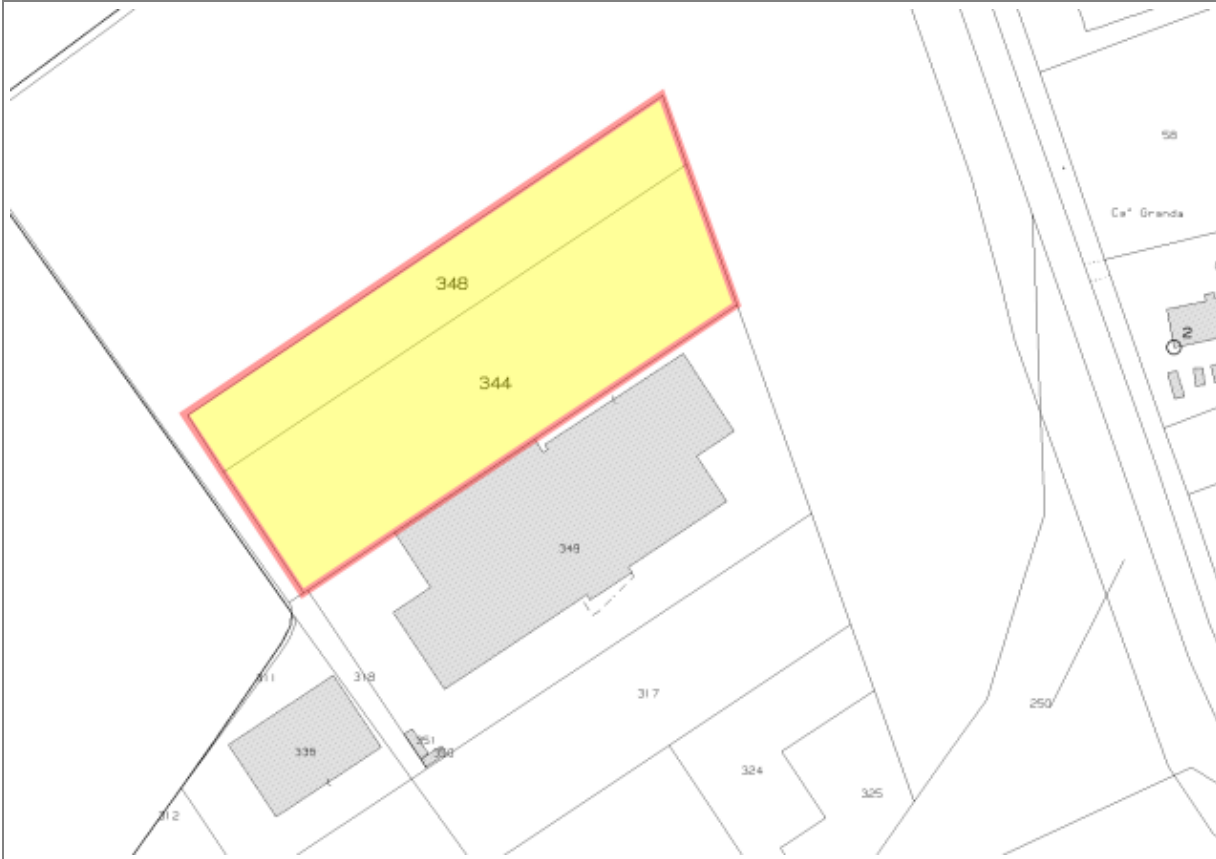


SCHEMA NORMATIVA DI VALUTAZIONE

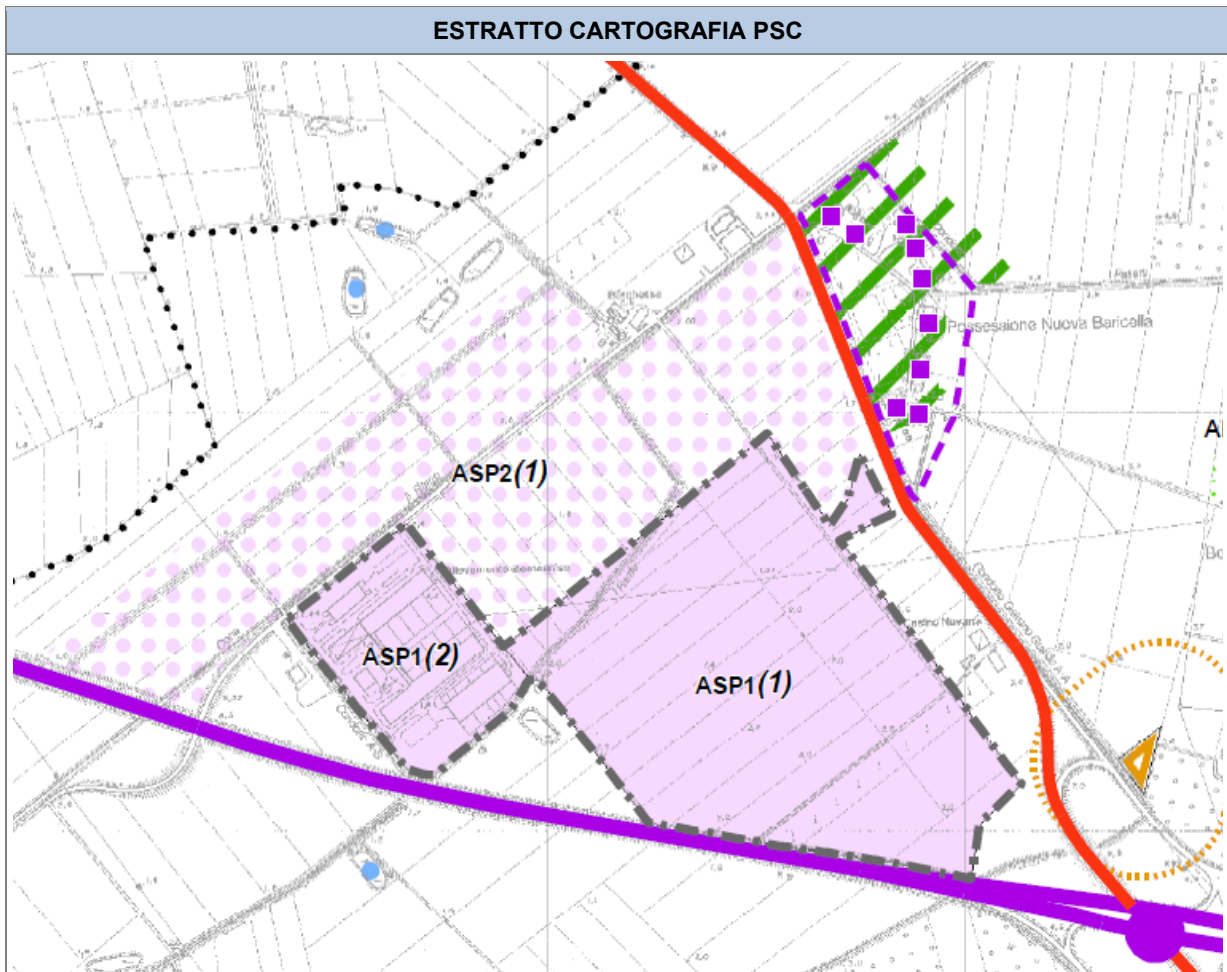
DENOMINAZIONE E AMBITO PSC	HI-MEC DI CALI' SALVATORE S.R.L.	ASP2 (1) - Ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive
UBICAZIONE	GUALDO– via Ayrton Senna da Silva	

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

Promotori	HI-MEC DI CALI' SALVATORE S.R.L.
Proprietà dell'area	<ul style="list-style-type: none"> - CREDEMLEASING S.P.A. (foglio 1 mappale 344) - FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA FRATELLI NAVARRA (foglio 1 mappale 348)
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	
	
Dati catastali	<ul style="list-style-type: none"> - Foglio 1 mappale 344 - Foglio 1 mappale 348
Superficie territoriale interessata	Mq. 9084
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	
Descrizione dell'intervento	<p>Hi-Mec srl, soggetto promotore di questa manifestazione di interesse, è una azienda di meccanica di precisione, attualmente operante nel Comune di Portomaggiore.</p> <p>Attualmente è in fase di ultimazione la nuova sede aziendale a Gualdo, in via Ayrton Senna da Silva numero civico provvisorio 7, all'interno di due lotti contigui del Piano Particolareggiato e ricadenti nell'ambito ASP1(1) Ambiti specializzati per attività produttive in fase di completamento.</p> <p>Avendo esaurito la superficie coperta ammissibile nei lotti e in previsione di un prossimo ampliamento aziendale, il promotore ha scelto di investire in una fascia di terreno agricolo retrostante, di circa 60 metri di profondità, per poter realizzare un secondo fabbricato con annesso piazzale per stoccaggio dei materiali dell'azienda. Inoltre riparametrizzando l'indice di Superficie Coperta sulla superficie fondiaria</p>

maggiorata, sarà possibile realizzare due tettoie a protezione degli ingressi carrabili del fabbricato esistente. Saranno previsti anche piazzali esterni per stoccaggio del materiale/parcheggio muletti.

2 – Ambito del PSC e relative prescrizioni



ASPETTI URBANISTICI DA PSC

Inquadramento urbanistico (PSC)	ASP2 (1) - Ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive (art. 5.7) L'attuazione è subordinata al rispetto degli articoli 5.7 e relativi rimandi.
Localizzazione dell'ambito	Gualdo – tra via Ayrton Senna da Silva Si tratta di un'area di limitate dimensioni a margine della zona per insediamenti produttivi di Gualdo, esterna al perimetro del territorio urbanizzato.
Dati metrici dell'Ambito e Carichi insediativi massimi ammessi (VALSAT del PSC) sull'intero ambito del PSC	Parametri: St = 216.267 mq Sc max = 97.320 mq Ambito esterno all'urbanizzato per attività produttive
Dati metrici dell'Ambito e Carichi insediativi massimi ammessi (VALSAT del PSC) sulla porzione di ambito interessato	St = 9.084 mq Sc max = 4.088 mq
Funzioni ammesse	Destinazione d'uso prevalente: produttive in genere

COERENZE/INTERFERENZE	
PAESAGGIO ED ECOSISTEMI	
Rete ecologica	---
Rete Natura 2000	---
Vincoli dal D.Lgs. 42/2004	---
Vincoli da PTCP	---
Sito Unesco	Zona tampone (Buffer zone)
Patrimonio storico-architettonico	E' presente nelle vicinanze sull'altro lato di Via Provinciale, vicina all'insediamento, il "Borgo le Aje" (o Possessione Nuova Baricella), quale complesso immobiliare dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del D.Lgs. 42/2004, con Decreto del 15/09/2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggisti dell'Emilia Romagna (II.836)
Patrimonio storico-testimoniale	---
Opportunità/criticità paesaggistiche	---
SISTEMA AMBIENTALE	
Zonizzazione acustica	Classe acustica III allo stato di fatto e Classe acustica V di progetto
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 al contesto produttivo esistente.
Potenzialità edificatoria e usi ammessi	Potenzialità edificatoria: Vedi scheda di VALSAT relativa all'ambito interessato. Usi ammessi: attività di tipo produttivo.
Dotazioni territoriali	Viene richiesto di prevedere le dotazioni territoriali al di fuori del comparto in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale. Le dotazioni territoriali verranno comunque definite in sede di accordo operativo.
Dotazioni ecologiche-ambientali	L'attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).
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"> - dovrà essere mitigato l'impatto verso il vicino complesso vincolato della "Possessione Nuova Baricella, prevedendo adeguate fasce di compensazione ambientale e integrazione paesaggistica, con la funzione anche di rafforzare il corridoio ecologico previsto, che dovranno interessare fra l'altro la porzione nord dell'ambito a ridosso della SP 29 di fronte al complesso vincolato. - vista la vicinanza all'ospedale di Cona, dovrà essere evitato l'insediamento in quest'area di industrie insalubri o che comunque potrebbero dare luogo ad emissioni in atmosfera che, in relazione ai venti dominanti, risultino incompatibili con la salvaguardia della qualità ambientale dell'area dell'ospedale stesso. - gli interventi di trasformazione dovranno poi essere coerenti con i criteri e le indicazioni definiti nel Piano di Gestione del sito UNESCO, relativamente alle aree tampone; - 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; - andrà elaborato un progetto specifico di adeguamento della rete

	<p>esistente ed esaminata l'effettiva idroesigenza delle attività insediate;</p> <ul style="list-style-type: none"> - andrà prevista, come per la parte esistente, un sistema di rete separata con recapito delle acque nere nella rete attuale o nell'impianto di sollevamento, mentre le acque meteoriche confluiranno nella rete del consorzio di bonifica;
MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE	
Sistema della mobilità	<p>Accessibilità L'accesso all'area avverrà tramite il lotto di proprietà dei proponenti al quale si accede da via Ayrton Senna da Silva. <u>Condizioni:</u> Nessuna</p>
Reti infrastrutturali	<p><u>Condizioni:</u> valutare con HERA S.p.A. la necessità di elaborare un progetto uno specifico progetto di adeguamento della rete idrica.</p>
Criticità ambientali	<p>Inquinamento acustico Classe acustica III allo stato di fatto e Classe acustica V di progetto. Non si ravvisano particolari criticità in rapporto all'ubicazione ed alla tipologia di attività da realizzare.</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 zona tampone (Buffer Zone).</p>
Interferenze con vincoli sovraordinato	---
Sicurezza sismica	<p>Nella scheda di Valsat si è evidenziata nell'analisi di II° livello la potenziale presenza di caratteri predisponenti agli effetti di sito. Viene inoltre indicata come necessaria l'analisi di III° livello.</p>

4 –Valutazione della proposta

VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA IN BASE AI CRITERI DI SELEZIONE	
Conformità urbanistica	L'intervento è ammesso ai sensi dell'art. 5.7 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 prevede il rafforzamento del sistema artigianale comunale mediante la realizzazione di nuova struttura in ampliamento di attività produttiva in corso di delocalizzazione, e rafforzando indubbiamente l'occupazione mediante nuove assunzioni.
Interventi che non determinino dispersione insediativa	---
Conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il	---

<p>miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento</p>	
<p>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</p>	<p>---</p>
<p>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</p>	<p>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.</p>
<p>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</p>	<p>---</p>
<p>Livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili</p>	<p>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. La progettazione dei fabbricati porrà la dovuta attenzione alle tecnologie utilizzabili per la ecocompatibilità delle strutture. Verrà valutata quindi, in ottemperanza degli interventi disposti di legge, l'impiego di forme di contenimento dei consumi energetici negli edifici per il riscaldamento e il raffrescamento estivo, la produzione di energia da fonti rinnovabili ed eventualmente il parziale recupero dell'acqua piovana per la manutenzione del verde.</p>

Verifica documentale

VERIFICA DOCUMENTAZIONE A CORREDO	
Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente	Inoltrata a dal Sig. Cali Salvatore in qualità di Legale Rappresentante della società "HI-ME DI CALI" SALVATORE S.R.L."
Apposita documentazione che attesti la diponibilità dell'area interessata	Disponibilità verificata d'ufficio attraverso visure catastali ed alla documentazione allegata: <ul style="list-style-type: none"> - copia contratto di leasing (fg. 1, mp. 344); - nota della proprietà con cui comunica l'accoglimento delle condizioni concordate per la vendita (fg. 1 mp. 348)
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 è sufficiente per l'attuale valutazione ma andrà adeguatamente dettagliato in sede di Accordo Operativo art 38 L.R. 24/2017.
Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti	Cronoprogramma con ipotesi di conclusione interventi entro novembre 2023.
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	<ul style="list-style-type: none"> - Si prevede l'impiego di forme di contenimento dei consumi energetici negli edifici per il riscaldamento e il raffrescamento estivo, la produzione di energia da fonti rinnovabili ed eventualmente il parziale recupero dell'acqua piovana per la manutenzione del verde. - Per ovviare alla criticità idraulica nel caso di eventi di pioggia di una certa intensità, si prevede di realizzare un sistema di fognatura che permetterà di immagazzinare parte dell'evento all'interno delle proprie condotte per poi rilasciarlo gradualmente nella fognatura pubblica.