

COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

Rep. N. 20

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA

L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990

NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC).

L'anno duemilatredici (2013) il giorno venti (20) del mese di agosto, nella Residenza Municipale di Ostellato in Piazza Repubblica n. 1, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Geom. BENINI CLAUDIA, nata a Migliarino (FE) il 13.08.1961, responsabile area gestione del territorio del Comune di Ostellato, a ciò autorizzata in virtù del Decreto n. 35 di nomina a Responsabile del servizio ai fini delle competenze di cui all'art. 107, commi 2 e 3, del D. Lgs. 267/2000, assunto dal Sindaco in data 31.10.2011 la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto del Comune stesso; C. F.: 00142430388 nel seguito del presente atto denominata come "Comune"

e dall'altra parte:

Soc. Ali spa (cod. fisc. n.00348980285), avente sede a Padova. in via Olanda n. 2, in persona del Vice Presidente in carica Sig. CANELLA GIOVANNI il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

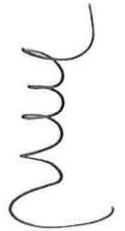
contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nell'interesse della Soc. Ali spa, quale proprietaria degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Proponente";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Ostellato con Delibera C.C. n. 86 del 27.11.2009, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale da programarsi nel POC;
- il Comune di Ostellato con Delibera C.C. n. 86 del 20.12.2011, ha approvato una variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) con la quale reinserisce un ambito precedentemente annullato in autotutela;
- il Comune di Ostellato con Delibera C.C. n. 87 del 27.11.2009, rettificata con delibera C.C. n. 6 del 9.02.2010, ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul



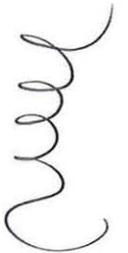
- patrimonio edilizio esistente;
- il Comune di Ostellato con Delibera C.C. n. 73 del 29.11.2010 ha approvato variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
 - nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;
 - con delibera di G.C. n. 19 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione è stato approvato lo schema.
 - l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Ostellato, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n. 47 del 31.03.2008;
 - tale termine è da intendersi indicativo in considerazione



del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;

- a seguito di ciò sono pervenute n.5 proposte dei privati entro i termini e n. 24 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 96 del 16.06.2011 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;
- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "Accordi con i privati" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente



e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990”;

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 112 del 2.08.2011 ha provveduto all'approvazione dello "SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)", schema rettificato con delibera G.C. n.62 del 12.04.2013;
- Preso atto della delibera di Giunta n. 111 del 2.08.2011 avente per oggetto "Selezione delle proposte degli ambiti



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

territoriali per la formazione del primo piano operativo comunale (POC)" così come rettificata e della delibera Giunta Comunale n. 61 del 12.04.2013;

- con determina n. 750 del 12.08.2013 il responsabile dell'Area gestione del territorio, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Ostellato ed identificata al catasto terreni al Fg. 138 Mappali 137-139-126 della consistenza catastale complessiva di mq. 10.256 come risulta dalla scheda progetto allegata;
- tali aree si presentano libere da opere, costruzioni od edifici, come risulta dalla planimetria catastale allegata nella scheda progetto;
- in data 21.03.2012 prot. 3836, integrata in data 9.11.2012 prot. 15077, il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà destinandola ad uso commerciale, proposta accolta con delibera Giunta Comunale n. 61 del 12.04.2013;
- che la proposta riguarda anche la parziale riqualificazione di Stradello della Croce, strada di proprietà comunale, co-



- me meglio rappresentata nell'all. "A" al presente atto;
- che la proposta è stata corredata dalle indagini di III livello per la mitigazione del rischio sismico prot. 15175 del 12.11.2012;
 - a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nella scheda progetto allegata;
 - tutte le aree in parola, di proprietà della soc. Ali spa, sono ricomprese nell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(2) , quale individuato dal PSC approvato e come risulta nell'allegata scheda progetto;
 - l'area oggetto del presente accordo, , di proprietà della soc.Ali spa, riguarda l'intero ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(2) con superficie territoriale nominale pari mq. 10.106, pari al 100 % della superficie dell'area computata nella scheda di Valsat e nelle NTA del PSC vigente, ma di superficie catastale effettiva di mq. 10.256;

Dato atto che a fronte della differenza fra superficie nominale e superficie catastale effettiva, i diritti edificatori riconosciuti all'ambito non subiscono maggiorazioni, e sono attribuiti sulla base della superficie nominale così come computata nella scheda di Valsat, ai sensi dell'art. 2.7 comma 10 delle NTA del POC.

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale soddisfare le esigenze di potenziare il settore commerciale del



Comune in quanto è presente una marcata sottodotazione di esercizi commerciali alimentari e misti;

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività comunale in quanto consente di fornire un'adeguata risposta alle esigenze del territorio precedentemente esplicitate prevedendo inoltre anche la contestuale parziale riqualificazione di un'area pubblica contigua all'area privata oggetto dell'intervento - Stradello della Croce - come meglio evidenziato nell'allegata scheda progetto, il tutto con capitali privati in tempi celeri.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "rilevante interesse per la comunità locale" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Dato atto altresì che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicando-



ne positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, che migliora il patrimonio immobiliare comunale, e più in generale consente un miglioramento delle qualità della vita della cittadinanza.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e Comune si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* assume gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del Comune è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.



All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente, limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto



nell'allegata scheda progetto sinteticamente riassunto al successivo art. 5 e nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Il Comune si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile.

Art. 4

Trasformazione urbanistica e obblighi del comune

Il Comune si impegna ad inserire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un'area perimetrata come da scheda progetto, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulta di mq. 10.106 (superficie territoriale nominale) salvo quando previsto al successivo art. 15.

Il Comune riconoscerà, come previsto all'art. 4.6 del PSC, alle aree oggetto del presente accordo dei diritti edificatori pari a: ANS2(2) 0, 20 mq./mq. .

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili, secondo le modalità previste dal POC, nel quadro dell'attuazione dell'ambito prevalentemente commerciale ANS2(2), a cui viene così attribuita una capacità edificatoria complessiva di mq. 2021,00 di SC., come definita dalle norme dell'approvato RUE (vedi scheda progetto allegata), per la realizzazione di una struttura commerciale medio-piccola alimentare.

Il Comune metterà a disposizione le proprie aree, necessarie alla realizzazione delle opere di riqualificazione di Stradel-



lo della Croce, mediante autorizzazione alla occupazione temporanea del suolo pubblico. Le aree comunali saranno messe a disposizione nelle condizioni in cui si trovano e senza alcun onere per l'Amministrazione comunale.

L'area perimetrata sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), presentato a cura dei proponenti, secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nello schema progetto allegato. Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno dell'area edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1. La quantificazione delle dotazioni territoriali è desumibile dalla scheda progetto allegata redatta a cura dell'ufficio tecnico.

Per le opere di urbanizzazione e per tutti gli interventi previsti, il Comune darà al PUA valenza di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative purché esse avvengano nel rispetto dello schema direttore approvato.

Il Comune si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessa-



rio e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Art. 5

Realizzazione di

un'opera infrastrutturale e obblighi del proponente

Il proponente presenta a propria cura e spese il PUA relativo all'ambito individuato nell'allegata scheda progetto, oltre che degli allegati definiti all'art. IV.32 del RUE, entro il termine di cui al successivo art. 6.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Il *Proponente* si impegna alla realizzazione della parziale riqualificazione di Stradello della Croce, secondo lo schema di assetto urbanistico di cui alla scheda progetto e come meglio rapprentato nell'allegato "A" al presente atto. Le caratteristiche dimensionali a livello esecutivo e le effettive tipologie costruttive verranno concordate in sede di redazione del PUA d'intesa con l'Ufficio tecnico del *Comune*.

Tale opera dovrà essere realizzata e conclusa contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria (su area privata) previ-



ste dal PUA.

Sarà a carico del proponente, preliminarmente all'inizio dei lavori, la nomina di un collaudatore che svolgerà la propria mansione anche in corso d'opera, scelto dallo stesso Proponente fra una terna di professionisti proposta dall'Amministrazione comunale. Tale collaudatore avrà il compito di verificare l'esatta corrispondenza di quanto eseguito con quanto progettato per la parte di opere attinenti il bene di proprietà comunale cioè Stradello della Croce. Il collaudo verrà poi approvato con Determina dal Responsabile del Patrimonio del Comune.

Il Proponente si impegna altresì ad allegare al PUA una "relazione Paesaggistica" che tenga conto dell'inserimento nel contesto dell'ambito con particolare riguardo alla sistemazione degli spazi e delle funzioni nel rispetto del Canale Verginese a nord, delle residenze esistenti a sud e della vocazione dell'ambito a principale ingresso del centro abitato e che venga garantito il 20% della St (superficie territoriale) a Sp (superficie permeabile).

La mancata realizzazione e conclusione entro il termine suindicato consentirà al Comune l'escussione della cauzione presentata ai sensi dell'art. 7, salva in ogni caso ogni altra azione per la tutela dei danni eventualmente sofferti.

Il Proponente risponderà nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 non-



ché ove applicabile dell'art. 1669 del Codice Civile. Il *Comune* potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al *Proponente* od ai suoi esecutori, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

In caso di inadempimento di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, o ritardo, il *Comune* potrà sospendere o revocare strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire eventualmente già rilasciati disponendo la sospensione dei lavori. Saranno a carico del *Proponente* tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, i collaudi tecnici specialistici, ect. che dovranno essere presentati al Comune prima del collaudo soprarichiamato.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le eventuali spese derivanti dalla realizzazione dell'intervento, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche.

Gli obblighi di cui ai punti precedenti costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 6

Termine entro cui presentare il PUA



Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo accede.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 96 del 16.06.2011 lo stesso POC non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previo liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Garanzie

Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dal *Proponente* una cauzione, calcolata in ragione del valore dell'importo dell'opera di interesse pubblico da rea-



lizzare di cui all'art. 5, pari ad Euro 45.582,00 (quarantacinquemilacinquecentoottantadue), attraverso apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa.

L'importo della cauzione è da intendersi meramente indicativo ai soli fini della garanzia, in quanto valutato quantitativamente in assenza della progettazione esecutiva dell'opera di interesse pubblico.

Il Proponente si impegna alla realizzazione dell'opera anche se il costo della stessa in corso d'opera risultasse superiore alla cauzione versata e anche nel caso di variante ai lavori imposte da normative di legge nel frattempo intervenute.

Il Comune potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento del Proponente di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo.

La cauzione verrà automaticamente svincolata una volta effettuato il collaudato delle opere di cui all'art. 5, ed ove sia stata costituita mediante versamento diretto alla tesoreria comunale, questa verrà restituita.

La garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa dovrà prevedere:

- il pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune dell'importo da quest'ultimo indicato;
- la rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del



- debitore principale ex art. 1944 del Codice Civile;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
 - l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo urbanistico;
 - l'indicazione che si intende presentata per tutto il periodo di validità del POC ed in ogni caso finché non sarà svincolata formalmente dal *Comune*.

Art. 8

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2013.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva



dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà nonché alla presentazione delle garanzie di cui all'art. 7.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree / delle opere di cui all'art. 5 con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Art. 9

Inadempienze della parte privata;

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti, il Comune recederà dal presente accordo, con diritto in ogni caso al risarcimento dei danni nei quali sono comprese anche le spese per sistemare o completare le opere afferenti al bene comunale.

Art. 9 bis

Recesso del Comune

Il *Comune* potrà recedere dal presente accordo in qualsiasi momento per ragioni di interesse pubblico.

Art. 10

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.



Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie..

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 12

Allegati

E' allegato al presente accordo scheda progetto riassuntiva dell'intervento e della sua localizzazione.

Art. 13

Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazione, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n.



241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, nonché le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 14

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'Autorità giudiziaria di Ferrara e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento, entro i limiti di tolleranza previsti dalle



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

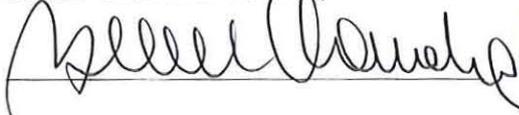
norme generali del POC.

- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Ostellato

Il Responsabile Area gestione del territorio

Geom. Claudia Benini


Il Proponente



Sig. Canella Giovanni



AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI FERRARA
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA
Atto Registrato il 21 AGO 2013 al N° 7157 Sp. 3
Liquidati euro € 168,00#



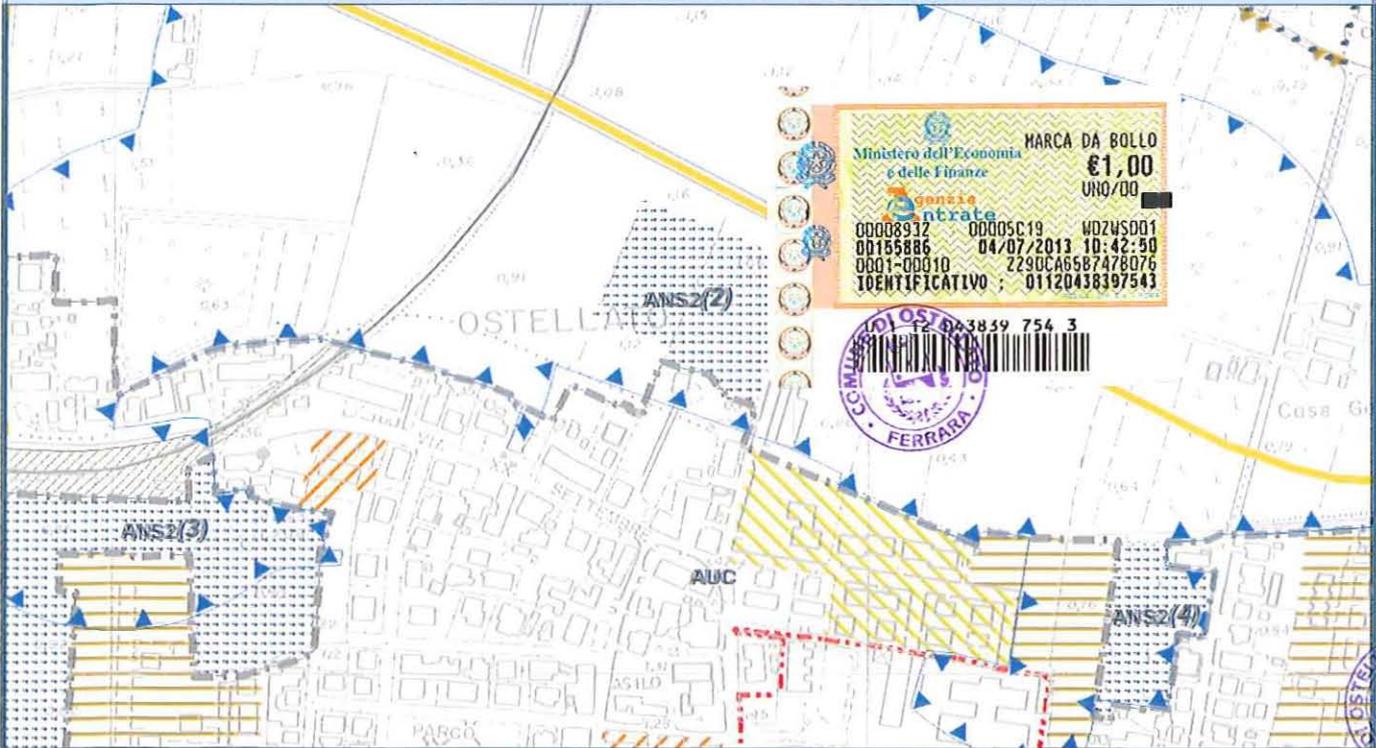
Il Direttore Provinciale
D.ssa Simonetta CIFONELLI

Intervento: 1	SCHEDA DI PROGETTO	ANS2(2)
Ubicazione: OSTELLATO	Ostellato - Stradello della croce	prop.: 3836/2012 - 15077/2012

L'ambito a destinazione prevalentemente commerciale con una percentuale massima del 20% di residenziale, è localizzato a nord del capoluogo in un'area facilmente accessibile sia dalla circoscrizione esterna che dal centro urbano.

Macroclassificazione:	Territorio Urbanizzabile	Ambito PSC: ANS2(2)
Destinazione urbanistica:	Commerciale	
Modalità di attuazione:	A-18 + PUA	

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFIA STRUMENTI COORDINATI



Estratto tav. O 3.1 del PSC. approvato il 20/12/2011

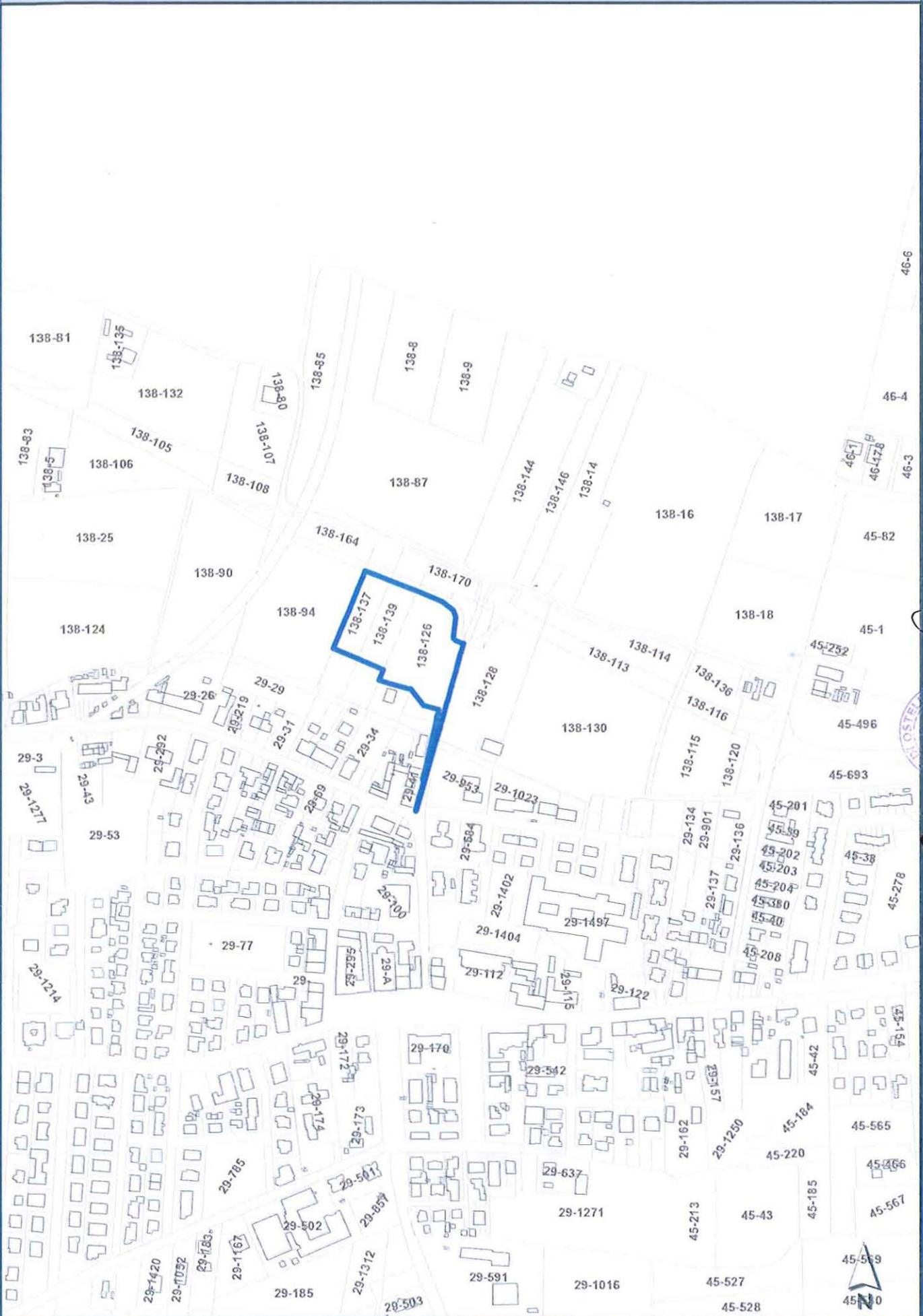
riprodotta in scala 1:5.000



Estratto tav. 2.01 del POC-RUE

riprodotta in scala 1:5.000

Stralcio di mappa catastale



[Handwritten signature]

Dato cartografico aggiornato al Marzo 2013

Scala 1:5.000



Legenda

Schema direttore

- SFpro - Superficie fondiaria di progetto
- STR - Superficie della viabilità di progetto
- STR - Marciapiedi
- P1 - Superficie per parcheggi pubblici di progetto
- U - Superficie attrezzature e spazi collettivi di progetto
- Verde extra ambito
- DOT - Dotazioni Ambientali



Handwritten signature

Handwritten initials

PARAMETRI URBANISTICI	
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	10.106
SC_{MAX} - Capacità edificatoria dell'intero ambito - limite di Valsat (mq.)	3.537
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito a destinazione residenziale - limite di Valsat (mq.)	707
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,35
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	10.256
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)	-
SC_{MAX PRO} - Capacità edificatoria massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	2.021
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,20
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	-
SC_{PRE} - Superficie complessiva preesistente (mq.)	-
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	2.021
SC_{PRO1} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa di progetto della porzione di ambito a destinazione residenziale (mq.) - valore entro il limite di VALSAT	-
SC_{PRO2} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa di progetto della porzione di ambito a destinazione commerciale (mq.) - valore entro il limite di VALSAT	2.021
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)	-
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = SC _{PRE} + SC _{PRO1} + SC _{PRO2} + SC _{PER} + SC _{DOT} (mq.)	2.021
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,266
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	7.612
Sv - Superficie di vendita	800
P3c - Superficie delle aree per parcheggi pertinenziali (mq.) - destinazione commerciale **	1.111
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) - destinazione commerciale *	808
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) - destinazione commerciale *	1.213
STR - Superficie della viabilità di progetto (mq.)	Da PUA
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ST _{PRO} - (SF _{PRO} + P1 + U + STR) (mq.) ***	Da PUA

* Le dotazioni minime ivi riportate sono parametrizzate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla effettiva SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC). In fase di progettazione definitiva del PUA possono essere oggetto di variazioni in aumento.

** La dotazione è parametrizzata sulla destinazione commerciale (P3c=1 posto auto di mq. 25 ogni 18 mq. di Sv) da individuarsi all'interno della SF in fase di PUA

*** Derivante dalla sommatoria delle aree U2 a cui aggiungere i 150 mq di differenza fra Superficie catastale e superficie di Valsat

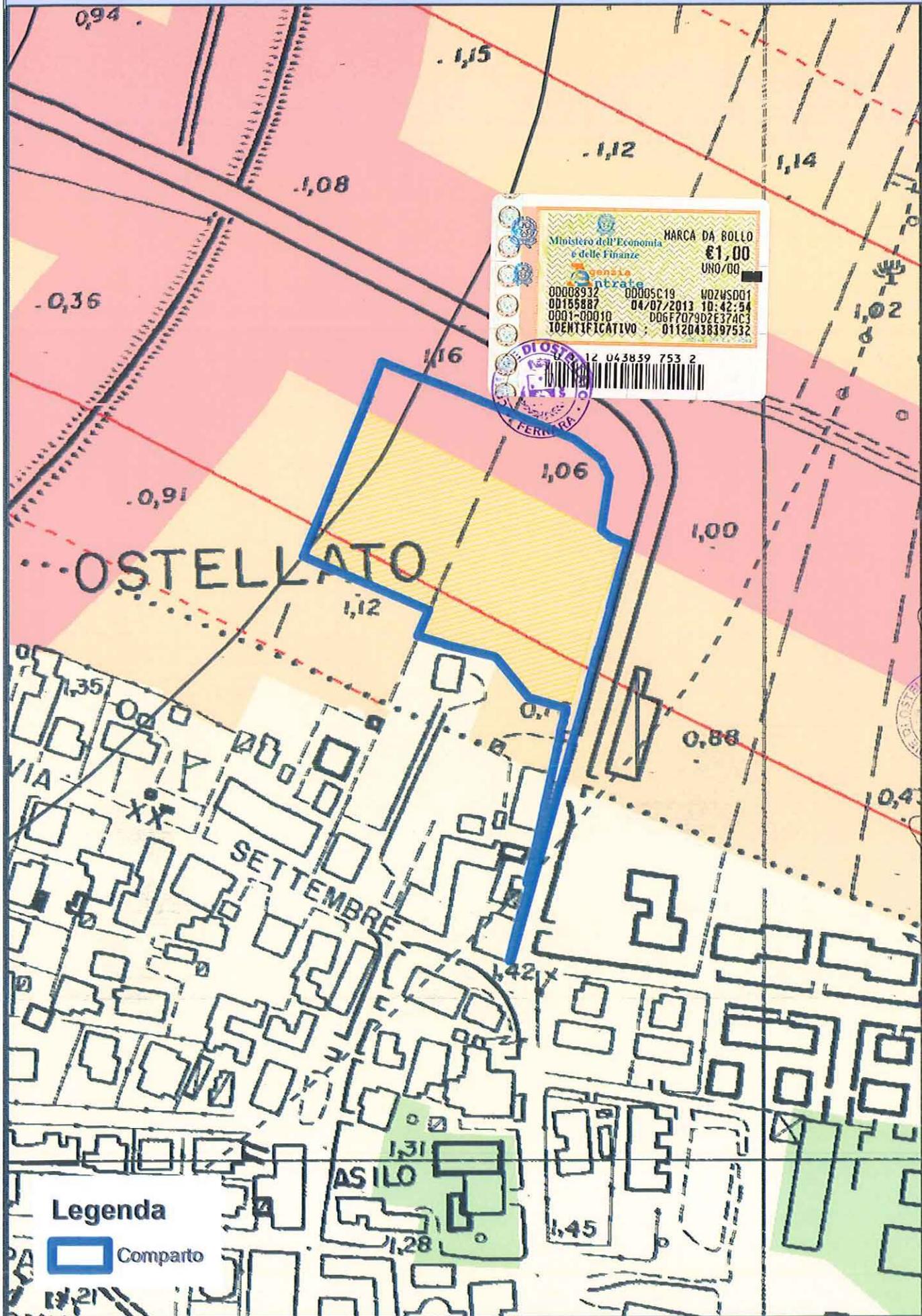
PARAMETRI EDILIZI	
H_{MAX} - Altezza massima	3 piani/11,00 mt
SP_{MIN} - Superficie permeabile minima	20 % della ST _{PRO}
Distanza minima da Stradello della Croce	20,00
Distanza minima dalla Circonvallazione	30,00
Distanza minima tra gli edifici	H _{MAX} con minimo 10,00 m.
Distanza minima dai confini	5,00

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammessi i seguenti usi:

a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva), **b1** (commercio 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 ai cicli e motocicli esclusi gli automezzi), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **b8** (attività di parcheggio), **c1a** - **c1n** (medio piccole strutture di vendita), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **e1** - **e2** attività ricettive, alberghiere-attività ricettive extralberghiere), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g6** (limitatamente ai servizi tecnici della pubblica amministrazione)

ZONIZZAZIONE ACUSTICA



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00008932 00005C19 W02WS001
00155887 04/07/2013 10:42:54
0001-00010 D06F7079D2E374C3
IDENTIFICATIVO : 01120438397532
12 043839 753 2

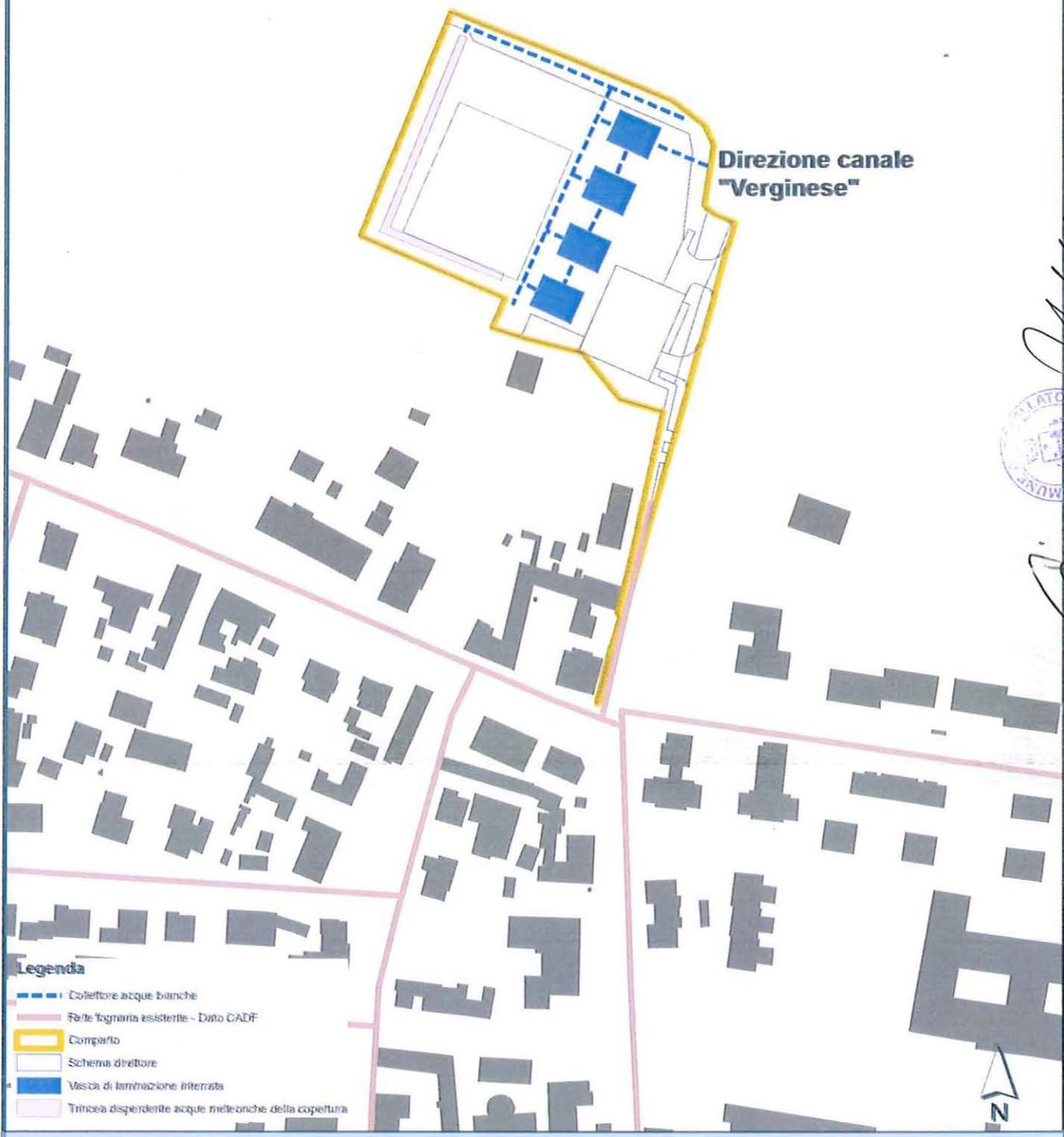


[Handwritten signature]

Legenda

 Comparto

SCHEMA di SMALTIMENTO delle ACQUE



Direzione canale "Verginese"

Legenda

- Colettore acque bianche
- Rete fognaria esistente - Dato CADF
- Comparto
- Schema direttore
- Vasca di laminazione interrata
- Trincea disperdente acque meteoriche della copertura

[Handwritten signature]

Base cartografica catastale aggiornata a Marzo 2013

Scala 1:2.000

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

INFORMAZIONI DI SINTESI

Descrizione dell'intervento

L'intervento, che si sviluppa su un'area di complessivi 10.106 mq, prevede la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare, con una superficie di vendita di 800 mq (in coerenza con il POIC provinciale). La superficie coperta del fabbricato commerciale è pari a circa 2.020 mq e prevede, oltre agli spazi di vendita, anche ulteriori spazi destinati alla preparazione delle merci e al magazzino, ed i servizi per il personale e per il pubblico. Non sono proposte quote di edificazione con destinazione d'uso residenziale.

Obiettivi di sostenibilità

L'intervento intende rispondere alla sottodotazione di superficie di vendita alimentare rilevata nel Comune, fornendo un servizio alla popolazione ed offrendo una diversa gamma di prezzi e prodotti rispetto all'esercizio di vicinato.

Criticità principali

L'intervento interferisce con un dosso di rilevanza storico-documentale ed è interamente compreso in area soggetta a vincolo paesaggistico. L'area di intervento ricade nell'area tampone del sito UNESCO. Presenza dell'effetto di sito della liquefazione delle sabbie con cedimenti post-sismici.

Condizioni e prescrizioni principali

L'area d'intervento ricade interamente in una zona assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 e quindi **SI PRESCRIVE LA RELAZIONE PAESAGGISTICA**. Occorrerà predisporre la **'DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO'** da approvare da Arpa in sede di PUA.

Occorrerà realizzare le opere e gli interventi che garantiscono l'invarianza idraulica dell'ambito, secondo quanto indicato nella valutazione di compatibilità idraulica allegata alla proposta. Occorrerà realizzare e sistemare il percorso di collegamento tra il centro abitato capoluogo e le attività di progetto. Realizzazione di un adeguato collegamento al sistema depurativo, preferibilmente in allaccio al nuovo depuratore intercomunale.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Relazioni

Integrazione con il contesto

Stato di fatto: L'ambito di intervento è contiguo all'abitato di Ostellato e si sviluppa in corrispondenza del principale accesso al capoluogo dalla Circonvallazione nord. La localizzazione ai margini dell'abitato rende l'ambito di intervento facilmente accessibile sia dall'esterno del capoluogo, con uno scarso impatto dei flussi di traffico sulla rete stradale interna, sia all'interno del tessuto già consolidato. In questo tratto il tessuto consolidato definisce un margine parzialmente discontinuo, una sequenza di retri a contatto con il territorio rurale compreso tra l'ambito consolidato e la nuova circonvallazione. Lungo la circonvallazione al confine dell'ambito di intervento scorre il Canale Verginese.

Condizioni: L'organizzazione dell'ambito e la sistemazione degli spazi e delle funzioni dovrà avvenire nel rispetto della presenza del Canale Verginese a nord, delle residenze esistenti a sud e della vocazione dell'ambito a principale ingresso del centro abitato.

Lungo il canale Verginese si dovrà prevedere una fascia di verde pubblico che possa funzionare da filtro per la circonvallazione da un lato e da area di ambientazione del Canale dall'altro.

L'ubicazione dell'ambito di intervento in corrispondenza del principale ingresso al centro abitato per chi viene dall'esterno, richiede che si valuti attentamente la qualità architettonica dell'edificio e degli spazi aperti (compresa la cartellonistica pubblicitaria), indipendentemente dalle funzioni che vi si svolgono (anche ad esempio nelle aree di carico e scarico delle merci). Se, infatti, tale intervento può avere il vantaggio di mascherare parzialmente il margine urbano esistente, spesso trattato in modo disomogeneo con manufatti di scarsa qualità, l'alternativa proposta dalla sua edificazione, deve considerare che tutti i "fronti", in egual misura, rivestono un'importanza per l'immagine del capoluogo e dell'attività stessa. Saranno da evitare depositi di materiali all'aperto, i materiali utilizzati e l'assetto della vegetazione dovranno raggiungere il duplice scopo di mediare il rapporto tra il volume edificato e il contesto prevalentemente rurale limitrofo e di mascherare, senza occultare, le attività che vi si svolgono.

Compatibilità funzionale con il contesto

Stato di fatto: La destinazione funzionale prevalente del contesto è quella residenziale. Via Croce costituisce l'asse di collegamento con il sistema di strade e di spazi pubblici che collegano l'ambito di intervento con il centro di Ostellato.

Condizioni: La sistemazione degli spazi aperti e l'organizzazione delle funzioni dell'attività commerciale dovrà avvenire nel rispetto della presenza delle residenze. Le aree di movimentazione dei mezzi pesanti e le zone di carico e scarico dovranno essere localizzate ad una maggiore distanza possibile dalle residenze. Congiuntamente, tra le residenze e il parcheggio, dovranno essere previste misure di mitigazione dell'impatto visivo anche attraverso la vegetazione.

Al fine di migliorare i collegamenti tra il centro capoluogo e le attività commerciali dovrà essere realizzato su via Croce, in parte all'esterno dell'ambito, un percorso pedonale di collegamento dal parcheggio all'intersezione con via XX settembre. Tale percorso prevede la realizzazione di una fascia di ambientazione.

Criticità ambientali esistenti

Inquinamento elettromagnetico

Stato di fatto: L'area non è attraversata da nessuna linea elettrica in cavo aereo.

Condizioni: Nessuna.

Inquinamento acustico

Stato di fatto: L'ambito di intervento ricade in una zona classificata in parte nella classe III, a sud, e in parte nella classe IV, a nord, a ridosso con la circonvallazione. L'intero ambito è compreso nella fascia A di pertinenza stradale.

Condizioni: Le attività che si svolgono nell'ambito di progetto non richiedono particolari cautele dal punto di vista della protezione dei livelli acustici dell'infrastruttura stradale.

Inquinamento atmosferico

Stato di fatto: La circonvallazione a nord di Ostellato è una potenziale sorgente di inquinamento atmosferico.

Condizioni: Le attività comprese all'interno dell'ambito e le eventuali aree a verde pubblico attrezzate per la sosta saranno da localizzare preferenzialmente a distanza dall'infrastruttura.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Sicurezza *

Idraulica

Stato di fatto: Dalla carta delle aree allagate, l'ambito di intervento non ha subito allagamenti persistenti.

Condizioni: Vedi condizioni per le infrastrutture di smaltimento delle acque meteoriche.

Geologica

Stato di fatto: L'area di intervento ricade in un'area geomorfologicamente complessa, dove, fino a circa un millennio fa, era il corso del fiume Padoa-Eridano. In prossimità del suo corso il fiume ha portato alla sedimentazione di terreni sabbiosi e limosi (tipici di ambienti di alta energia idrodinamica). Appena fuori, e allontanandosi dai punti di rotta fluviale, tornano a dominare sedimenti argilloso-limosi tipici di ambienti distali dal fiume, a bassa energia idrodinamica.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono molto buone.

Condizioni: Nessuna.

Sismica

Stato di fatto:

Analisi di I livello: La stratigrafia della prova SCPTU1 rif.U23-12 mostra un banco sabbioso saturo da circa -3,20 m da p.c. a -13,40 m da p.c., quindi questa area potrebbe essere suscettibile a fenomeni di instabilità causati da liquefazione.

Analisi di II livello: Le stratigrafie delle prove penetrometriche statiche con punta elettrica e sismocono mostrano la presenza di sabbie immerse in falda, quindi questa area potrebbe essere suscettibile a fenomeni di instabilità causati da liquefazione.

Analisi di III livello Per l'analisi di III livello sono state effettuate una prova penetrometrica statica con punta elettrica e sismocono SCPTU1 spinta fino alla profondità di -30,00 m da p.c., con rif.U23-12, per la definizione delle Vs30 e della categoria di suolo e per il calcolo dell'indice del potenziale di liquefazione.

L'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, c. 1, della L.R. 20/2000 per "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale ed urbanistica", per il comune di Ostellato prevede accelerazioni massime di 0.133g.

Il valore di Vs30 misurato è di 183m/sec per cui il sito è soggetto ad amplificazione sismica. Tale amplificazione è fornita dall'Atto di Indirizzo 112/2007 della R.E.R. ed altresì, è calcolabile con i procedimenti dettati dal D.M. 14/01/2008. Secondo l'Atto di Indirizzo regionale in ambito di pianura caratterizzato da profilo stratigrafico costituito da alternanze di sabbie e peliti (PIANURA 2), come nel caso in esame, per suoli caratterizzati da valori di Vs30 fino a 300 m/s si dovrà adottare un fattore di amplificazione sismica F.A.=1,50 per cui l'accelerazione diventerà P.G.A.=0,199g.

Secondo il vigente D.M. 14/01/2008 l'accelerazione sitospecifica è stata calcolata in 0,126g, l'amplificazione sismica Ss è stata invece calcolata in 1,5, per cui P.G.A. = 0,189g.

La magnitudo massima attesa nei tempi di ritorno adottati è di 6,14 Mw, dato che l'area ricade all'interno della zona sismogenetica 912. Gli eventi sismici del maggio 2012 hanno dato valori di 5,9.

Per la verifica della liquefazione delle sabbie è stato utilizzato un software di calcolo C-Liq che ne verifica la potenzialità di liquefazione.

Dai calcoli emerge che nell'area di intervento il **fenomeno della liquefazione è un effetto di sito atteso**. L'indice del potenziale di liquefazione è IPL=2,35 ovvero "basso".

Dalle elaborazioni informatiche, si è inoltre ricavato che con una Magnitudo di 6.14, si determinano cedimenti post sismici nei terreni granulari pari a 12,5 cm.

Il cedimento post-sismico in terreni coesivi soffici non è un effetto di sito atteso.

Condizioni: La liquefazione non è un fattore escludente ma penalizzante, per cui occorre tenerne conto in fase di progettazione delle opere.

Una prima linea guida con le tipologie di intervento per contrastare tale rischio di instabilità nei terreni di fondazione è contenuta nell'Allegato 4 della Determinazione n° 12418 del 02/10/2012 approvata dalla Giunta Regionale.

Ai fini della progettazione le azioni sismiche dovranno essere stimate sulla base delle indicazioni delle NTC vigenti.

* Per l'approfondimento delle analisi effettuate si rimanda interamente alla Relazione di Modellazione geologica richiesta ai privati ad integrazione della proposta candidata a POC. Questa sezione ne rappresenta una sintesi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Dotazioni territoriali

Accessibilità e infrastrutture per la mobilità

Stato di fatto: L'ambito di intervento è accessibile da via Croce, strada principale per l'ingresso ad Ostellato da nord.

Condizioni:

Direttive: Il sistema della viabilità interna all'ambito dovrà prevedere due accessi separati per i veicoli che accedono al parcheggio e per i mezzi pesanti che trasportano le merci, quest'ultimo localizzato ad una maggiore distanza dalle residenze esistenti. L'intervento dovrà realizzare un sistema di parcheggi, pubblici e pertinenziali integrato e direttamente accessibile da Stradello della Croce dove potranno raccordarsi i movimenti veicolari e pedonali provenienti dal capoluogo e dai centri limitrofi.

Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico

Stato di fatto: L'attuale reticolo di condotte adduttrici e distributrici è in grado di soddisfare le necessità del servizio.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche

Stato di fatto: Le quote dei terreni (10,70-11,00 m) assumono valori non pienamente compatibili con lo scarico continuo a gravità nel Canale Verginese 1R. Per eventi pluviometrici con tempi di ritorno ventennali si possono raggiungere quote di circa 10,00-10,20 m. Il Canale Verginese 1R non si presta allo smaltimento di ulteriori portate.

Condizioni: Le caratteristiche idrauliche dell'ambito richiedono, al fine del mantenimento dell'invarianza idraulica, la realizzazione di soluzioni per la laminazione delle portate dell'area scolante (10.430 mq).

Prescrizioni: Per garantire lo scarico a gravità la quota di piani terra e strade dovrà essere al di sopra delle attuali quote del terreno, pari a circa 11,50 m (quota attuale dei terreni 10,70-11,00 m).

Le strutture di laminazione dovranno essere dimensionate per trattenere temporaneamente il volume minimo di 365 mc consentendo, attraverso un manufatto di regolazione (strozzatura adeguatamente dimensionata posta a valle della rete di raccolta), lo scarico graduale nel Canale Verginese 1R delle acque meteoriche di 2° pioggia provenienti dall'impianto della portata massima autorizzata di 8,4 lt/sec.

Per il dimensionamento delle strutture occorre utilizzare un coefficiente di pioggia di 60 mm/h.

Direttive: I bacini di laminazione dovrebbero essere costituiti da 4 vasche sotto la pavimentazione del parcheggio. Al volume d'invaso partecipano anche le condotte e i pozzetti che compongono la rete di raccolta e il volume della vasca per il trattamento delle acque di 1° pioggia.

In favore di sicurezza dovranno essere adottate alcuni accorgimenti rivolti a ridurre il volume di invaso in caso di eventi straordinari, come ad esempio:

- la raccolta dell'acqua proveniente dalla copertura dei fabbricati ed il loro recapito in una trincea disperdente (a ovest e a sud) con uno sviluppo lineare complessivo di 11,00 m lineari (1 m circa di larghezza e circa 3 m di profondità);
- la dispersione nel suolo di una parte del volume invasato.

I parcheggi pubblici e privati, devono essere costruiti con materiali drenanti, per facilitare la permeabilità dell'area. Negli scantinati e generalmente per tutti i locali posti sotto il piano stradale, è fatto obbligo di non costruire scarichi direttamente collegati alla rete fognaria pubblica e di adottare sistemi per impedire la canalizzazione dell'acqua piovana all'interno dei locali.

Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione

Stato di fatto: Il più vicino recapito per le acque nere è quello di Stradello della Croce, che è attualmente al limite della portata.

Il depuratore esistente è prossimo alla massima potenzialità impiantistica (2.000 ab. eq.). Dal 2012 è in corso di realizzazione il nuovo depuratore intercomunale. Dal programma degli investimenti di CADF, se ne prevede l'ultimazione per fine 2013. Le opere necessarie per il collegamento fognario in pressione delle acque reflue di Ostellato al nuovo depuratore è in fase di realizzazione. L'ultimo tratto della condotta è stato posato nel 2012.

Condizioni: Le condotte fognarie devono essere progettate tenendo conto delle norme tecniche previste dal DM LL.PP. 12/12/1985 e successiva circolare del Ministro LL.PP. 20/03/1986 n. 27291, del DPCM 04/03/1996 n. 47 e della D.G.R. 286/2005, che prevede, per le aree di nuova urbanizzazione, la realizzazione di un sistema separato.

Il punto di recapito su Stradello della Croce è sufficiente a supportare le portate.

L'intervento comporta un incremento di 12 ab.eq. Considerato che si tratta dell'unico intervento del POC per il capoluogo, e che a gennaio 2013 gli abitanti equivalenti ammontavano a 1.969, si considera l'intervento sostenibile, in prospettiva della conclusione dei lavori per il nuovo depuratore intercomunale e il relativo collegamento con Ostellato.

Prescrizioni: Realizzazione di un adeguato collegamento al sistema depurativo, preferibilmente in allaccio al nuovo depuratore intercomunale. Le tubazioni dovranno essere dimensionate assumendo un consumo specifico di 300 l/ab.g. Non si dovranno costruire scarichi direttamente collegati alla rete fognaria pubblica per i locali posti sotto il piano stradale.

Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica

Stato di fatto: L'area è servita dalla rete elettrica.

Condizioni: Occorrerà realizzare una cabina elettrica a media tensione all'interno dell'ambito di intervento.

Infrastrutture per la distribuzione del gas

Stato di fatto: Non si registrano problematiche di approvvigionamento.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per le telecomunicazioni

Stato di fatto: Non si segnalano criticità per l'infrastrutturazione dell'area.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti

Stato di fatto: Il comparto è in continuità con zona servita dalla raccolta RSU.

Condizioni: Occorrerà prevedere piazzole per i cassonetti in idonea localizzazione da concordarsi col Gestore del servizio in sede di PUA anche in funzione delle attività che si svolgeranno.

Dotazioni ecologiche e ambientali

Stato di fatto: L'ambito di intervento intercetta fasce di rispetto delle infrastrutture stradali.

Condizioni: Sono da considerare dotazioni ecologico-ambientali le fasce di rispetto stradali a 10 m dalla sede stradale.

Prestazioni degli edifici

Requisiti energetici

Condizioni: Dovranno essere preferenzialmente rispettati i requisiti costruttivi equiparabili alla classe energetica richiesta dalla normativa vigente.

IMPATTI ESERCITATI

Popolazione

Inquinamento acustico

Effetti attesi: Le funzioni di progetto, trattandosi di una struttura di vendita medio-piccola, sono state classificate in classe III.

Mitigazioni: In sede di PUA si dovrà provvedere all'elaborazione della "Documentazione di Previsione di Impatto Acustico" prestando particolare attenzione ai livelli di rumore generati dai flussi di traffico nell'area del parcheggio e nell'area di carico e scarico delle merci che dovrà essere localizzata il più distante possibile dalle aree residenziali del capoluogo. In quella sede occorrerà provvedere alla definizione delle mitigazioni idonee a ridurre le eventuali problematiche riscontrate. Tali mitigazioni potrebbero congiuntamente ridurre le criticità determinate dalla circoscrizione nord sul centro abitato.

Inquinamento atmosferico

Effetti attesi: L'ambito di intervento è contiguo al centro abitato di Ostellato e per le attività che svolge è possibile prevedere che la maggiore utenza provenga direttamente dal capoluogo facendo uso di mezzi non motorizzati. La facilità di accesso dall'esterno rende quest'area raggiungibile interferendo solo relativamente sulla viabilità locale interna e sui tessuti residenziali, principali ricettori delle emissioni da traffico veicolare.

Mitigazioni: L'incremento dei flussi di traffico veicolare avrà come provenienza probabilmente l'esterno del capoluogo. Occorrerà valutare la possibilità di introdurre filtri di vegetazione per ridurre gli impatti.

Sistema delle risorse paesaggistico-culturali

Patrimonio storico-architettonico

Effetti attesi: L'ambito non è contiguo a nessun complesso di pregio storico-architettonico.

Mitigazioni: Nessuna.

Sito Unesco

Effetti attesi: L'intervento ricade nell'area tampone del Sito Unesco. L'area iscritta è più a sud, nel capoluogo, dove sono localizzati il Museo del territorio, la piazza centrale e l'edificio della "delizia di Ostellato".

Mitigazioni: La localizzazione dell'area di intervento ai margini dell'area iscritta e all'ingresso del capoluogo la rende un luogo strategico per l'immagine del capoluogo. Occorre valutare con attenzione la qualità architettonica dell'edificio e il suo inserimento all'interno del contesto (si veda "Integrazioni con il contesto").

Patrimonio storico-testimoniale

Effetti attesi: L'intervento non ha effetti diretti sul patrimonio storico-testimoniale.

Mitigazioni: Nessuna.

Sistema delle risorse naturalistico-ambientali

Rete ecologica

Effetti attesi: L'intervento non interferisce con nessun elemento della rete ecologica.

Mitigazioni: Nessuna.

Sic e zps

Effetti attesi: L'intervento non interferisce con le aree tutelate nella Rete Natura 2000.

Mitigazioni: Nessuna.

Acqua

Effetti attesi: Le attività previste per l'ambito di intervento potrebbero modificare la qualità delle acque dei canali di scolo che convogliano nel Canale Verginese e di conseguenza anche la falda acquifera (si veda il funzionamento idrologico dell'ambito di intervento descritto nella sezione relativa ai dossi).

Mitigazioni: Al fine di ridurre gli impatti sulle acque sotterranee e superficiali si prescrive il rispetto del D. Lgs 11/05/1999 n. 152 e smi relativo alla gestione delle acque di 1° pioggia, da convogliare in apposite vasche di accumulo. Le acque meteoriche "bianche" provenienti dai pluviali e piazzali di pertinenza non devono venire a contatto con materiale che può rilasciare sostanze pericolose e/o persistenti nell'ambiente.

Suolo

Effetti attesi: L'intervento determina un consumo di suolo e non comporta contaminazioni.

Mitigazioni: In sede di progetto occorrerà specificare l'uso attuale del suolo e pregresso, in modo da escludere possibili fonti di contaminazione.

Occorrerà rispettare le quote di superficie permeabile prescritte per gli ambiti di nuovo insediamento (SP \geq 20% ST).



Handwritten signature and initials.

Dossi

Effetti attesi: L'ambito di intervento interferisce integralmente con un'area di dosso tutelata dal PTCP e dal PSC come elementi morfologici e zone che svolgono una funzione idraulica di ricarica delle falde.

Dal punto di vista morfologico l'andamento del dosso è già stato modificato dalla realizzazione della circonvallazione nord. Trattandosi di un dosso molto esteso in termini di superficie occupata (gran parte del centro di Ostellato ne è ricompreso) e vista la localizzazione dell'intervento in una zona centrale del dosso, si ritiene che tale intervento non possa alterare in modo significativo la riconoscibilità dello stesso.

Dal punto di vista della funzione idraulica del dosso, lo stesso non può considerarsi, in questa porzione specifica, un'area di ricarica della falda. Le indagini condotte per il rischio sismico hanno rilevato la presenza di una coltre di sedimenti argilloso-limosi prevalenti che di fatto non consentono un'efficace infiltrazione delle acque meteoriche al suolo non garantendo un'efficace alimentazione della falda freatica. Solo sotto tale coltre superficiale è stato rilevato un importante spessore di sabbie di paleoalveo sul quale, attraverso il fondo che oltrepassa lo strato di argille, si infiltrano le acque del Canale Verginese. Le acque meteoriche che precipitano nell'ambito d'intervento, data la scarsa permeabilità delle argille superficiali, convogliano nei canali di scolo che circondano l'area, andando poi a confluire verso il Canale Verginese, localizzato a nord. È l'intersezione tra i canali di scolo e di irrigazione ed il paleoalveo la più importante fonte di alimentazione della falda. L'infiltrazione delle acque meteoriche dal suolo è secondaria come ordine di grandezza nel bilancio idrogeologico.

Mitigazioni: Per la morfologia del dosso le modificazioni del rilievo del terreno saranno condizionate alla realizzazione degli interventi che garantiscono la sicurezza idraulica delle attività esistenti e di progetto.

Per favorire la ricarica dell'acquifero sabbioso le acque meteoriche dovranno convogliare nel Canale Verginese e dovranno essere adottate soluzioni che possano consentire l'infiltrazione delle acque nello strato sabbioso, sia dalle coperture (trincea disperdente a sud e a ovest dell'area di intervento), che dai bacini di laminazione delle piene per la 2° pioggia (realizzati sotto l'area del parcheggio). Data la scarsa permeabilità degli strati superficiali sono richiesti livelli di permeabilità del suolo paragonabili agli altri ambiti di intervento per la nuova urbanizzazione (SP ≥20% ST), da garantire attraverso gli spazi a verde e le superfici pavimentate con pavimentazione drenante.

Si richiede un diverso trattamento per le acque di 1° pioggia che dovranno essere raccolte in apposite vasche.

Viabilità storica e panoramica

Effetti attesi: L'intervento non si attesta e non altera né la viabilità storica, né quella panoramica.

Mitigazioni: Nessuna.

Aree archeologiche

Effetti attesi: L'intervento non ricade in un'area archeologica, ma prevede la realizzazione di un'opera pubblica.

Mitigazioni: Nessuna. Tuttavia, ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs 42/2004, occorre prevedere l'invio del progetto alla competente Soprintendenza.

Vincolo paesaggistico

Effetti attesi: L'area di intervento è interamente compresa nel vincolo paesaggistico del Canale Verginese.

Mitigazioni: Il vincolo paesaggistico è dovuto per legge, trovandosi entro una distanza di 150 m dalla sponda del Canale Verginese, un canale il cui valore paesaggistico, in questo tratto, è già stato radicalmente alterato dalla realizzazione della circonvallazione in variante alla provinciale. Il vincolo non esclude l'edificabilità, tuttavia, per la realizzazione di qualsiasi intervento, si prescrive l'elaborazione di una **Relazione paesaggistica** al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica dalla competente Soprintendenza.

M



A

COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

15077
6 3

PIANO ATTUATIVO DI CUI ALLA PROPOSTA
DI INSERIMENTO NEL P.O.C. AMBITO ANS2(2)
PROPOSTA OPERE EXTRA AMBITO



Milly



Gi

ALLEGATO
4

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA

PROPORZIONANTE - **ALI' s.p.a.**
Via Olanda, 2
35100 Padova

ALI' s.p.a.
Via Olanda n° 2
35127 PADOVA
Tel. 049 848980285

PROGETTISTA - **Ing. Paolo Pavanato**
Via delle Industrie, 23
45018 Porto Tolle (RO)



COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

**PIANO ATTUATIVO DI CUI ALLA PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL P.O.C.
AMBITO ANS2(2)
PROPOSTA OPERE EXTRA AMBITO**

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
DI MASSIMA**

PROPRIETA' **Ali S.p.a.**
Via Olanda, 2
35100 Padova

PROGETTO **Ing. Paolo Pavanato**
Via delle Industrie, 23
45018 Porto Tolle - Ro

Padova Il, 14/09/2012



Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

OPERE EXTRA AMBITO

A PAVIMENTAZIONI

A 0	demolizione di pavimentazione stradale, marciapiedi, cordonate; valutazione a mq;					
	marciapiede esistente	140,00	1	1	1	140,00 mq
	totale					140,00 mq
140,0 mq x 25,00 E./u.m.						3.500,00 E.

A 1	scavo generale di sbancamento fino alla rimozione del terreno superficiale del materiale di risulta nell'area del cantiere; eseguito con pala meccanica a controllo laser per dare l'area perfettamente piana alla quota di progetto; valutazione a mq;					
	marciapiede	180,00	1	1	1	180,00 mq
	totale					180,00 mq
180,0 mq x 12,00 E./u.m.						2.160,00 E.

A 4	formazione di sottofondazione alla pavimentazione stradale in stabilizzato granulometrico della pezzatura 0/12 mm, compresa la stesa, cilindatura e rullatura; valutazione a mc effettivo di materiale in opera costipato.					
	marciapiede	180,00	1	1	0,25	45,00 mc
	totale					45,00 mc
45 mc x 38,00 E./u.m.						1.710,00 E.

A 5	cordoli in calcestruzzo vibrato a formare cordonate a correre in conglomerato cementizio vibrocompreso di elementi di lunghezza pari a 100cm e sezione 12/15x25cm; ogni elemento deve avere le seguenti caratteristiche: 1) resistenza a compressione >=350kg/cmq; 2) antigelivo secondo la UNI 7087; compreso scavo e rinterro, massetto di posa e rifianco in calcestruzzo dosato a 200kg di cemento R325 per mc di impasto, formazione delle fughe e sigillatura dei giunti con malta di cemento, pezzi speciali per passi carrai, curve ecc. e quant'altro per dare il lavoro completo in opera a perfetta regola d'arte. valutazione a ml valutazione a ml di sviluppo effettivo, i pezzi speciali saranno valutati pari a 1,50ml;					
		185,00	1	1	1	185,00 ml
	curve	1,50	1	1	20	30,00 ml
					215,00 ml	
215 ml x 24,00 E./u.m.						5.160,00 E.

A 11	cordoli in calcestruzzo vibrato a formare cordonate a correre in conglomerato cementizio vibrocompreso di elementi di lunghezza pari a 100cm e sezione 8x22cm; ogni elemento deve avere le seguenti caratteristiche: 1) resistenza a compressione >=350kg/cmq; 2) antigelivo secondo la UNI 7087; compreso scavo e rinterro, massetto di posa e rifianco in calcestruzzo dosato a 200kg di cemento R325 per mc di impasto, formazione delle fughe e sigillatura dei giunti con malta di cemento, pezzi speciali per passi carrai, curve ecc. e quant'altro per dare il lavoro completo in opera a perfetta regola d'arte. valutazione a ml valutazione a ml di sviluppo effettivo, i pezzi speciali saranno valutati pari a 1,50ml;					
	partizione aree	50,00	1	1	1	50,00 ml
						50 mq
50 mq x 18,50 E./u.m.						925,00 E.

A 12	sottofondo pavimentazione in conglomerato cementizio dello spessore di 10cm; realizzato come segue: 1) preparazione del fondo mediante vibro compattatore; 2) soletta in conglomerato cementizio F'ck200 con interposto un foglio di rete elettrosaldata d.6 maglia 20x20cm; compreso la definizione dei livelli e delle pendenze, il raccordo ai chiusini e alle cordonate, il trasporto, la distribuzione nell'area di posa, il contenimento in corrispondenza dei bordi e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte; valutazione al mq di superficie effettiva al lordo dei fori per pozzetti.					
	passi carrai	85	1	1	1	85,00 mq
						85,00 mq
85 mq x 22,00 E./u.m.						1.870,00 E.

Handwritten signature

Handwritten signature



A	13	pavimentazione in cubetti di porfido, realizzato in opera come segue: 1) formazione del letto di posa con sabbia macinata (0/3mm) per uno spessore medio pari a 5cm, e aggiunta di cemento 325 in ragione del 2% in peso della sabbia; 2) posa dei cubetti di porfido dimensioni 6/8cm colorazione a scelta D.L. a campione, disposti ad "archi contrastanti"; 3) battitura e sigillatura delle fughe con bolacca di cemento e successiva lavatura a fresco; compreso il trasporto, lo scarico, l'accatastamento, la distribuzione nell'area di posa, la definizione dei livelli, e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte; valutazione a mq di superficie effettiva computata al lordo dei fori per vani tecnici e dei pilastri;					
			marciapiede	235,00	1	1	1

235 mq	x	70,00 E./u.m.	16.450,00 E.
--------	---	---------------	------	--------------

Totale pavimentazioni 28.275,00 E.

B SEGNALETICA

B	1	segnaletica stradale orizzontale come previsto dal Codice della Strada con utilizzo di vernice rifrangente, larghezza della striscia 12cm;					
			parcheggi/strade	180,00	1	1	1	180,00 ml	180,00 ml

198,00 ml	x	1,50 E./u.m.	297,00 E.
-----------	---	--------------	------	-----------

B	2	segnaletica stradale orizzontale come previsto dal Codice della Strada con utilizzo di vernice rifrangente per segni diversi dalla striscia;					
			strade/parcheggi	10	1	1	1

10 mq	x	18,85 E./u.m.	188,50 E.
-------	---	---------------	------	-----------

B	3	segnaletica stradale verticale in lamiera di alluminio 25/10, di tipo rinforzato con traversa orizzontale in lamiera di ferro, pellicola rifrangente e completi di palo di sostegno in acciaio zincato e fondazione in calcestruzzo;					
				10	1	1	1

10 n	x	150,00 E./u.m.	1.500,00 E.
------	---	----------------	------	-------------

Totale segnaletica stradale 1.985,50 E.

C FOGNATURE

C	1.1	tubazione in PE corrugato doppia parete; fornitura e posa in opera di tubi in PE corrugato tipo coestruso doppia parete, con giunto a manicotto, secondo le conforme UNI EN 13476-3 tipo B SN8, compresa la guarnizione di tenuta in materiale elastomerico tra tubo e tubo, il taglio e lo sfrido, il letto di posa e rifianco in sabbia, compreso lo scavo fino a 1.5ml di profondità ed il rinterro con materiale arido, eventuale fornitura e posa di controtubo per superamento di fondazioni o interferenze con altre linee;demolizione di pavimentazione o massicciata soprastante lo scavo; valutazione al ml di tubazione in opera misurata al lordo delle interruzioni in corrispondenza dei pozzetti;					
			acque meteoriche	50,000	1	1	1	50,000 ml	50,000 ml

diam. 160/200	caditoie	50,000	1	1	1	50,000 ml	50,000 ml
50,000 ml	x	28,00 E./u.m.	1.400,00 E.			

Handwritten signature



Handwritten signature

C1.2	tubazione in PVC , ø 110/200mm; fornitura e posa in opera di tubi in PVC rigido per fognature, con giunto a manicotto, secondo le conforme UNI EN 1401 SN8, compresa la guarnizione di tenuta in materiale elastomerico tra tubo e tubo, il taglio e lo sfrido, il letto di posa e rinfianco in sabbia, compreso lo scavo fino a 1.5ml di profondità ed il rinterro con materiale arido, eventuale fornitura e posa di controtubo per superamento di fondazioni o interferenze con altre linee;demolizione di pavimentazione o massicciata soprastante lo scavo; diametro esterno tubo 80/160mm; valutazione al ml di tubazione in opera misurata al lordo delle interruzioni in corrispondenza dei pozzetti;
------	--



acque nere									
diam. 160	allacciamenti	12 ml	x	16,53 E/u.m.	...	198,36 E.			

C3	chiusini e caditoie in ghisa per traffico stradale, omologate ai sensi della normativa UNI EN 124; fornitura e posa in opera di chiusini e caditoie stradali in ghisa lamellare, compreso l'adattamento alla sede stradale con malta cementizia, eventuali rialzi per il raggiungimento della quota di progetto, fino ad un massimo di 20cm, e quant'altro per dare l'opera finita aperfetta regola d'arte; valutazione al kg di materiale desunto dalle tabelle del costruttore.
----	--

caditoie 40x40	15	1	1	36,00	540 kg	...	1.485,00 E.
					540 kg		
					594 kg	x	2,50 E/u.m.

C4	pozzetti di raccordo ed ispezione in calcestruzzo vibrato; fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato ed armato idoneo a sopportare i carichi stradali, compresi oneri relativi all'apertura dei fori sui fianchi, la sigillatura dei raccordi con malta di cemento, sottofondo in calcestruzzo, lo scavo ed il rinterro con materiale arido, la fornitura e posa di prolungha di altezza 10/20cm fino ad un massimo di 2elementi aggiunti e quant'altro per dare l'opera finita aperfetta regola d'arte. valutazione cadauno pozzetto completo in opera;
----	--

40x40cm	15	1	1	1	15 n	...	1.275,00 E.
					15 n		
					15 n	x	85,00 E/u.m.

C5	canaletta in ghisa sferoidale classe C250, griglia antitacco, omologate ai sensi della normativa UNI EN 124 poste in opera in semplice appoggio sul canale in calcestruzzo, la griglia dovrà coprire completamente il canale in calcestruzzo;fornitura e posa in opera di canale in calcestruzzo vibrato modulare di larghezza 15cm, compresa preparazione del fondo, getto di calcestruzzo magro di fondazione, altezza a scalare per realizzazione del piano di scorrimento interno al canale, elementi preforati per raccordo alla tubazione di scolo, e quant'altro per dare l'opera finita aperfetta regola d'arte; valutazione al ml;
----	--

	15,1	1	1	1	15,1 n	...	1.812,00 E.
					15,1 n		
					15,1 n	x	120,00 E/u.m.

Totale fognature 6.170,36 E.

E ILLUMINAZIONE ESTERNA

E3	plinti di fondazione per pali illuminazione prefabbricati realizzati in calcestruzzo armato vibrato, compreso scavo, rinterro, alloggiamento del palo e foro per pozzetto di derivazione 40x40x60 cm, compreso la prolunga 40x40cm H.10cm, il chiusino in ghisa sferoidale per pozzetto di allaccio dimensioni 40x40cm classe C125; puntazza metallica per messa a terra del palo metallico L_150cm ogni 2 plinti collegati con cavo in rame; valutazione a cadauno plinto completo in opera;
----	--

plinto 80x70x90 prefabbricati	6	1	1	1	6 n	...	1.090,00 E.
					6 n		
					6 n	x	180,00 E/u.m.

Handwritten signature



Handwritten signature

RIEPILOGO

OPERE ESTERNE

A Opere di pavimentazione	.....	28.275,00 E.
B Segnaletica stradale	.....	1.985,50 E.
C Opere di fognatura	.....	6.170,36 E.
E Rete Illuminazione pubblica	.....	5.418,00 E.
I Verde pubblico attrezzato	.....	3.732,50 E.
<i>Totale opere esterna</i>		45.581,36 E.

Cur



A