 - Condizioni per l'attuazione

| Integrazione e compatibilità con il contesto | Il progetto consiste nell'ampliamento di attività compatibili allocate nel territorio rurale e già integrate nel contesto. |
|--|--|
| Diritti edificatori assegnati e usi ammessi | Superficie territoriale complessiva: 27.346 mq. Diritti edificatori assegnati come da scheda POC n. XV.VAR.1, riferiti al comparto nel suo complesso, comprensivi delle superfici preesistenti: Mq 3.450. I parametri edilizi e di sistemazione delle aree verranno definiti con la progettazione definitiva in sede di accordo operativo. Usi ammessi come da scheda POC n. XV.VAR.1: a1 (residenza) b1 (esercizi commerciali 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) d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi) attività assimilabili a d4.2 (allevamento dei cavalli del circolo ippico) |

| Dotazioni territoriali | Nel rispetto degli indirizzi del PSC e secondo le indicazioni contenute nell'art. II.5 del RUE, le dotazioni territoriali (Verde U e Parcheggi P1 – P3) dovranno essere computate sulla base delle Superfici Complessive attribuite ad ogni singola destinazione d'uso. |
|---|---|
| Dotazioni ecologiche- ambientali | |
| Modalità di attuazione | Accordo Operativo di cui all'art.38 della LR 24/2017 |
| Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC | |
| Perequazione | |
| Criticità principali | |
| ı | MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE |
| Sistema della mobilità | Accessibilità L'accesso all'area avverrà da Via Tasso Condizioni: Si richiama quanto definito nella Scheda POC n. XV.VAR.1 al paragrafo "Infrastrutture per la mobilità" Parcheggi Condizioni: La distribuzione dei parcheggi sarà da valutare in sede di Accordo Operativo. |
| Reti infrastrutturali | Si richiama quanto definito nella Scheda POC n. XV.VAR.1 al capitolo "Aspetti urbanistico-edilizio" ed alle direttive degli enti competenti allegate alla scheda stessa. |
| Criticità ambientali | Inquinamento acustico Le attività e le funzioni di progetto non modificano la classe Acustica. Condizioni: Si richiama quanto definito nella Scheda POC n. XV.VAR.1 al paragrafo "Inquinamento acustico" ed alle direttive degli enti competenti allegate alla scheda stessa Inquinamento elettromagnetico Condizioni: Nessuna |
| Sistema delle risorse naturalistico-ambientali | Si richiama quanto definito nella Scheda POC n. XV.VAR.1 al capitolo "Aspetti ambientali" ed alle direttive degli enti competenti allegate alla scheda stessa. |
| Sistema delle risorse Paesaggistico-culturali | Mitigazioni: Nessuna |
| Interferenze con vincoli sovraordinato | Mitigazioni: Nessuna |
| Sicurezza sismica | Condizioni: Attuazione dell'ambito - In sede di presentazione della documentazione finalizzata all'accordo operativo, dovranno essere eseguite le indagini sismiche di III livello. Si richiama altresì quanto definito nella Scheda POC n. XV.VAR.1 al paragrafo "Sicurezza sismica" ed alle direttive degli enti competenti allegate alla scheda stessa. Progettazione degli edifici - Dovranno essere effettuati approfondimenti d'indagine ai sensi della normativa vigente, al fine di orientare in maniera ottimale le scelte progettuali delle opere di fondali e delle strutture in elevazione. |

4 -Valutazione della proposta

| VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA IN BASE AI CRITERI DI SELEZIONE | |
|--|---|
| Conformità urbanistica | L'intervento è ammesso ai sensi dell'art. 5.9 e 5.10 del PSC. Si riconfermano tutti i dettami della Scheda POC n. XV.VAR.1. e si rimanda all'Accordo Operativo per la definizione puntuale delle nuove superfici necessarie per l'attuazione dell'intervento, e la conseguente revisione dello schema direttore per il posizionamento delle strutture, dei parcheggi e del verde. |

| Interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica | |
|---|---|
| Interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di Efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo | |
| Interventi che rafforzino il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario) | L'intervento rafforza e sviluppa un'attività già presente sul territorio |
| Interventi che non determinino dispersione insediativa | |
| Conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento | |
| Sostenibilità territoriale, dimostrata tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall'intervento | |
| Livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti economico-finanziari e del crono-programma, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche | Non è presente una stima del costo dell'intervento, e non vi è indicazione se verrà finanziato con capitali propri o con ricorso al credito. I necessari approfondimenti vengono demandati all'Accordo Operativo. La tempistica di realizzazione è spalmata su 5 anni. |
| Livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcamento a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria | |
| Livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili | |

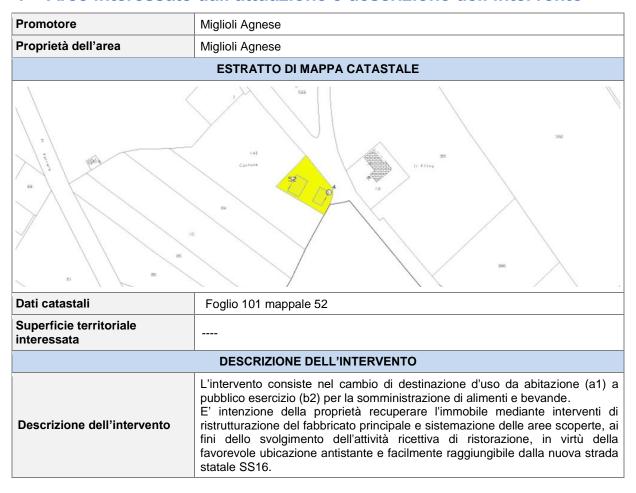
Verifica documentale

| VERIFICA DOCUMENTAZIONE A CORREDO | | |
|--|---|--|
| Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente | Inoltrata a nome di Carrozzo Ugo e Donigaglia Paolo in qualità di proprietari | |
| Apposita documentazione che attesti la diponibilità dell'area interessata | Desunta dalle visure catastali | |
| Relazione tecnica descrittiva dell'intervento, contenente nel rispetto di quanto previsto nel PSC: - indicazione del comune e della località interessati dalla manifestazione d'interesse (Argenta – Ostellato – Portomaggiore) - indicazione della classificazione urbanistica come da PSC vigente; - indicazione dei parametri urbanistico - edilizi che lo caratterizzano; - le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare; - le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico; | La relazione è esaustiva per quanto attiene l'inquadramento urbanistico dell'ambito e la descrizione dell'intervento da realizzarsi. Occorrono approfondimenti in merito alle superfici correlate alle destinazioni d'uso | |
| Schema di assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato dalla cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali | L'elaborato grafico risulta adeguatamente dettagliato | |
| Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti | Ipotesi di realizzazione in 5 anni. | |
| Relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità | Non inoltrata - I necessari approfondimenti vengono demandati all'Accordo Operativo. | |
| Relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire, la verifica rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella ValSAT del PSC e l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate | Nella relazione tecnica si rimanda alla VALSAT della scheda POC. | |

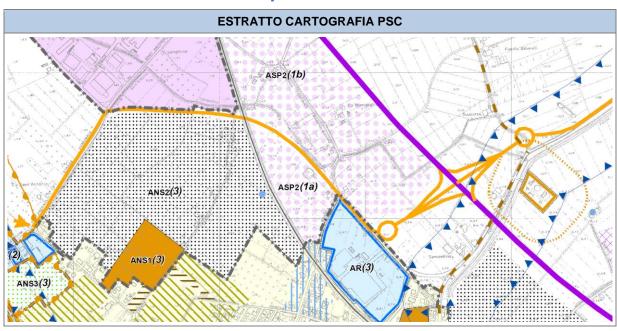
SCHEDA NORMATIVA DI VALUTAZIONE

| DENOMINAZIONE E AMBITO PSC | MIGLIOLI AGNESE | ASP2(1) - Sub-ambito ASP2(1a) |
|-------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| UBICAZIONE | Argenta – Via | Spinata cn.25 |

1 - Aree interessate dall'attuazione e descrizione dell'intervento



2 - Ambito del PSC e relative prescrizioni



| ASPETTI URBANISTICI DA PSC E RUE | | |
|---|--|--|
| Inquadramento urbanistico (PSC) | Ambito ASP2(1) – Ambito di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive – disciplinato dal PSC all'art. 5.7 L'attuazione è subordinata al rispetto dell'articolo 5.7. | |
| Localizzazione dell'ambito | Argenta – Via Spinata cn.25 Trattasi dell'espansione dell'ambito specializzato produttivo di Via Copernico, localizzato fra l'attuale area produttiva, il tracciato della nuova SS 16 e la linea ferroviaria Ferrara-Rimini. | |
| Dati metrici dell'Ambito e Carichi insediativi massimi ammessi (VALSAT del PSC) | ST = 471.428 mq.; SC max = 212.143 mq. | |
| Funzioni ammesse (RUE) | b2 (pubblici esercizi) e b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS, b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), c6 e c7 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto) fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS, c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), d1 (attività manifatturiere industriali o artigianali), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), d6 (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici), d7 (impianti di produzione di energia), g1 (mobilità), g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g4 (impianti per l'ambiente), g5 (impianti di trasmissione via etere), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). Nelle frazioni è inoltre previsto l'uso b1 (esercizi commerciali di vicinato), medie strutture di vendita (c1.a, c1.n, c2.a, c2.n). | |
| | La residenza (uso a1) è ammissibile solo in quanto al servizio dell'attività produttiva. | |
| | COERENZE/INTERFERENZE | |
| | ESTRATTO TAVOLA RUE-POC | |
| Schola Progetto ANS/30-1 | | |
| PAESAGGIO ED ECOSISTEMI | | |
| Rete ecologica | | |
| Rete Natura 2000 | | |
| Vincoli dal D.Lgs. 42/2004 | | |
| Vincoli da PTCP | | |
| Sito Unesco | | |
| | 1 | |

| Patrimonio storico-architettonico | | |
|--|--|--|
| Patrimonio storico-testimoniale | | |
| Opportunità/criticità paesaggistiche | | |
| SISTEMA AMBIENTALE | | |
| Zonizzazione acustica | Classe acustica IV con Classe V di progetto. | |
| Stabilimenti aree Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.) | | |

3 - Condizioni per l'attuazione

| Integrazione e compatibilità con il contesto | L'immobile in argomento è posto in un contesto prevalentemente agricolo, contornato dai campi coltivati a sud ed ovest e prospiciente con via Spinata e via del Fitto rispettivamente sui lati est e nord. L'intervento è riconducibile ad un recupero del patrimonio edilizio esistente verso una funzione non connessa con l'agricoltura, mantenendo in essere le caratteristiche tipologiche, architettoniche e di compatibilità con il contesto rurale in cui si trova. | |
|---|--|--|
| Diritti edificatori assegnati e usi ammessi | Uso ammesso: b2 (pubblici esercizi) | |
| Dotazioni territoriali | Trattandosi di intervento sull'esistente, non sono dovute dotazioni territoriali | |
| Dotazioni ecologiche- ambientali | | |
| Modalità di attuazione | Accordo Operativo di cui all'art.38 della LR 24/2017 | |
| Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC | | |
| Perequazione | | |
| Criticità principali | | |
| <u> </u> | MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE | |
| Sistema della mobilità | Accessibilità L'accesso all'area avverrà da Via Spinata Condizioni: Nessuna Parcheggi Saranno ricavati parcheggi pertinenziali all'interno della corte di proprietà. Condizioni: Nessuna | |
| Reti infrastrutturali | Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione In quanto l'area è già sufficientemente dotata dei necessari allacciamenti all'acquedotto, alla rete Enel e scarico delle acque reflue. | |
| Criticità ambientali | Inquinamento acustico Condizioni: Nessuna – L'intervento non modifica la classa acustica esistente | |
| Sistema delle risorse naturalistico-ambientali | Condizioni: Nessuna. | |
| Sistema delle risorse Paesaggistico-culturali | Mitigazioni: Nessuna | |
| Interferenze con vincoli sovraordinato | Mitigazioni: Nessuna | |
| Sicurezza sismica | Condizioni: Attuazione dell'ambito - In sede di presentazione della documentazione finalizzata all'accordo operativo, dovranno essere eseguite le indagini sismiche di III livello. Progettazione degli edifici - Dovranno essere effettuati approfondimenti d'indagine ai sensi della normativa vigente, al fine di orientare in maniera ottimale le scelte progettuali delle opere di fondali e delle strutture in elevazione. | |

4 -Valutazione della proposta

| VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA IN BASE AI CRITERI DI SELEZIONE | | |
|---|--|--|
| Conformità urbanistica | Il PSC, all'art. 5.7 comma 4 demanda al POC la definizione degli usi ammissibili negli ambiti specializzati per attività produttive. Il RUE non ammette interventi di cambio d'uso sugli edifici esistenti in assenza di piano attuativo previsto in POC. L'intervento risulta ammissibile ai sensi dell'art. 5.7 del PSC, in quanto il cambio d'uso viene consentito con l'accordo operativo quale strumento attuativo del PSC, in vece del POC. | |
| Interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica | L'intervento è riconducibile ad un recupero del patrimonio edilizio esistente (immobile risalente agli anni trenta del secolo scorso) mantenendo in essere le caratteristiche tipologiche, architettoniche e di compatibilità con il contesto rurale in cui si trova. | |
| Interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di Efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo | | |
| Interventi che rafforzino il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario) | Incremento dell'offerta ricettiva nell'ambito della ristorazione, attualmente in decisa flessione sul territorio. | |
| Interventi che non determinino dispersione insediativa | | |
| Conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento | | |
| Sostenibilità territoriale, dimostrata tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall'intervento | | |
| Livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti economico-finanziari e del crono-programma, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche | E' presente una stima di massima del costo dell'intervento di ristrutturazione edilizia, e la proprietà intende realizzare l'intervento interamente con capitali propri. La tempistica di realizzazione sarà contenuta nei limiti previsti dal corrispondente titolo edilizio. | |
| Livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcamento a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria | | |
| Livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili | | |

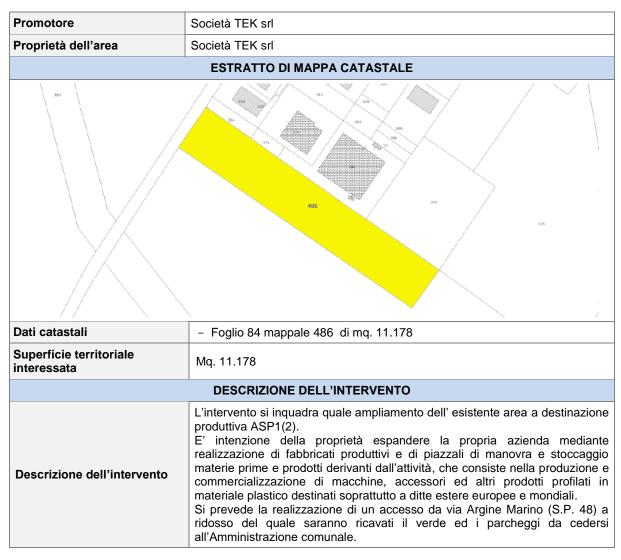
Verifica documentale

| VERIFICA DOCUMENTAZIONE A CORREDO | | |
|--|--|--|
| Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente | Inoltrata a nome di Miglioli Agnese in qualità di proprietaria | |
| Apposita documentazione che attesti la diponibilità dell'area interessata | Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 10.09.2014, n. cron. 2152, n. rep. 300008, trascrizione a Ferrara n.9955.1/2014 | |
| Relazione tecnica descrittiva dell'intervento, contenente nel rispetto di quanto previsto nel PSC: indicazione del comune e della località interessati dalla manifestazione d'interesse (Argenta – Ostellato – Portomaggiore) indicazione della classificazione urbanistica come da PSC vigente; indicazione dei parametri urbanistico - edilizi che lo caratterizzano; le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare; le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico; | La relazione è esaustiva per quanto attiene l'inquadramento urbanistico dell'ambito e l'intervento da realizzarsi. | |
| Schema di assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato dalla cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali | L'elaborato grafico risulta adeguatamente dettagliato | |
| Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti | Tempistiche di realizzo indicate nella relazione economico-finanziaria | |
| Relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità | Presentata una stima di massima del costo dell'intervento e la relazione economico-finanziaria attesta che la proprietà intende realizzare l'intervento interamente con capitali propri. | |
| Relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire, la verifica rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella ValSAT del PSC e l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate | Essendo un intervento sull'esistente non necessita lo studio di sostenibilità ambientale. | |

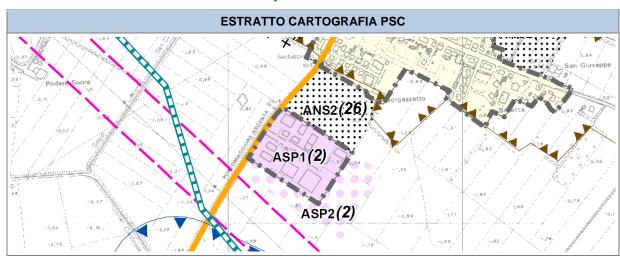
SCHEDA NORMATIVA DI VALUTAZIONE

| DENOMINAZIONE E AMBITO PSC | TEK srl | ASP2(2) | |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|--|
| UBICAZIONE | Bando di Argenta - | - Via Argine Marino | |

1 – Aree interessate dall'attuazione e descrizione dell'intervento



2 – Ambito del PSC e relative prescrizioni



| ASPETTI URBANISTICI DA PSC E RUE | | |
|--|---|--|
| Ambito ASP2(2) – Ambito di espansione degli ambiti specializzati pattività produttive – disciplinato dal PSC all'art. 5.7 L'attuazione è subordinata al rispetto dell'articolo 5.7. | | |
| Localizzazione dell'ambito | Bando di Argenta – Via Argine Marino L'ambito costituisce l'area di ampliamento della zona produttiva ASP1(2) a sud di Bando. | |
| Dati metrici dell'Ambito e Carichi insediativi massimi ammessi (VALSAT del PSC) | ST = 20.217 mq.; SC max = 9.097 mq. | |
| Funzioni ammesse (RUE) | b2 (pubblici esercizi) e b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS, b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), c6 e c7 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto) fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS, c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), d1 (attività manifatturiere industriali o artigianali), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre. magazzini, depositi), d6 (attività industriali di conservazione | |
| | La residenza (uso a1) è ammissibile solo in quanto al servizio dell'attività produttiva. | |
| | COERENZE/INTERFERENZE | |
| | ESTRATTO TAVOLA RUE-POC | |
| 2-2-2-4 Poders Suora Poders Suora -2,07 Poders Suora -2,07 - | | |
| Rete ecologica | | |
| Rete Natura 2000 | | |
| Vincoli dal D.Lgs. 42/2004 | | |
| Vincoli da PTCP | | |
| Sito Unesco | | |
| Patrimonio storico-architettonico | | |
| Patrimonio storico-testimoniale | | |
| Opportunità/criticità paesaggistiche | | |

| SISTEMA AMBIENTALE | |
|--|---|
| Zonizzazione acustica | Classe acustica III con Classe V di progetto. La parte ricadente in fascia di rispetto stradale ricade in Classe acustica IV. |
| Stabilimenti aree Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.) | |

3 - Condizioni per l'attuazione

| Integrazione e compatibilità con il contesto | Il progetto si integra con il comparto artigianale già esistente in quanto le tipologie costruttive ed edilizie ammesse dovranno riprendere quelle esistenti. Sia per l'uniformità tipologica che per le caratteristiche morfologiche del terreno, si ipotizzano quindi indici fondiari ridotti, anche in considerazione dell'uso a cui l'area sarà destinata dalla proprietà. | |
|---|--|--|
| Diritti edificatori assegnati e usi ammessi | - Superficie territoriale di proprietà mq. 11.178 - Diritti edificatori assegnati mq. 4370 | |
| | I parametri edilizi verranno definiti con la progettazione definitiva in sede di accordo operativo e dovranno riprendere quelli della limitrofa lottizzazione, di cui l'intervento costituisce naturale ampliamento. | |
| Dotazioni territoriali | Nel rispetto degli indirizzi del PSC e secondo le indicazioni contenute al paragrafo D.5.3 della relazione di POC, le dotazioni territoriali (Verde U e Parcheggi P1) dovranno essere pari al 15% della ST maggiorate del 5,3%, per un totale del 20,3 % della ST. | |
| Dotazioni ecologiche- ambientali | Da verificare l'eventuale necessità di vasche di accumulo ai fini dell'invarianza idraulica. | |
| Modalità di attuazione | Accordo Operativo di cui all'art.38 della LR 24/2017 | |
| Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC | L'intera area di proprietà, distinta catastalmente al Foglio 84 mappale 486, viene urbanisticamente ricondotta all'ambito ASP2(2), ai sensi dell'art. 1.8 comma 5 delle norme del PSC, il quale dispone che nei casi in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito di nuovo insediamento o di un nuovo ambito specializzato per attività produttive) corrisponda nel PSC con il limite del territorio rurale, il POC (quindi l'accordo operativo nel caso in questione) può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile con scostamenti che possono raggiungere la misura massima di m. 30. | |
| Perequazione | | |
| Criticità principali | Da cartografia POC-RUE, l'ambito è interessato dalla fascia di rispetto di via Argine Marino. In fase di progettazione definitiva, occorre verificare l'effettiva sussistenza della stessa in base al reale posizionamento del cartello del limite del centro abitato ai sensi del Codice della Strada. La sussistenza o meno della fascia di rispetto stradale determinerà l'assette urbanistico ed il posizionamento delle dotazioni territoriali. | |
| | MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE | |
| Sistema della mobilità | Accessibilità L'accesso all'area avverrà da Via Argine Marino Condizioni: Nessuna Parcheggi Saranno ricavati in fregio Via Argine Marino. | |
| Reti infrastrutturali | Condizioni: Nessuna Le nuove reti verranno allacciate a quelle esistenti della limitrofa lottizzazione. In sede di progettazione definitiva dovranno essere recepiti i pareri degli enti gestori delle reti infrastrutturali interessate dall'intervento, onde valutare la capacità delle stesse di supportare il nuovo carico urbanistico. | |
| Criticità ambientali | Inquinamento acustico Condizioni: Dovrà essere prodotto opportuno studio di impatto acustico Inquinamento elettromagnetico Condizioni: Nessuna | |
| Sistema delle risorse naturalistico-ambientali | Acqua Condizioni: Si ritiene che in fase di predisposizione della documentazione per l'Accordo Operativo siano necessarie opportune verifiche con il Consorzio di Bonifica ai fini dell'invarianza idraulica. | |
| Sistema delle risorse Paesaggistico-culturali | Mitigazioni: Nessuna | |
| | • | |

| Interferenze con vincoli sovraordinato | Mitigazioni: Nessuna |
|--|--|
| Sicurezza sismica | Condizioni: Attuazione dell'ambito - In sede di presentazione della documentazione finalizzata all'accordo operativo, dovranno essere eseguite le indagini sismiche di III livello. Progettazione degli edifici - Dovranno essere effettuati approfondimenti d'indagine ai sensi della normativa vigente, al fine di orientare in maniera ottimale le scelte progettuali delle opere di fondali e delle strutture in elevazione. |

4 -Valutazione della proposta

| VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA IN BASE AI CRITERI DI SELEZIONE | | |
|--|--|--|
| Conformità urbanistica | L'intervento è ammesso ai sensi dell'art. 5.7 del PSC. Dovranno altresì essere rispettati i dettami del vigente RUE e delle norme di POC per quanto attiene gli ambiti produttivi. | |
| Interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica | | |
| Interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di Efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo | Trattasi di un ambito di espansione produttiva in adiacenza ad un comparto produttivo già dotato di infrastrutture, a cui verranno allacciate le nuove reti. | |
| Interventi che rafforzino il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario) | L'intervento implementa l'offerta produttiva del territorio, con evidente ricaduta sullo stato occupazionale dell'azienda. | |
| Interventi che non determinino dispersione insediativa | | |
| Conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento | | |
| Sostenibilità territoriale, dimostrata tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall'intervento | | |
| Livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti economico-finanziari e del crono-programma, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche | E' presente una stima di massima del costo dell'intervento, e la proprietà intende realizzare l'intervento interamente con capitali propri, in considerazione della ridotta entità territoriale. La tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà oggetto di definizione in sede di accordo operativo. | |
| Livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di | | |

| permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcamento a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria | |
|--|--|
| Livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili | |

Verifica documentale

| VERIFICA DOCUMENTAZIONE A CORREDO | | |
|--|---|--|
| Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente | Inoltrata a nome di Rossi Sabrina in qualità di legale rappresentante della TEK srl. | |
| Apposita documentazione che attesti la diponibilità dell'area interessata | Atto di acquisto Notaio Artioli Alessandra del 27.04.2017 – Rep 2143/1721 | |
| Relazione tecnica descrittiva dell'intervento, contenente nel rispetto di quanto previsto nel PSC: indicazione del comune e della località interessati dalla manifestazione d'interesse (Argenta – Ostellato – Portomaggiore) indicazione della classificazione urbanistica come da PSC vigente; indicazione dei parametri urbanistico - edilizi che lo caratterizzano; le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare; le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico; | La relazione è molto esaustiva per quanto attiene l'inquadramento urbanistico dell'ambito e l'intervento da realizzarsi. | |
| Schema di assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato dalla cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali | L'elaborato grafico risulta adeguatamente dettagliato | |
| Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti | Cronoprogramma non inoltrato | |
| Relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità | Presentata una stima di massima del costo dell'intervento e la relazione economico-finanziaria attesta che la proprietà intende realizzare l'intervento interamente con capitali propri, in considerazione della ridotta entità territoriale. | |
| Relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire, la verifica rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella ValSAT del PSC e l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate | Nella relazione tecnica si attesta che nulla verrà mutato rispetto alla sostenibilità ambientale definita dalla Valsat del PSC. | |