

SCHEDA NORMATIVA DI VALUTAZIONE

DENOMINAZIONE E AMBITO PSC	SOAVI-VACCARI	ANS2 (1) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani
UBICAZIONE	VOGHIERA – via Provinciale/via Marco Polo	

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

Promotori	<ul style="list-style-type: none"> - Soavi Claudio - Vaccari srl
Proprietà dell’area	<ul style="list-style-type: none"> - Soavi Claudio - Vaccari srl
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	
Dati catastali	<ul style="list-style-type: none"> - Foglio 24 mappale 783 (di proprietà Soavi Claudio) - Foglio 24 mappale 803 (di proprietà Vaccari srl)
Superficie territoriale interessata	Mq. 3.878
DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO	
Descrizione dell’intervento	<p>L’intervento riguarda l’urbanizzazione di una piccola area nel centro abitato di Voghiera da destinare ad un uso prevalentemente residenziale con possibilità di attività commerciali o direzionali compatibili con l’ambiente urbano (negozi di vicinato, uffici, ecc.).</p> <p>Si prevede di collegare il comparto urbanizzato di via Cristoforo Colombo, Marco Polo e Amerigo Vespucci, direttamente con via Provinciale, mediante in prolungamento dell’attuale via Marco Polo al fine di migliorare la distribuzione della viabilità di tale zona che attualmente ha il solo sbocco su via del Sandalo.</p> <p>Le opere di urbanizzazione oltre alla parte impiantistica legata alla rete elettrica, telefonica, di pubblica illuminazione e fognaria, prevedono la realizzazione di aree verdi e parcheggi che saranno nella quasi totalità ubicate a margine di via Provinciale, con lo scopo di mitigare gli effetti della viabilità presente su tale tratto stradale. Inoltre i parcheggi previsti potranno essere di utilità anche alle attività presenti in prossimità dell’insediamento proposto.</p>

2 – Ambito del PSC e relative prescrizioni

ESTRATTO CARTOGRAFIA PSC	
<p>The map displays various urban planning zones. ANS2 is a large area with orange diagonal hatching, subdivided into ANS2(1) (orange diagonal hatching), ANS2(2) (green dotted), ANS2(3) (black dotted), and ANS2(4) (black dotted). AUC is a small purple square. ANS3(1) is a green dotted area, and ANS3(2) is a green dotted area. The map also shows a street grid, topographic contours, and other urban features.</p>	
ASPETTI URBANISTICI DA PSC	
Inquadramento urbanistico (PSC)	ANS2 (1) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (art.5.5) L'attuazione è subordinata al rispetto degli articoli 5.5 e relativi rimandi.
Localizzazione dell'ambito	Voghiera – tra via Marco Polo e via Provinciale Si tratta di un'area di limitate dimensioni caratterizzata dalla centralità nel tessuto edificato del capoluogo, interna al territorio urbanizzato.
Dati metrici dell'Ambito e Carichi insediativi massimi ammessi (VALSAT del PSC) sull'intero ambito	St= 3.996 mq; Sc max = 999 mq; Alloggi capacità edificatoria =9; Ambito interno all'urbanizzato Destinazione d'uso prevalente: residenziale
Funzioni ammesse	Destinazione d'uso prevalente: residenziale

COERENZE/INTERFERENZE	
PAESAGGIO ED ECOSISTEMI	
Rete ecologica	Rete ecologica provinciale – Corridoio secondario (in parte)
Rete Natura 2000	---
Vincoli dal D.Lgs. 42/2004	---
Vincoli da PTCP	<ul style="list-style-type: none"> - Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica (Art. 20a). - Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 21 comma 2 lettera b2). - Strade storiche (Art. 24 comma 1 lettera a).
Sito Unesco	Core zone "Ferrara"
Patrimonio storico-architettonico	---
Patrimonio storico-testimoniale	---
Opportunità/criticità paesaggistiche	---
SISTEMA AMBIENTALE	
Zonizzazione acustica	Classe acustica II
Stabilimenti aree Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.)	---

3 – Condizioni per l'attuazione

Integrazione e compatibilità con il contesto	Il progetto si integra nel contesto esistente dando continuità all'assetto urbanistico del centro abitato.
Potenzialità edificatoria e usi ammessi	<p>Potenzialità edificatoria: Vedi scheda di VALSAT relativa all'ambito interessato.</p> <p>Usi ammessi: uso prevalentemente residenziale con possibilità di attività commerciali o direzionali compatibili con l'ambiente urbano (negozi di vicinato, uffici, ecc.).</p>
Dotazioni territoriali	Parcheggi ed aree verdi di 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	<p>Si riportano alcuni contenuti tratti dalla scheda di Valsat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - presenza di aree di accertata e rilevante consistenza archeologica rimanda a successive valutazioni ed accorgimenti. - Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con i criteri e le indicazioni definiti nel Piano di Gestione del sito UNESCO, relativamente alle aree iscritte trattandosi però di un area interclusa nell'urbanizzato. - In merito alla presenza del dosso, oltre a quanto stabilito dall'art. 2.6 comma 3 delle norme di attuazione, si dovranno garantire in sede di POC le condizioni di sostenibilità del dosso interessato: per quanto riguarda la permeabilità, destinando la parte di ambito interessata dal dosso a verde pubblico o privato; per quanto riguarda l'integrità del profilo e la visuale del dosso ne andranno accertate le caratteristiche di leggibilità ancora in essere ed eventualmente l'edificazione dovrà preservarne le caratteristiche residue. - provvedere in fase di POC e di PUA alle mitigazioni degli impatti derivanti dalla vicina strada di attraversamento. - per lo scolo delle acque bianche occorrerà verificare alcune soluzioni specifiche con il Consorzio di Bonifica e comunque occorrerà rispettare il criterio di invarianza idraulica. - prevedere un sistema separato di acque nere e meteoriche;

	-
MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE	
Sistema della mobilità	<p>Accessibilità L'accesso all'area avverrà da via Marco Polo e da via Provinciale (tratto interno al centro abitato della S.P. 29 Portomaggiore-Raffanello) <u>Condizioni:</u> Nessuna</p> <p>Parcheggi Saranno ricavati prevalentemente in fregio a via Provinciale <u>Condizioni:</u> Nessuna</p>
Reti infrastrutturali	<u>Condizioni:</u> Nessuna
Criticità ambientali	<p>Inquinamento acustico <u>Condizioni:</u> Nessuna – L'intervento non modifica le classi acustiche esistenti.</p> <p>Inquinamento elettromagnetico Non sono presenti in zona linee elettriche di media, alta o altissima tensione o ripetitori di radio televisivi e di telefonia mobile. <u>Condizioni:</u> Nessuna</p>
Sistema delle risorse naturalistico-ambientali	<p>Scarico acque bianche <u>Condizioni:</u> Si ritiene che in fase di predisposizione della documentazione per l'Accordo Operativo per lo scolo delle acque bianche occorrerà verificare alcune soluzioni specifiche con il Consorzio di Bonifica e comunque occorrerà rispettare il criterio di invarianza idraulica.</p>
Sistema delle risorse Paesaggistico-culturali	<p>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 la Core Zone "Ferrara".</p> <p>P.T.C.P. Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 21 comma 2 lettera b2). Tale area è già stata oggetto di sondaggi al fine di verificare la presenza di materiali archeologici, con esito negativo.</p>
Interferenze con vincoli sovraordinato	<p>P.T.C.P. - Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica. <u>Mitigazioni:</u> art. 20a e 19 delle N.T.A del PTCP.</p> <p>- Strade storiche (Art. 24 comma 1 lettera a). <u>Mitigazioni:</u> (Art. 24 comma 1 lettera a). delle N.T.A. del PTCP</p>
Sicurezza sismica	<p>Presenza di fattori predisponenti ad instabilità per liquefazione delle sabbie in caso di eventi sismici. <u>Condizioni:</u> Valutazioni geognostiche da effettuare in sito finalizzate alla verifica dell'effettivo grado di pericolosità sismica locale e dei sistemi costruttivi da utilizzare.</p>

4 –Valutazione della proposta

VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA IN BASE AI CRITERI DI SELEZIONE	
Conformità urbanistica	L'intervento è ammesso ai sensi dell'art. 5.5 delle N.T.A. del vigente PSC Comunale e relativi rimandi.
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 contempla la possibilità di insediare attività commerciali o direzionali compatibili con l'ambiente urbano (negozi di vicinato, uffici, ecc.), in misura non prevalente rispetto all'uso residenziale.

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 che si prevede di ultimare in 34 mesi. Valutato l'importo stimato ed il cronoprogramma si ritiene l'intervento fattibile.
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 parcheggio 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	Le costruzioni saranno realizzate nel rispetto dei limiti e prescrizioni imposti dalle diverse normative in materia di efficienza energetica ed energie rinnovabili, e rischio sismico.

Verifica documentale

VERIFICA DOCUMENTAZIONE A CORREDO	
Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente	Inoltrata a nome Soavi Claudio e Vaccari 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: <ul style="list-style-type: none"> - indicazione della località interessata dalla manifestazione d'interesse; - 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	Cronoprogramma con ipotesi di realizzazione in 34 mesi.
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.
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 urbanistico circostante, che per alcuni aspetti, legati principalmente: <ul style="list-style-type: none"> - alla presenza di un dosso di rilevanza storico documentale e paesistica; - allo smaltimento delle acque bianche nel rispetto del principio di invarianza idraulica; - alla presenza di fattori predisponenti fenomeni di liquefazione nell'ambito di fenomeni di natura sismica; saranno da approfondire all'atto del piano d'intervento.