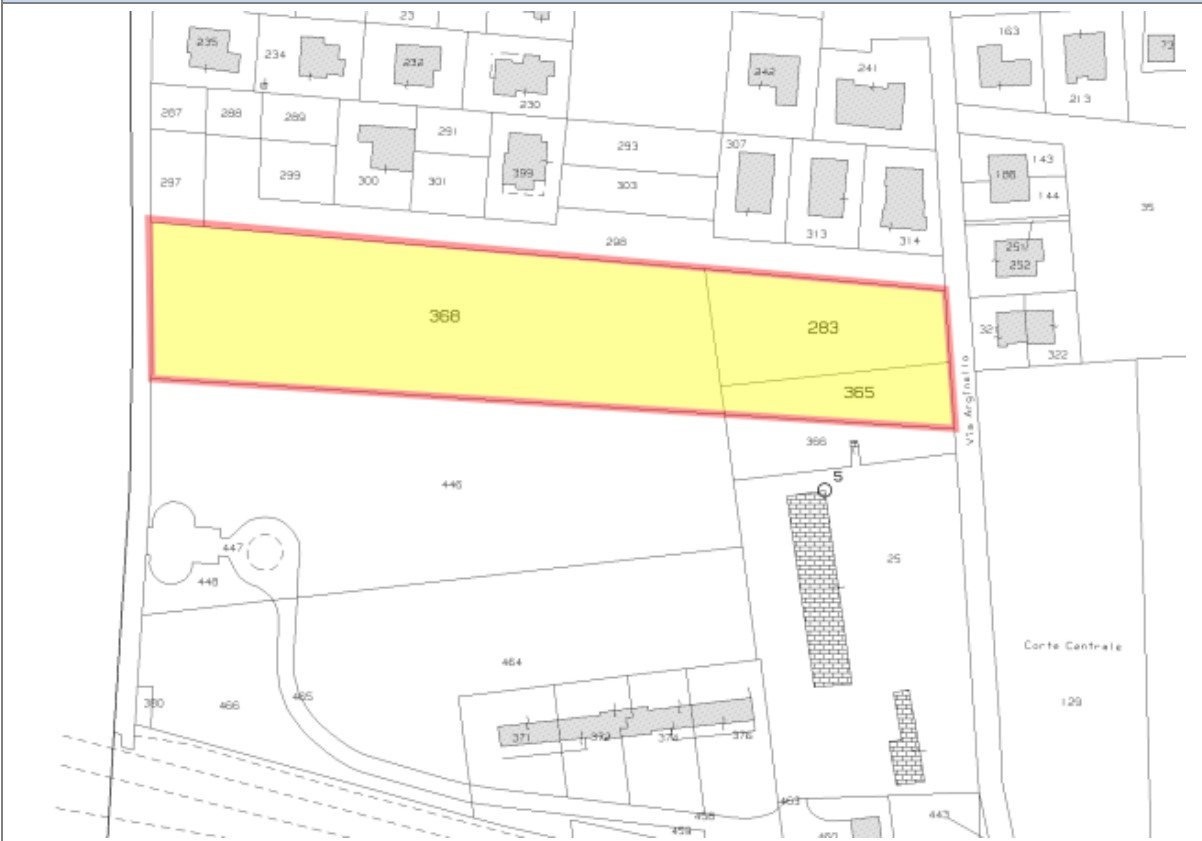


SCHEDA NORMATIVA DI VALUTAZIONE

DENOMINAZIONE E AMBITO PSC	BRAGLINO S.S. – SOCIETA' AGRICOLA	ANS2 (10) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani
UBICAZIONE	DUCENTOLA– via Vincenzo Bellini	

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

Promotori	BRAGLINO S.S. – SOCIETA' AGRICOLA	
Proprietà dell'area	<ul style="list-style-type: none"> - BRAGLINO S.S. – SOCIETA' AGRICOLA - COMUNE DI VOGHIERA (proprietario di via Vincenzo Bellini di cui un tratto è oggetto di modifica sulla base di quanto contenuto nella proposta progettuale presentata) 	
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE		
		
Dati catastali	<ul style="list-style-type: none"> - Foglio 6 mappale 283 - Foglio 6 mappale 365 - Foglio 6 mappale 368 	
Superficie territoriale interessata	Mq. 9.767	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO		
Descrizione dell'intervento	<p>L'intervento riguarda l'urbanizzazione di un'area a margine del centro abitato di Ducentola, con sviluppo parallelo a via V. Bellini a ridosso della villa Massari-Donini, da destinare ad un uso prevalentemente residenziale con costruzioni di carattere mono o bifamiliare.</p> <p>L'urbanizzazione di questo areale si pone in continuità con l'edificazione esistente ed intende costruire una edificazione contenuta al fronte strada esistente di via V. Bellini; pertanto non è prevista la realizzazione di nuove strade ma solamente la costruzione di parcheggi ed aree a verde pubblico.</p> <p>Al fine di migliorare la sicurezza dell'attuale incrocio tra via V. Bellini e via Arginello, è prevista la deviazione del tratto finale dio via V. Bellini in modo da allungare la visuale libera degli autoveicoli in transito.</p> <p>Le aree verdi e le ulteriori spazi collettivi sono principalmente previsti a margine dell'area da urbanizzare al fine di realizzare una zona filtro che</p>	

separa l'ambito con la villa Massari-Donini e minimizza l'impatto della vicina superstrada mediante piantumazioni idonee in grado di migliorare il clima acustico.

2 – Ambito del PSC e relative prescrizioni

ESTRATTO CARTOGRAFIA PSC	
ASPETTI URBANISTICI DA PSC	
Inquadramento urbanistico (PSC)	ANS2 (10) - 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	Ducentola – via V. Bellini, tra via G. Massarenti e via Arginello Si tratta di un'area di limitate dimensioni caratterizzata a margine dell'abitato di Ducentola, esterna al perimetro del territorio urbanizzato.
Dati metrici dell'Ambito e Carichi insediativi massimi ammessi (VALSAT del PSC) sull'intero ambito	Parametri: St = 18.853 mq; Sc max= 4.713mq; Alloggi capacità edificatoria =43; Ambito esterno 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	- Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica (Art. 20a). - Strade storiche (Art. 24 comma 1 lettera a).
Sito Unesco	Core zone “Ferrara”
Patrimonio storico-architettonico	E' presente nelle vicinanze la villa Massari-Donini (Villa Contessa Cristina Massari) tutelata ai sensi della L. 1089/39 con decreto ministeriale del 18/10/1997, trascritto al n. 8727 in data 23/09/1998.
Patrimonio storico-testimoniale	---
Opportunità/criticità paesaggistiche	---
SISTEMA AMBIENTALE	
Zonizzazione acustica	in parte Classe acustica II ed in parte in Classe acustica III
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	Potenzialità edificatoria: Vedi scheda di VALSAT relativa all’ambito interessato. Usi ammessi: uso prevalentemente residenziale con edificazione di tipo mono o bifamiliare.
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	Si riportano alcuni contenuti tratti dalla scheda di Valsat: <ul style="list-style-type: none"> - si segnala la possibilità di dare continuità al sistema di spazi pubblici separando con aree verdi l’intervento edilizio dal complesso della villa; - dovrà essere valutato con attenzione l’impatto paesaggistico del nuovo insediamento con il confinante complesso di pregio e minimizzare l’impatto della vicina superstrada. Perciò appare possibile sviluppare solo un insediamento lungo-strada, capace di preservare la vista della villa, riservando a verde pubblico la porzione di ambito che interessa il complesso vincolato. 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. In merito alla presenza del dosso, dovrà essere ridotta al minimo la quota di superficie territoriale ricompresa nel dosso che viene impermeabilizzata, sia attraverso la prevalente collocazione dei lotti edificabili al di fuori del dosso o ai piedi del dosso, comunque nella parte più distante dalla sua sommità, sia attraverso disposizioni che prescrivano quote percentuali elevate di superficie permeabile in ciascun lotto; devono essere inoltre previsti sistemi per lo smaltimento totale nel suolo delle acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici e dalle aree ove non vi sia il rischio di percolazioni inquinanti; - nonostante vi sia una distanza adeguata dalla superstrada, potrebbero essere necessarie mitigazioni per migliorare il clima acustico; anche nei

	<p>confronti della vicina strada provinciale, andranno ridotti gli effetti di inquinamento acustico e atmosferico sull'insediamento nel rispetto di quanto stabilito dal PTRQA.. Le dotazioni ecologico-ambientali previste dovranno essere localizzate e progettate anche per concorrere a rafforzare il corridoio ecologico secondario individuato dalla Rete Ecologica Provinciale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sarà da valutare con HERA S.p.A. la necessità di elaborare un progetto uno specifico progetto di adeguamento della rete idrica; - per i problemi di scolo delle acque occorrerà verificare alcune soluzioni specifiche con il Consorzio di Bonifica e comunque occorrerà rispettare il criterio di invarianza idraulica. - 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.
MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE	
Sistema della mobilità	<p>Accessibilità L'accesso all'area avverrà da via Vincenzo Bellini. <u>Condizioni:</u> Nessuna</p> <p>Parcheggi Saranno ricavati in fregio a via Vincenzo Bellini in prossimità del parco Melvin Jones <u>Condizioni:</u> Nessuna</p>
Reti infrastrutturali	<u>Condizioni:</u> valutare con HERA S.p.A. la necessità di elaborare un progetto uno specifico progetto di adeguamento della rete idrica
Criticità ambientali	<p>Inquinamento acustico <u>Condizioni:</u> nella zonizzazione acustica comunale l'ambito ricade in classe III sia di fatto che di progetto; la vicinanza della superstrada Ferrara-Mare impone un intervento di mitigazione per migliorare il clima acustico dell'insediamento di progetto.</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>
Interferenze con vincoli sovraordinato	<p>P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica. <p><u>Mitigazioni:</u> art. 20a e 19 delle N.T.A del PTCP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strade storiche (Art. 24 comma 1 lettera a). <p><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)	---
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 ed un cronoprogramma dell'intervento. 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 dal Sig. Donini Ettore in qualità di Legale Rappresentante della società "BRAGLINO S.S. – SOCIETA' AGRICOLA" proprietaria 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	Il cronoprogramma presentato in data 11/12/2019 al prot. n. 9236 in sostituzione di quello originario allegato alla manifestazione di interesse, prevede: <ul style="list-style-type: none"> - la proposta di accordo operativo sia presentata entro 12 mesi dalla deliberazione di accoglimento della manifestazione di interesse di cui all'art. 4 commi 1, 2, 3 della L.R. 24/2017 a cui la presente scheda di valutazione è allegata; - presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione (se non già ricompreso nell'accordo a norma dell'art. 38 comma 15 della L.R. 24/2017) entro 6 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo; - attuazione delle opere di urbanizzazione entro 3 anni, salvo proroghe di legge, dal rilascio del Permesso di Costruire o dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo nel caso in cui quest'ultimo abbia valore anche di titolo abilitativo.
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 vicinanza della superstrada Ferrara-Mare che costituisce il principale elemento di criticità ambientale ed impone un intervento di mitigazione per migliorare il clima acustico; - presenza nelle vicinanze di villa Massari-Donini tutelata ai sensi della L. 1089/39 con decreto ministeriale del 18/10/1997, trascritto al n. 8727 in data 23/09/1998 - connessione con spazi pubblici esistenti e

	<p>separazione con aree verdi dell'intervento da complesso della villa Massari-Donini;</p> <ul style="list-style-type: none">- necessità di un sistema separato di acque nere meteoriche con recapito di queste ultime nel Condotto Belriguardo;- presenza di un dosso di rilevanza storico documentale e paesistica;- allo smaltimento delle acque bianche nel rispetto del principio di invarianza idraulica. <p>Saranno comunque da approfondire, nell'ambito dell'accordo operativo, alcuni ulteriori aspetti legati:</p> <ul style="list-style-type: none">- alla laminazione delle acque meteoriche prima dell'immissione nella rete di scolo Consorziale;- alla presenza di fattori predisponenti fenomeni di liquefazione nell'ambito di fenomeni di natura sismica.
--	---