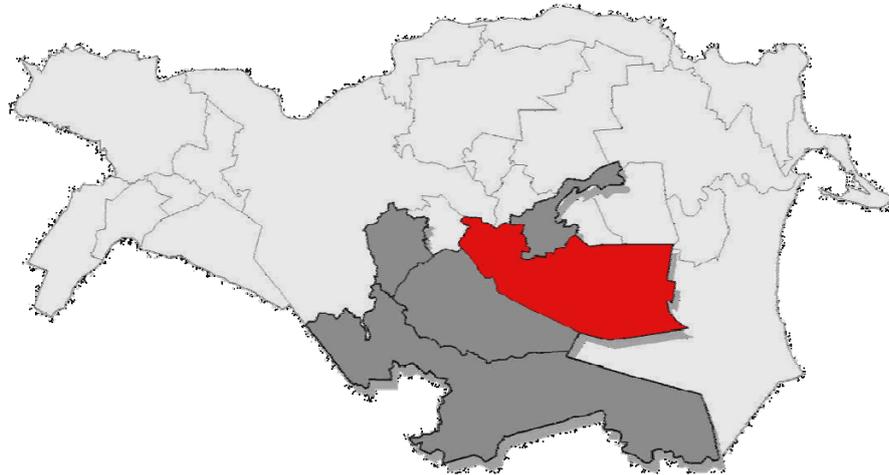


Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
OSTELLATO

POC

Piano Operativo Comunale
(L.R. 20/2000)

Sintesi non tecnica

Allegato alla delibera del
Consiglio Unione Valli e Delizie
n. 5 in data 19.03.2014

Stesura per approvazione
marzo 2014

Sindaco di Argenta: *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Migliarino: *Sabina Mucchi*
Sindaco di Ostellato: *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore: *Nicola Minarelli*
Sindaco di Voghiera: *Claudio Fioresi*

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento generale:

ing. Luisa Cesari – responsabile dell'ufficio di piano

Ufficio di piano: :

Comune di Argenta: *ing. Luisa Cesari*

Collaboratori: *d.ssa Nadia Caucci, geom. Paolo Orlandi*

Comune di Migliarino: *arch. Antonio Molossi*

Comune di Ostellato: *geom. Claudia Benini*

Comune di Portomaggiore: *ing. Luisa Cesari, geom. Gabriella Romagnoli*

Comune di Voghiera: *arch. Marco Zanoni*

Collaboratori: *geom. Massimo Nanetti*

Progettisti:

Ufficio di Piano: *ing. Luisa Cesari*

Collaboratori Ufficio di Piano: *geom. Claudia Benini, geom. Gabriella Romagnoli*

Collaboratori esterni: *arch. Barbara Marangoni, Dott. Thomas Veronese*

Cartografia: *geom. Paolo Orlandi*

COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

POC 2014-2019 SINTESI NON TECNICA

a cura dell'arch. Barbara Marangoni

File	Fase	Redatto		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma
POC 2013-20018					
Sintesi_non_tecnica	bozza	14.02.2013	MB	11.06.2013	BC
Sintesi_non_tecnica	Richiesta pareri	11.06.2013	MB	11.06.2013	BC - CL
Sintesi-non-tecnica_09-08-2013	Adozione	09.08.2013	MB	09.08.2013	BC - CL
Sintesi-non-tecnica_MOD_APP	Controdeduzione	12.03.2014	MB	12.03.2014	BC - CL
Sintesi-non-tecnica_APP	Approvazione	12.03.2014	MB	12.03.2014	BC - CL

Adozione Delibera del Consiglio Comunale

n. 44 del 28.08.2013

Approvazione Delibera del Consiglio Comunale

n. del

MARZO 2014

INDICE

PREMESSA.....	3
1. – COERENZA DEL POC CON I CONTENUTI DELLA LR 20/2000.....	4
1.1 – Il POC e la normativa.....	4
1.1.1 Il POC e le recenti modifiche legislative	4
1.1.2 Struttura del piano ed elaborati del POC di Ostellato.....	4
2. – IL PIANO OPERATIVO COMUNALE E LA VAS/VALSAT.....	7
2.1 – Il piano operativo.....	7
2.1.1 Obiettivi e interventi del piano	7
2.1.2 Il dimensionamento	7
2.2 – la valutazione	8
2.2.1 Metodologia di valutazione	8
2.2.2 Criticità emerse.....	9
2.2.3 Valutazione di sintesi.....	10
APPENDICE.....	11
Glossario delle abbreviazioni.....	12

PREMESSA

In attuazione della L.R. 20/2000, art. 30 e delle sue successive modificazioni, il Piano operativo (POC) è lo strumento attraverso il quale sono disciplinati gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio nel rispetto delle condizioni, delle strategie, dei criteri fissati dal piano strutturale (PSC).

Al POC è affidato quindi il ruolo di definire le regole di assetto, le destinazioni d'uso e i parametri urbanistico edilizi per gli ambiti di nuovo insediamento (residenziale e produttivo) e per gli ambiti di riqualificazione, specificandone le modalità di attuazione, i contenuti fisico-morfologici, e gli eventuali approfondimenti che si rendano necessari a definire le mitigazioni degli effetti prodotti. Al piano operativo è anche assegnato il ruolo di definire e quantificare le dotazioni territoriali, i servizi e le opere pubbliche che è necessario realizzare nel corso di un quinquennio.

La presente Relazione è finalizzata:

- a sintetizzare metodologia e criticità emerse dalla valutazione;
- ad esplicitare la rispondenza dell'intero piano ai contenuti richiesti al POC per legge (art. 30 della legge 20/2000).

In appendice si riporta anche un glossario delle abbreviazioni contenute negli elaborati di piano per non dover ricorrere alla lettura integrale delle norme.

1. – COERENZA DEL POC CON I CONTENUTI DELLA LR 20/2000

1.1 – IL POC E LA NORMATIVA

1.1.1 Il POC e le recenti modifiche legislative

Il PSC, realizzato in forma associata per 5 dei Comuni dell'area ferrarese orientale, configura il quadro delle tutele e le strategie comuni per l'area vasta oltre a specificare per ogni singola realtà comunale, le strategie e gli obiettivi che si intendono perseguire nel tempo lungo di un piano strutturale.

1.1.2 Struttura del piano ed elaborati del POC di Ostellato

Nel disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio nell'arco dei prossimi cinque anni, il piano operativo si dota di diversi strumenti che nel loro complesso costituiscono il *corpus di piano*.

1. Il **Documento programmatico per la qualità urbana**, previsto dalla lettera a-bis comma 2 dell'art.30 della LR 20/2000, come modificata dalla LR 6/2009, è da leggere come integrato dalla Relazione generale. Analizza per parti significative della città i fabbisogni residenziali, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare nelle ipotesi di sviluppo programmate dal POC. Si tratta di un documento finalizzato alla definizione di un progetto per il miglioramento della qualità urbana e territoriale attraverso il potenziamento e la qualificazione del sistema delle dotazioni e dei servizi, degli spazi pubblici, della mobilità sostenibile e più in generale del benessere ambientale. È il documento nel quale si trovano esplicitate le strategie perseguite dall'Amministrazione comunale nel piano operativo, stabilendo un legame di continuità con quanto effettuato nel passato.

2. Nella **Relazione generale e Valsat** si trovano alcuni approfondimenti su temi del *Quadro conoscitivo* che richiedono un approfondimento/aggiornamento ai fini dell'elaborazione del piano operativo ed in particolare:

- la *ricognizione delle dotazioni per attrezzature e servizi collettivi* per la residenza e per il produttivo con la relativa verifica per centri abitati e per Comune della rispondenza agli standard di legge. Con tale approfondimento si intende riconoscere se esistono delle criticità da risolvere eventualmente in sede di POC con la programmazione di dotazioni pubbliche sia in termini di quantità che di qualità.
- l'*aggiornamento di alcuni dati relativi allo stato dell'ambiente* e riferiti al territorio di Ostellato nello specifico, effettuati attraverso la lettura dei quadri conoscitivi del Piano di Tutela della qualità dell'aria, di documenti relativi al Piano di Tutela delle Acque e del Progetto di rete ecologica di primo livello elaborati in sede provinciale. Con tali informazioni è possibile verificare le criticità già riscontrate in sede di redazione della Valsat del PSC (informazioni desunte in prevalenza dallo Rapporto sullo stato dell'ambiente della Provincia di Ferrara datato 2004) e le linee evolutive di alcuni fenomeni.
- la *programmazione degli interventi* in riferimento alle opere pubbliche finanziate dal Comune, che in questo triennio non sono presenti, e quelli, risultati fondamentali, relativi agli enti gestori delle reti tecnologiche.

La Relazione generale e Valsat è un unico documento nel quale sono presenti gli obiettivi e i contenuti del piano insieme alle valutazioni di sostenibilità territoriali che hanno comunque un capitolo dedicato.

Del piano operativo si descrivono:

- strategie ed obiettivi del Piano strutturale comunale relativi al territorio di Ostellato al fine di esplicitare con maggior chiarezza quale è la direzione verso la quale il piano operativo deve indirizzarsi, ma soprattutto quali diventano i limiti e le condizioni dettate dal sistema delle tutele già individuati nel precedente piano;
- il processo attraverso il quale si sono formate le scelte e le decisioni tra i diversi soggetti coinvolti nella concertazione;
- obiettivi e contenuti del piano operativo rispetto alle trasformazioni che programma per il futuro quinquennio nel territorio urbanizzabile e nel territorio rurale. A questo si associa la quantificazione di quanto programmato in termini di Superficie territoriale coinvolta, di Superficie complessiva prevista e di quantità e tipologia di dotazioni necessarie.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale si articola in capitoli dove si trovano:

- le verifiche di coerenza tra quanto disposto nella pianificazione sovraordinata e in particolare dal Piano strutturale e il POC;
- le valutazioni relative al piano nel suo complesso e una sintesi relativa ai singoli interventi che cercano di spiegare le criticità riscontrate e/o le soluzioni scelte per ridurre le criticità;
- le indicazioni per il monitoraggio degli interventi, anche in funzione del monitoraggio delle scelte effettuate nel PSC.

Allegata alla Relazione generale e Valsat è anche la **Relazione geologica** frutto delle Analisi di III livello effettuate per gli interventi al fine della valutazione del rischio sismico.

3. La Valsat prevede tra gli elaborati del piano anche il presente documento, la **Sintesi non tecnica**, che costituisce un utile strumento per facilitare la lettura dell'intero piano, sintetizzandone le metodologie e le conclusioni della valutazione.

4. Le **Norme generali di attuazione** del POC esplicitano la disciplina e specificano le disposizioni di carattere più generale, mentre quelle relative agli interventi si rimanda direttamente alle Schede progetto.

5. Il fascicolo delle **Schede progetto** riunisce in unico documento le indicazioni, le condizioni e le mitigazioni imposte ai singoli interventi. Nelle schede sono specificate:

- informazioni funzionali *all'individuazione dell'intervento* (identificativo, denominazione comparto, ubicazione, descrizione di massima, macroclassificazione del territorio, individuazione cartografica sugli strumenti generali, destinazione urbanistica, modalità d'attuazione, individuazione cartografica negli strumenti generali, perimetro del comparto riportato su stralcio di mappa catastale);
- i *parametri* disciplinati dalla normativa (parametri urbanistici, edilizi, destinazioni d'uso ammesse, eventuali ulteriori prescrizioni);
- lo *schema direttore* generale nel quale vengono individuati gli elementi essenziali di assetto e organizzazione dell'intervento, da rispettare in sede di redazione del PUA;
- la scheda di Valsat, dove sono esplicitate le condizioni di sostenibilità per la

realizzazione dell'intervento e le mitigazioni imposte per ridurre l'impatto esercitato dall'intervento.

Alla scheda di valutazione sono allegati uno stralcio della *zonizzazione acustica* e, nel caso degli ambiti di nuovo insediamento, lo *schema delle reti tecnologiche* e delle soluzioni per lo *smaltimento delle acque meteoriche*.

Il fascicolo comprende 7 schede.

6. Quale sintesi degli interventi programmati sul territorio, viene elaborato anche il **Quadro sinottico degli interventi**.

7. La **Cartografia di piano** si allinea con gli elaborati prodotti in sede di RUE, provvedendo ad un loro aggiornamento. Le *tavole della serie 1*, alla scala 1:10.000, contengono tutti gli interventi individuati sul territorio. Le tavole della serie 2, in scala 1:2.000 servono per l'identificazione degli interventi nei centri abitati. La tavola 3, infine, alla scala 1:1.000 identifica gli interventi per i centri storici.

8. La **zonizzazione acustica** comprensiva di norme e di Tavole di piano.

Di seguito si riporta una tabella che allinea i contenuti del Piano operativo di Ostellato a quanto richiesto dalla normativa.

Art.30 comma 2 L.R. 20/2000		Documentazione POC
Lettera	Testo normativo	
a)	la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela	Schede progetto
a-bis)	un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile	Documento programmatico per la qualità urbana
b)	le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione	Relazione e Valsat Schede progetto
c)	i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento	Relazione e Valsat Schede progetto
d)	l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 del presente articolo per eventuali spostamenti di edificabilità	Schede progetto: schede Valsat Relazione e Valsat Sintesi non tecnica
e)	la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica	Documento programmatico per la qualità urbana Relazione e Valsat Schede progetto Quadro sinottico degli interventi
e-bis)	l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato	Documento programmatico per la qualità urbana
f)	la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;	Tavole
f-bis)	una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale	Relazione e Valsat Quadro sinottico degli interventi

2. – IL PIANO OPERATIVO COMUNALE E LA VAS/VALSAT

2.1 – IL PIANO OPERATIVO

2.1.1 Obiettivi e interventi del piano

Il primo POC del Comune di Ostellato si concentra, in ambito urbano, sul **potenziamento delle attività** presenti nel capoluogo e nel centro di Rovereto, limitando gli interventi di sviluppo esclusivamente residenziale. In funzione delle manifestazioni di interesse presentate dai soggetti privati, potenziali attuatori dell'intervento, è stato possibile indirizzare le finalità delineate nel PSC e individuare una strategia d'azione che si fonda:

- A_sull'incremento delle attività attrattive nel centro capoluogo e sulla qualificazione del principale ingresso ad Ostellato dalla circonvallazione e dalla provinciale;
- B_sulla realizzazione di un nucleo di attività diversificate a Rovereto che consentano di realizzare dotazioni a verde pubblico, per rispondere alle carenze riscontrate per questa località, e nuove attività ricettive lungo uno dei sistemi di fruizione principali del territorio dei 5 Comuni.

Gli interventi programmati nel POC all'interno degli ambiti di nuovo insediamento sono 3: uno a Ostellato e 2 a Rovereto.

Per quanto riguarda gli *ambiti produttivi*, nel primo POC l'Amministrazione non programma di intervenire attraverso un loro ampliamento, nemmeno nel caso della vasta zona di rilievo sovracomunale della SIPRO, dove sono già presenti ampie disponibilità di aree residue all'interno dei piani attuativi approvati nel corso degli ultimi anni. Per il *territorio rurale* il piano operativo risponde alle richieste di ampliamento, più o meno consistenti, delle attività già in essere, cercando di mantenere le ipotesi di sviluppo all'interno delle aree pertinenti e dettando condizioni e limiti per ridurre gli impatti ambientali delle attività programmate. Gli interventi programmati per il territorio rurale sono 4, 2 di questi sono localizzati nel Mezzano.

A seguito dell'accoglimento di due osservazioni, il POC ammette la possibilità, nei casi specifici (in territorio rurale e all'interno di un ambito specializzato per attività produttive in corso), di effettuare il cambio d'uso richiesto in quanto compatibile con il contesto e a condizione di non incrementare il carico urbanistico con nuove edificazioni e ampliamenti, limitandosi ai fabbricati esistenti.

2.1.2 Il dimensionamento

Dimensionamento residenziale

Il POC programma per il quinquennio 2013-2018, comparti edificatori per un massimo di 2.000 mq di SC residenziale in un unico ambito di nuovo insediamento localizzato a Rovereto. A queste quantità vanno aggiunte quelle previste come integrative nei centri minori, computate in un massimo di 10 alloggi pari a 1.150 mq di SC.

Nel PSC il dimensionamento residenziale complessivo, da attuarsi per mezzo del POC in un orizzonte temporale di 5 anni, è definito in 3.150 mq di SC pari a circa 27 alloggi.

La quantità di SC residenziale prevista corrisponde alla messa in attuazione del 40% circa del dimensionamento complessivo del PSC.

Dimensionamento produttivo e commerciale

Il POC non prevede interventi nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive ma individua l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare nel capoluogo di Ostellato con una superficie di vendita pari a 800 mq, per una SC complessiva di 2.021 mq comprensivi dei magazzini.

Dimensionamento delle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi

Dalla ricognizione delle dotazioni esistenti non si registrano reali criticità in termini di soddisfacimento degli standard dal punto di vista della quantità per nessuno dei centri, tranne che per Libolla che può servirsi di quelli della contigua Dogato. Tuttavia, ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento di obiettivi di qualità per le stesse, il I° POC prevede alcuni aumenti che vanno ad integrarsi alle dotazioni da realizzare per legge in proporzione ai nuovi insediamenti (dotazioni-obiettivo). Queste nuove dotazioni sono utili a migliorare alcuni bisogni estremamente localizzati, come ad esempio la necessità di superare il deficit di verde pubblico nel caso del centro urbano di Rovereto.

In complesso la quantità di standard di progetto prevista dal POC per gli ambiti di nuovo insediamento nel rispetto dei minimi di legge è computabile come segue:

- 2.592 mq di parcheggi pubblici;
- 4.189 mq di verde pubblico.

Per un totale di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi dovuti per legge pari a **6.781** mq (senza computare l'area per le dotazioni ecologiche).

A queste quantità, il I° POC aggiunge, come incremento della dotazione-obiettivo, ulteriori **29.000 mq** circa di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi localizzati per la maggior parte a Rovereto per la realizzazione di un "parco urbano".

Per gli *insediamenti produttivi* non si prevede un incremento delle dotazioni, visto che l'attuale ricognizione ha verificato il soddisfacimento complessivo del 15% richiesto dalla normativa e visto che su tali ambiti il Piano operativo non effettua programmazione.

2.2 – LA VALUTAZIONE

2.2.1 Metodologia di valutazione

La valutazione delle scelte di piano sono condotte in relazione alle problematiche e alle criticità emerse dai singoli interventi, alle loro congiunte condizioni di sostenibilità, insieme all'effetto sinergico che gli stessi possono avere sul territorio.

Un primo livello di valutazione attiene alla coerenza delle scelte effettuate con gli elementi e le indicazioni fissate dal PSC. La continuità tra i documenti del piano strutturale e quanto proposto nel piano operativo costituisce, infatti, di per sé un fattore a favore della sostenibilità della scelta, visto che la stessa è già stata valutata nella fase precedente. Nel piano operativo si tratta di approfondire e di valutare questioni che il piano strutturale rimanda a questo strumento sulla base di indagini che il PSC non ha predisposto.

Per gli interventi di trasformazione, relativamente agli ambiti di nuovo insediamento, le singole valutazioni partono dalle indicazioni fornite dalla Valsat del PSC. Per gli interventi in territorio rurale è stato necessario predisporre nuove schede che tengano in considerazione le indagini conoscitive e valutative, i vincoli e le tutele, già indicate in sede di piano strutturale.

Indipendentemente dalla localizzazione degli interventi, le schede di valutazione del POC sono strutturate nelle seguenti parti:

- Parte I – Informazioni di sintesi dove sono contenuti dati e note sintetiche relative alla descrizione dell'intervento, agli obiettivi di sostenibilità che ci si prefigge ed infine le principali criticità e le principali prescrizioni;
- Parte II - Valutazioni sulle Condizioni di sostenibilità degli interventi dove sono inseriti i limiti dati dal contesto per la realizzazione degli interventi;
- Parte III – Valutazione degli Impatti dove si esplicitano gli effetti che potrebbero essere generati dagli interventi nel contesto.

Le condizioni di sostenibilità sono definite a partire dalla lettura dello stato di fatto e sono effettuate in riferimento:

- alla lettura delle relazioni e della compatibilità del contesto nel quale l'intervento è inserito
- all'analisi delle criticità ambientali per inquinamento elettromagnetico, acustico ed atmosferico dall'esterno verso gli interventi previsti nell'ambito;
- alla individuazione dei fattori che possono mettere a rischio la sicurezza;
- all'indagine delle criticità in riferimento alle dotazioni territoriali quali infrastrutture tecnologiche e dotazioni ecologiche ambientali;
- alle richieste di particolari condizioni per le prestazioni degli edifici.

Le mitigazioni degli impatti, determinati dagli interventi che si andranno a realizzare nei diversi comparti, vengono richieste in riferimento:

- alle problematiche di potenziali impatti esercitati sulla popolazione per inquinamento acustico e atmosferico o per altri rischi;
- agli effetti determinati sulle risorse paesaggistico-culturali e naturalistico-ambientali anche in relazione ad alcune ipotesi di progetto delineate nel PSC (progetti di valorizzazione, itinerari di connessione, rete ecologica);
- alle interferenze con i vincoli sovraordinati.

2.2.2 Criticità emerse

Le schede di valutazione del POC differiscono da quelle del PSC per il livello di definizione delle conoscenze e delle condizioni richieste. Tali schede sono infatti frutto di numerosi incontri con gli enti gestori delle reti volti a valutare la reale capacità del sistema esistente di supportare le trasformazioni programmate dal POC e, nel caso di criticità, le opere da realizzare e le soluzioni più idonee da adottare per adeguare il sistema.

In particolare sono stati contattati:

- CADF per le reti di smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui, per la depurazione e per le reti di approvvigionamento idrico;
- Il Consorzio di Bonifica per le problematiche dell'invarianza idraulica;
- EDISON DG per le reti di approvvigionamento del gas.

Il Consorzio di Bonifica, già in fase di PSC, aveva sviluppato un'indagine approfondita relativa all'"Analisi di compatibilità idraulica" delle trasformazioni prefigurate dal PSC ed era stata impostata un'analisi di dettaglio su alcune aree per le quali si prevedeva una loro possibile programmazione nel I POC. Di queste solo una, l'ANS2(2), ha proseguito il processo di pianificazione rispondendo al Bando per il presente piano operativo. Per le altre aree è stato quindi necessario un primo incontro preliminare al

fine di valutare la fattibilità degli interventi proposti e le possibili soluzioni per garantire l'invarianza idraulica.

Gli interventi programmati nel Piano operativo hanno presentato alcune problematiche comuni che dipendono da criticità generali riscontrate già nel Piano strutturale. Si tratta in particolare di criticità relative:

- al sistema di depurazione;
- al sistema di smaltimento delle acque meteoriche finalizzato a garantire l'invarianza idraulica;
- all'interferenza con i dossi;
- alla sicurezza sismica, anche alla luce degli eventi avvenuti nell'area dell'alto ferrarese e del basso modenese nel maggio 2012.

In riferimento a questi aspetti specifici sono stati effettuati approfondimenti rivolti ad indagare la capacità del sistema di depurazione a supportare gli interventi programmati dal piano operativo, anche considerando gli interventi programmati dagli enti gestori per il nuovo depuratore intercomunale. Per quanto riguarda gli altri aspetti di fondamentale importanza sono state le indagini in campo effettuate per il rischio sismico. Attraverso le prove è stato, infatti, possibile accertare, con un grado di approfondimento più elevato, le reali problematiche esistenti, valutando le soluzioni tecniche più opportune, caso per caso.

2.2.3 Valutazione di sintesi

Le schede di progetto riportano nel dettaglio tutti i limiti e le condizioni imposte agli interventi per essere realizzati. Dalla loro lettura e dalla valutazione degli effetti sinergici che tali interventi hanno sul territorio si può affermare che:

- per quanto riguarda l'ampliamento dell'allevamento avicolo proposto dalla **Soc. Agr. San Paolo**, data l'entità dell'intervento e tenuto conto della gestione sovra-comunale delle politiche sul Mezzano, si rimanda la valutazione della sostenibilità/verifica della compatibilità dell'intervento alla sottoscrizione di un Accordo inter-istituzionale da predisporre per concertare le scelte tra gli attori interessati, e a seguito dell'approfondimento di valutazioni;
- gli altri interventi non presentano limiti tali da non essere ritenuti sostenibili, anche se a tutti sono dettate condizioni per la loro attuazione.

APPENDICE

GLOSSARIO DELLE ABBREVIAZIONI

Sigla: definizione

Classificazione del territorio (*utilizzata come sigla nelle tavole*)

CS: centro storico;

AC1: zone residenziali e miste consolidate di conservazione;

AC2: zone residenziali attuate o in corso di attuazione sulla base di PUA;

AC3: zone residenziali e miste consolidate a media densità edilizia;

AC4: zone di eventuale trasformazione da assoggettare a PUA;

AC5: zone produttive in ambito consolidato;

AC6: zone per depuratori in ambito urbano;

ANS1: ambito di nuovo insediamento urbano in corso di urbanizzazione;

ANS2: ambito per potenziali nuovi insediamenti urbani;

ANS3: ambito per potenziali nuovi insediamenti urbani, da destinare solo parzialmente all'edificazione;

ASP1.1: ambito specializzato per attività produttive: zone totalmente o prevalentemente edificate;

ASP1.2: ambito specializzato per attività produttive: zone edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA;

ASP2: ambito potenziale per nuove attività produttive;

ARP: ambito agricolo di rilievo paesaggistico;

ARPM: ambito del Mezzano;

AVP: ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva;

IPR: impianti produttivi in territorio rurale;

NR: nuclei rurali;

VAR: valorizzazione ambientale e ricreativa; le aree agricole destinate ad attività ricreative, sportive e turistiche compatibili;

P: zone per parcheggi pubblici, che comprendono :

- **P1:** parcheggi pubblici;
- **P2:** parcheggi pubblici;
- **AP:** spazi aperti collettivi di libera fruizione;

R: zone per attrezzature religiose;

S: zone per attrezzature e servizi pubblici;

Si: attrezzature collettive per l'istruzione: scuole e asili;

Sp: attrezzature civili per la pubblica amministrazione, i servizi pubblici, la sicurezza e la protezione civile;

Ss: attrezzature collettive e civili e per servizi sociali e igienico-sanitari;

V: zone per verde pubblico;

Vr: zone per verde pubblico attrezzato per il gioco, la ricreazione e il tempo libero;

Vs: zone per verde pubblico attrezzato per lo sport;

TU: territorio urbanizzato;

PAE: poli estrattivi;

Modi attuazione

A-7: opere pubbliche, da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, delle Regioni o dalle Province, da approvarsi ai sensi dell' Art. 7 L.R. 31/02;

A-8: interventi soggetti alla previsione nel programma annuale per impianti di trasmissioni, di cui all'art. 8 della LR 30/2000 e s.m.i., e soggetti alla autorizzazione ivi prevista;

A-15: intervento oggetto di accordo di pianificazione tra enti ai sensi dell' art. 15 della LR 20/2000, coordina i contenuti degli strumenti delle amministrazioni sulle quali ricade l'intervento;

A-18: intervento concordato con un accordo pubblico-privato ai sensi dell' art. 18 della LR 20/2000;

A-40: interventi che presuppongono un accordo di programma tra amministrazioni pubbliche (o comunque soggetti di diritto pubblico) ai sensi dell'art. 39 c 4 della stessa LR 20/00;

DPCM: intervento approvato ed autorizzato con Decreto del Presidente sostitutivo di ogni titolo abilitativo o atto di assenso previsto dalle disposizioni vigenti;

GS: intervento da realizzarsi a cura del gestore del servizio pubblico, o concessionario, mediante procedure disciplinate dal Dlgs 163/06 e s.m.i.;

OO.PP.: opere pubbliche, da eseguirsi da parte del Comune di Argenta mediante procedure disciplinate dal Dlgs 163/06 e s.m.i.;

PAE: intervento previsto dal Piano delle Attività Estrattive comunale , ovvero dal Piano Infraregionale delle Attività Estrattive con valore di PAE, da autorizzarsi secondo le procedure della LR 17/91 e s.m.i.;

PC conv: intervento soggetto al solo titolo abilitativo edilizio (convenzionato);

PdS: intervento previsto nel Piano di Stazione di Campotto del Parco del Delta del PO, da realizzarsi secondo le modalità definite nei programmi annuali degli enti competenti;

PdVC: interventi inclusi nel Piano di Valorizzazione Commerciale, recepito nel POC come piano per la realizzazione del Centro Commerciale Naturale ai sensi della DGR 1253/99 e s.m.i., da attuarsi secondo la LR 14/99 e s.m.i.;

PU: interventi soggetti a progetto unitario ai sensi dell'art. 3.7 delle Norme Tecniche del POC, sul quale vanno acquisiti i titoli abilitativi dovuti in base alle normative vigenti, per le singole opere ivi previste;

PUA: intervento da assoggettarsi a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, seguito dai titoli abilitativi dovuti in base alle normative vigenti, per le singole opere ivi previste;

PIA: intervento da assoggettarsi a Piano di Investimento in azienda agricola, seguito dai titoli abilitativi dovuti in base alle normative vigenti, per le singole opere ivi previste;

VIA: interventi che presuppongono l'esplicazione di una procedura complessa mediante conferenza dei servizi quali: la Valutazione di Impatto Ambientale, ovvero lo screening, secondo le vigenti disposizioni statali (Dlgs 152/06 e s.m.i.) o regionali (LR 9/99 e s.m.i), l'Autorizzazione Integrata Ambientale (Dlgs 59/05 e s.m.i.), procedimento unico attivato presso lo SUAP comunale (Sportello Unico per le Attività Produttive) ai sensi del DPR 447/98 ecc. ;

Destinazioni d'uso del RUE

a) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. Residenza
- a2. Residenza collettiva (non turistica)

b) FUNZIONI PRIVATE DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA REESIDENZA

- 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.
- 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 (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- b8. Attività di parcheggio
- b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

c) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI ,TERZIARIE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

- c1 Medio-piccole strutture di vendita (c1.a = alimentari, c1.n = non alimentari)
- c2 Medio-grandi strutture di vendita (c2.a = alimentari, c2.n = non alimentari)
- c3 Grandi strutture di vendita
- c4 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- c5 Attività espositive, fieristiche, congressuali.
- c6 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto;
- c7 Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto
- c8 Attività sanitarie ed assistenziali
- c9 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

d) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- d1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- d2 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- d3 Attività estrattive
- d4 Attività di coltivazione agricola,

- d4.1 depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda,
- d4.2 allevamenti aziendali
- d4.3 Attività aziendali di prima lavorazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici
- d4.4 Coltivazione in serre fisse
- d4.5 Mensa per lavoratori stagionali
- d5 Attività di allevamento industriale
- d6 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, altre attività di servizio all'agricoltura
- d7 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

e) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1 Attività ricettive alberghiere,
- e2 Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),
- e3 Campeggi e villaggi turistici,
- e4 Attività agrituristiche.

f) ATTIVITA' E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

- f1 Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- f2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- f3 Parcheggi pubblici in sede propria
- f4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

g) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- 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
- g7 Attrezzature cimiteriali
- g8 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- g9 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
- g10 Attrezzature per la Difesa Nazionale
- g11 Opere per la tutela idrogeologica

Parametri d'intervento

DE_{PRO}: diritto edificatorio unitario riconosciuto alla proprietà delle aree non vincolate;

DE_{PRO.VINC}: diritto edificatorio unitario riconosciuto alla proprietà delle aree vincolate;

DE_{PER}: diritto edificatorio unitario riconosciuto alla proprietà del suolo per la perequazione territoriale;

Destinazione urbanistica: destinazione definita dal PSC, per ciascun ambito. Il POC definisce la destinazione urbanistica dei singoli comparti programmati;

Destinazione d'uso: destinazione definita dal RUE, ammissibile per le singole unità edilizie oggetto di trasformazione;

P1: superficie delle aree per parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;

P2: superficie delle aree per parcheggi pubblici di interesse generale;

P3: superficie delle aree per parcheggi privati;

SC_{DOT}: superficie complessiva derivante da diritti edificatori assegnati per la realizzazione di dotazioni territoriali, compresa l'edilizia sociale;

SC_{MAX}: capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito del PSC;

SC_{MAX.PRO}: capacità insediativa massima del comparto, per edilizia privata;

SC_{PER}: superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree da cedere in perequazione dei diritti edificatori;

SC_{PRE}: superficie complessiva esistente ricostruibile;

SC_{PRE.INT}: relativa agli edifici interni al comparto;

SC_{PRE.EST}: relativa agli edifici esterni al comparto;

SC_{PRO}: superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree edificabili non vincolate;

SC_{PRO.VINC}: superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree soggette a vincolo;

SC_{TOT}: superficie complessiva totale;
SF_{PRO}: superficie fondiaria di progetto;
ST_{MAX}: superficie territoriale nominale dell'intero ambito di PSC;
ST_{PRO}: porzione della **ST_{TOT}** non interessata da vincoli;
ST_{PRO.VINC}: porzione della **ST_{TOT}** interessata da vincoli che incidono sui DE;
ST_{PER}: superficie territoriale da cedere all'amministrazione per la realizzazione di dotazioni territoriali;
ST_{PER.DE}: area privata da cedere in perequazione dei diritti edificatori;
ST_{PER.ST}: area privata da cedere in permuta di aree comunali;
ST_{PER.COM}: area comunale da cedere in permuta di aree private;
ST_{TOT}: superficie territoriale nominale dell'intero comparto o suo stralcio funzionale;
STR: superficie della viabilità di progetto;
U: superficie destinata alle attrezzature e spazi collettivi di progetto;
UF_{PRO}: indice di utilizzazione fondiaria;
UF_{MAX}: massimo indice di utilizzazione fondiaria dell'intero ambito;
UT_{MAX}: massimo indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito;
UT_{MAX.COM}: massimo indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito, a destinazione commerciale terziario;
UT_{MAX.RES}: massimo indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito, a destinazione residenziale;
UT_{MAX.PRO}: massimo indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito, a destinazione produttivo secondario;
U2: ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali;

Fonte di finanziamento

Comune: intervento a carico dell'amministrazione comunale di Ostellato;
GS: intervento a carico del gestore del servizio pubblico, o affidato in concessione;
PdS: intervento previsto nel Piano di Stazione di Campotto del Parco del Delta del PO, da finanziarsi con i fondi individuati nei bilanci annuali degli enti competenti;
POR: intervento candidato ai fondi del Programma Operativo Regionale, per l'utilizzo delle risorse comunitarie o regionali;
privato: intervento a carico di soggetti privati;
Prov: intervento a carico dell'amministrazione provinciale di Ferrara;
PSR: intervento candidato ai fondi del Piano di Sviluppo Rurale;

Definizioni edilizie

(H): altezza dell'edificio;
(Hf): altezza delle fronti di un edificio;
(SC): superficie complessiva, ai sensi del D.M.801/77.
(SQ): superficie coperta;
(Sv): superficie di vendita, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.114/98;

Definizioni urbanistiche

(ST): superficie territoriale;
(SF): superficie fondiaria;
(UF): indice di utilizzazione fondiaria;
(UT): indice di utilizzazione territoriale;