

COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

Rep. N. 22

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 ago-
sto, nella Residenza Municipale di Ostellato in Piazza Repubblica
n. 1, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effet-
to di legge, sono comparsi:

da una parte:

Geom.**BENINI CLAUDIA**, nata a Migliarino (FE) il 13.08.1961, respon-
sabile area gestione del territorio del Comune di Ostellato, a
ciò autorizzata in virtù del Decreto n. 35 di nomina a Responsabi-
le del servizio ai fini delle competenze di cui all'art. 107, com-
mi 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:

VILLA BUOSI srl con sede in Rovereto (FE) via Ferrara, n. 251-253-
255, C.F. 01802810380 in persona del legale rappresentante in ca-
rica sig. **VACCARI OLAO** il quale dichiara di essere in possesso dei
requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con
una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in que-
sto atto in nome, per conto e nell' interesse, della soc. VILLA



BUOSI srl 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 programmarsi 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 Comu-



nale 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 ne 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;



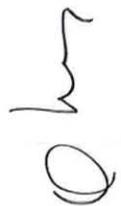
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 96 del 16.06.2011 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- 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. 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 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. 756 del 19.08.2013 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 in località Rovereto nel territorio del comune di Ostellato ed identificata al catasto terreni al Fg. 10 Mappali 663 - 352, della consistenza catastale complessiva di mq. 17.300 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 21.07.2008 prot. 10385, integrata in data 12.03.2013 prot. 3953 e 3954 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà destinandola ad uso ricettivo-ricreativo proposta accolta con delibera di Giunta Comunale n. 111 del 2.08.2011 e delibera Giunta Comunale n. 61 del 12.04.2013;
- che la proposta è stata corredata dalle indagini di III livello per la mitigazione del rischio sismico prot.3953 del 12.03.2013;
- 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 sono ricomprese nell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(13) , quale individuato dal PSC approvato e come risulta nell'allegata scheda progetto;



- l'area oggetto del presente accordo costituisce l'intero ambito per nuovi insediamenti urbani con superficie nominale pari mq. 17.300 pari al 100 % della superficie computata nella scheda di Valsat;

Dato atto che è interesse dell'Amministrazione Comunale rispondere positivamente all'incremento delle attività ricettive sul territorio tenendo conto che l'intervento proposto riguarda anche il recupero del complesso di valore storico di "Villa Buosi" sempre per attività ricettive a basso impatto di pubblico;

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 anche la contestuale realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile collocata in un'area verde, il tutto con capitali privati in tempi celeri, evitando di dover ricorrere a onerose ed estenuanti procedure di esproprio.

Dato atto inoltre che la proposta prevede anche la realizzazione di una zona boscata adiacente alla superstrada Ferrara-Mare che avrà l'effetto di creare una mitigazione ambientale per le attività che si insedieranno nell'ambito oltre che per l'abitato di Rovereto;

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 giudicandone 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.

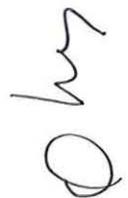
TUTTO CIÒ PREMESSO

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.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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) di mq.17.300 salvo quando previsto al successivo art. 15.

[Handwritten signature]



[Handwritten initials]

Il Comune riconoscerà, come previsto all'art. 4.6 e all'art. 5.5 del PSC alle aree oggetto del presente accordo dei diritti edificatori pari a $DE = 0.20$.

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili, e secondo le modalità previste dal POC, nel quadro dell'attuazione dell'ambito prevalentemente ricettiva-ricreativa e di servizio ANS2(13), a cui viene così attribuita una capacità edificatoria complessiva di mq. 3.460 di SC., come definita dalle norme dell'approvato RUE (vedi scheda progetto allegata).

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 sole opere di urbanizzazione e/o per tutti o parte degli interventi previsti, il Comune potrà dare 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 necessario 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 e cessione all'Amministrazione Comunale 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, corredato 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 trasferiti gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Il *Proponente* si impegna alla realizzazione e cessione al *Comune* dell'opera infrastrutturale consistente in una pista ciclabile secondo lo schema di assetto urbanistico di cui alla scheda progetto e meglio rappresentata nell'all. "A", al presente atto. Le



caratteristiche dimensionali e le tipologie costruttive verranno definite in sede di redazione del PUA di concerto con l'Ufficio tecnico del Comune.

Tale opera dovrà essere realizzata e conclusa contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria previste 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 aree e opere da cedersi al comune. Il collaudo verrà poi approvato con Determina dal Responsabile del Patrimonio del Comune.

Il Proponente si impegna altresì a garantire che il 35% della St (superficie territoriale) venga mantenuta come Sp (superficie permeabile), ed inoltre, al fine di ridurre gli impatti esercitati dalla Ferrara-mare in termini di inquinamento atmosferico ed acustico, la realizzazione di una fascia boscata indicata in premessa, da realizzarsi in un'area dedicata alle dotazioni ambientali (vedi schema direttore compreso nella scheda progetto).

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



[Firma manoscritta]



[Firma manoscritta]

vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 nonché 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.

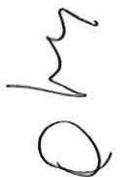
In caso di inadempimento di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, o ritardo, il *Comune* potrà sospendere o revocare strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire eventualmente già rilasciati disponendo la sospensione dei lavori. Saranno a carico del *Proponente* tutte le 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 cessione al *Comune* dell'opera, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche e notariali.

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 acceda.

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 delle opere di interesse pubblico da realizzare, pari ad Euro 64.600 (sessantaquattromilaseicento), anche 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.

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 collaudo dell'opera 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 beneficio 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 svincolato 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 *Propo-nente*, 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 in-dotte 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 subor-dinata 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 pre-sentazione delle garanzie di cui all'art. 7.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformati-vi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase



di cessione delle aree e 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 e al ripristino, delle opere oggetto di interventi edilizi di interesse pubblico non completati, a spese del proponente.

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 urba-



mistico 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 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;

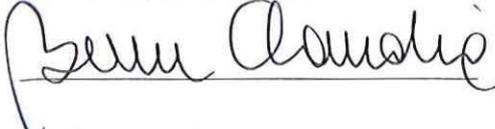


- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Ostellato

Il Responsabile Area gestione del territorio

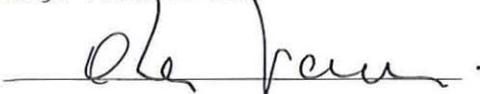
Geom. Claudia Benini





Il Proponente

Sig. Vaccari Olao



Il Proponente dichiara di non essere in grado di presentare al momento la garanzia fideiussoria richiesta dall'art. 7 dell'accordo, in quanto le Agenzie assicurative da lui interpellate potranno rilasciare la polizza entro 60 giorni dalla stipula del presente atto.

Tenuto conto del rilievo che la cauzione assume nel contesto dell'accordo in questione, l'efficacia del presente contratto è subordinata all'acquisizione da parte del Comune della suddetta garanzia entro il termine di giorni 60 dalla sottoscrizione.

In mancanza della fideiussione entro il termine indicato, l'accordo è da intendersi inefficace in via definitiva, come se

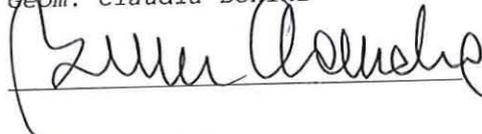


non fosse mai stato sottoscritto.

Per il Comune di Ostellato

Il Responsabile Area gestione del territorio

Geom. Claudia Benini



Il Proponente

Sig. Vaccari Olao



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI FERRARA
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA
Atto Registrato il 21 AGO. 2013 al N° 7159 St. 3
Liquidati euro 168,00/00
(.....) # 168,00 # (.....)



Direttore Provinciale
Ass. Simionetta CIGNELLI

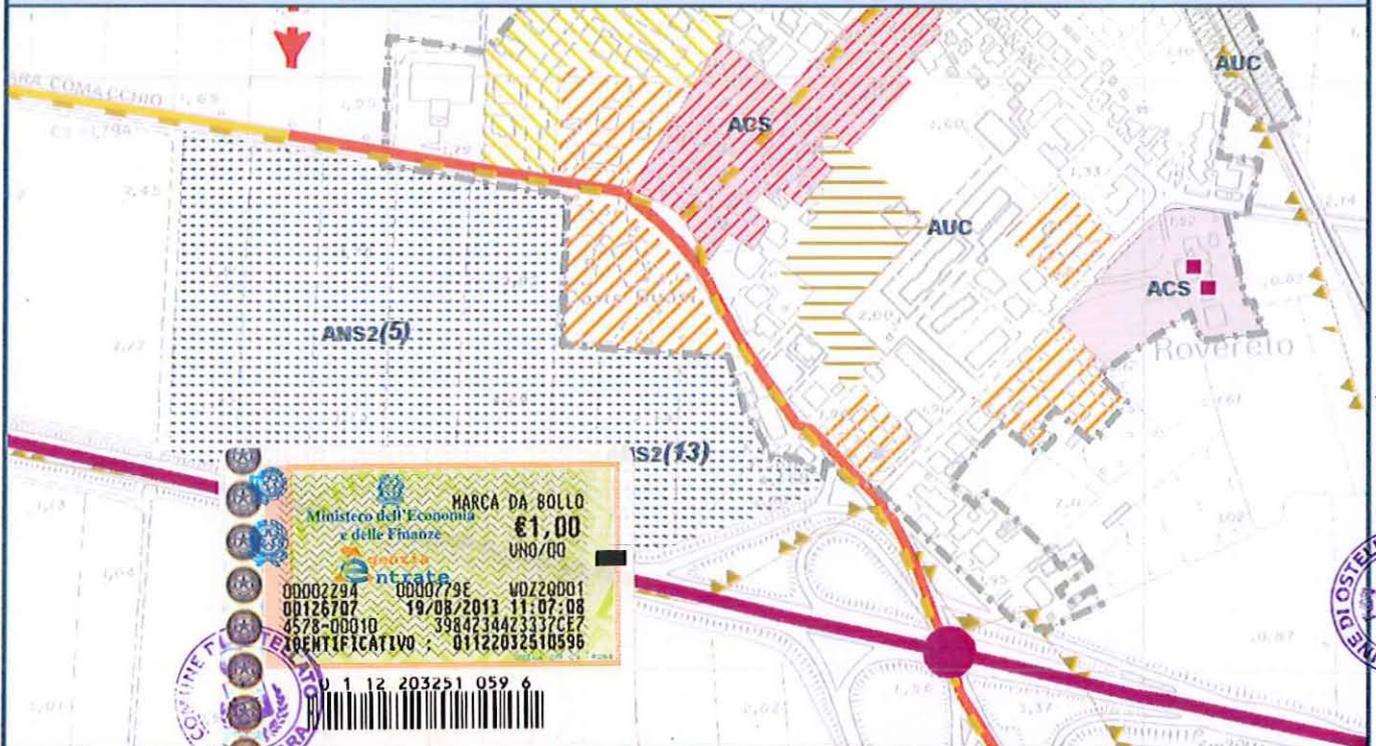


Intervento: 3	SCHEDA DI PROGETTO	ANS2(13)
Ubicazione: Rovereto	Rovereto: Via Ferrara	prop.: 10385/2008 - 3954/2013

L'ambito a destinazione servizi ed attività ricettive e ricreative, localizzato a sud-ovest di Rovereto. Esso è compreso tra la superstrada Ferrara-Mare e la SP1. L'intervento prevede il recupero a fini ricettivi e turistici anche l'adiacente Villa Buosi edificio di valore storico tutelato.

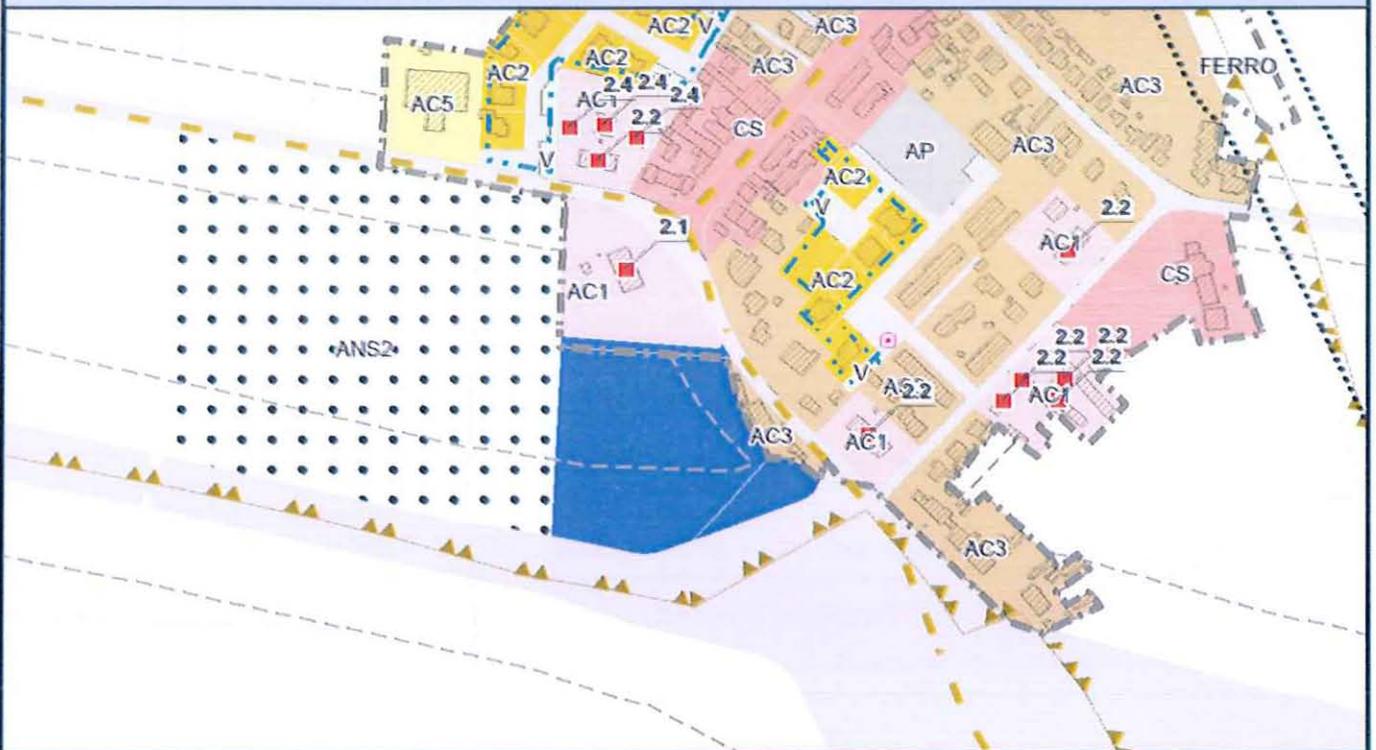
Macroclassificazione:	Parte Territorio Urbanizzabile - Parte Territorio Urbanizzato	Ambito PSC: ANS2(13)
Destinazione urbanistica:	Attività ricettive e ricreative	
Modalità di attuazione:	A-18 + PUA	

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFIA STRUMENTI COORDINATI



Estratto tav. O.3.1 del PSC, approvato il 27/11/2009

riprodotta in scala 1:5.000



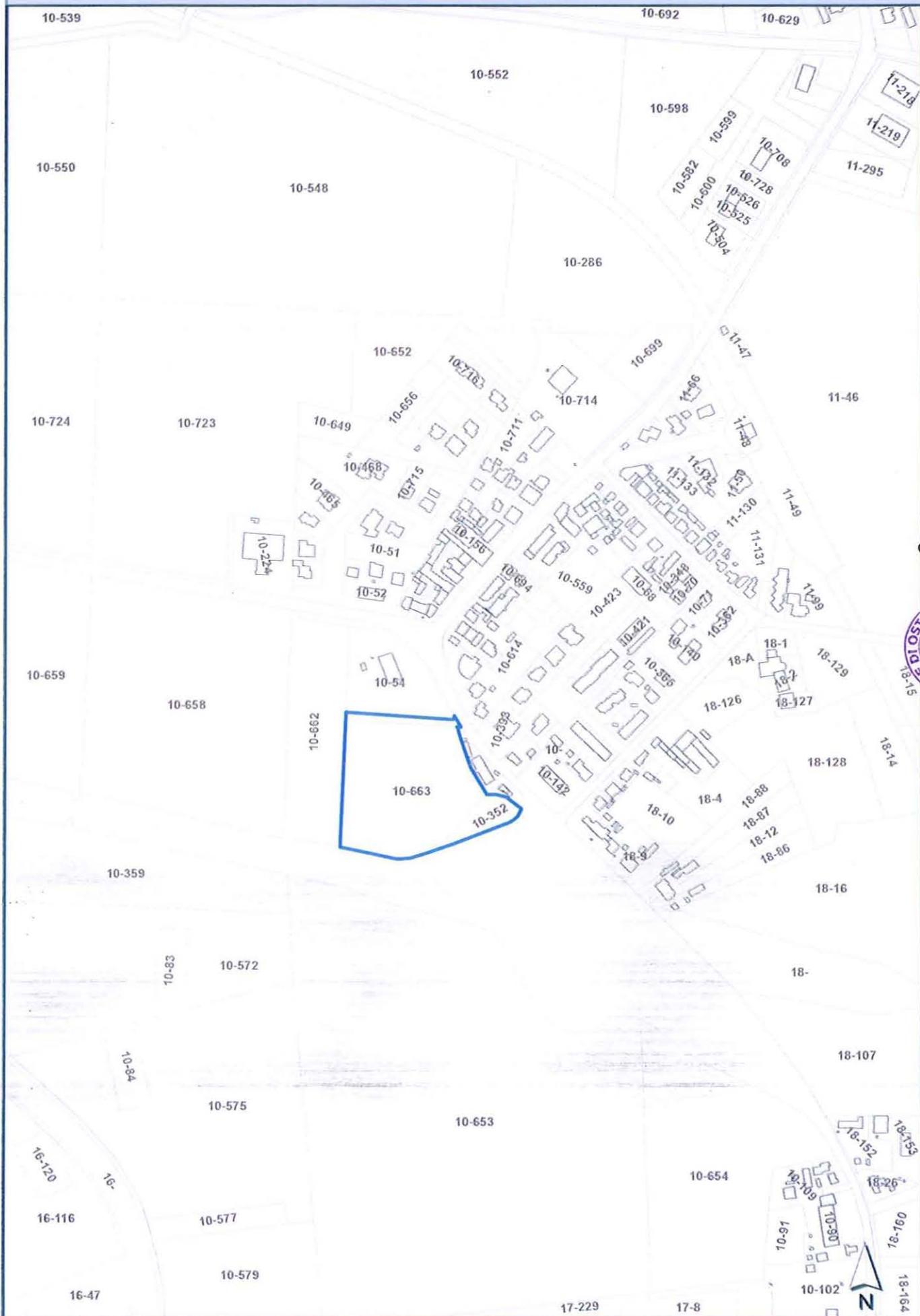
Estratto tav. 2.02 del POC-RUE

riprodotta in scala 1:5.000

mm
Oh



Stralcio di mappa catastale



Mella
COMUNE DI OSTELLATO
Obry



Dato cartografico aggiornato al Marzo 2013

Scala 1:5.000

SCHEMA DIRETTORE



Legenda

- Ciclabile in sede propria
- Schema direttore**
- Area demaniale gestita dal Comune
- Vasca di laminazione
- DOT - Dotazioni ambientali
- SFpro - Superficie fondiaria di progetto
- SFpro - Superficie fondiaria di progetto per servizi
- STR - Superficie della viabilità di progetto
- STR - Strada privata
- STR - Marciapiedi
- P1 - Superficie per parcheggi pubblici di progetto
- U U2 - Superficie attrezzature e spazi collettivi di progetto
- AC1 - Zone residenziali e miste consolidate di conservazione

ohs



mu



PARAMETRI URBANISTICI	
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	17.300
SC_{MAX} - Capacità edificatoria dell'intero ambito - limite di Valsat * (mq.)	4.305
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,25
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	17.300
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.)	4.305
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.)	3.460
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 _{PRO} + SC _{PER} + SC _{DOT} (mq.)	3.460
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	Secondo PUA
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	Secondo PUA
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) ** - destinazione non residenziale ***	1.384
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) ** - destinazione non residenziale ***	2.076
STR - Superficie della viabilità di progetto (mq.)	Secondo PUA
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ST _{PRO} - (SF _{PRO} + P1 + U + STR) (mq.)	Secondo PUA

* Limite di località (ai fini di interventi residenziali) = 3.128 mq. di SC

** Le dotazioni sono parametrizzate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a congruaggio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili (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.

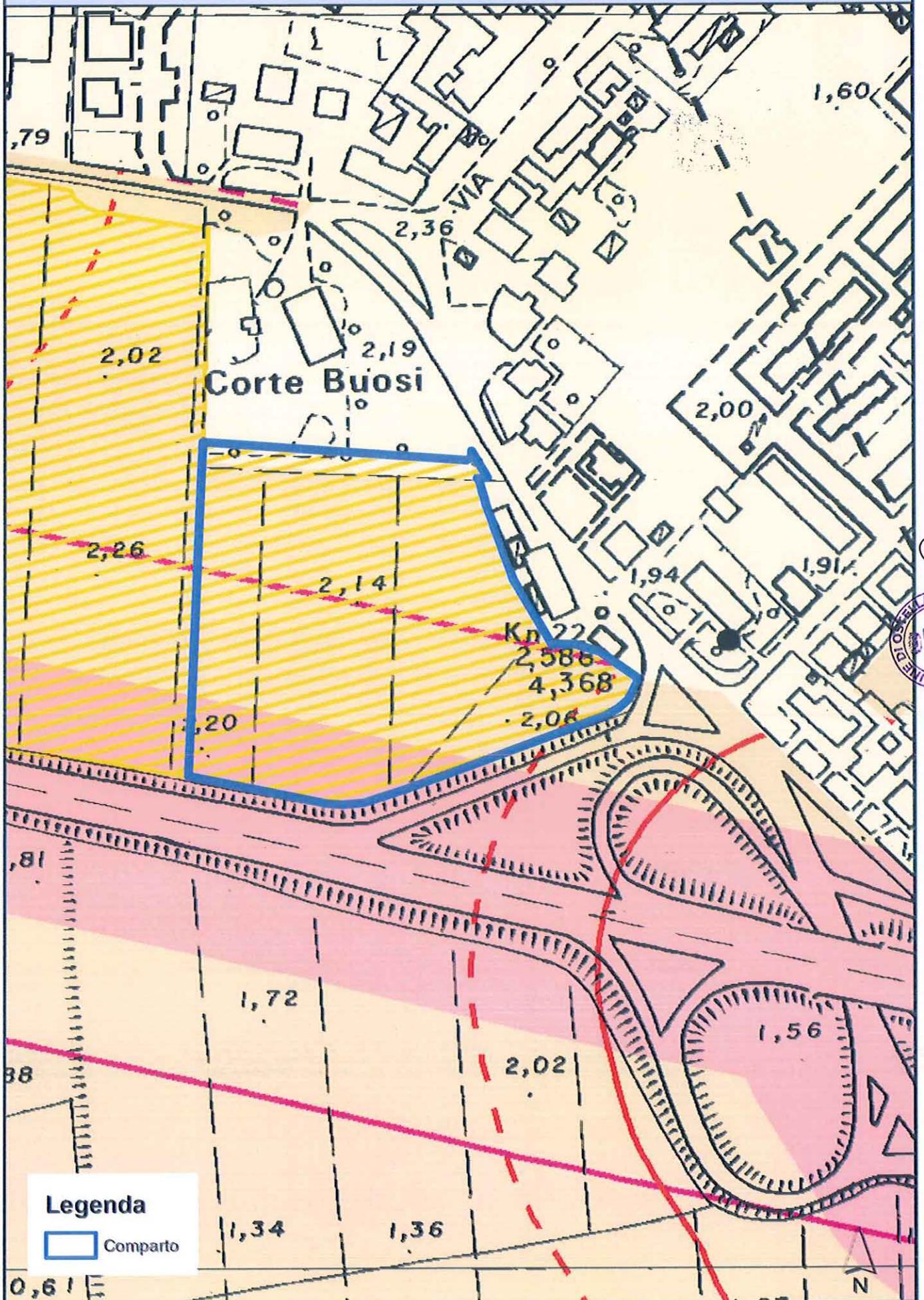
*** La superficie non residenziale avrà destinazione d'uso e1-e2 - art. II.5 del RUE



PARAMETRI EDILIZI	
H_{MAX} - Altezza massima	2 piani
SP_{MIN} - Superficie permeabile minima	35 % della ST _{PRO}
Distanza minima dalla strada SP1	35,00
Distanza minima dalla superstrada Ferrara-Mare	50,00
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:	
e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), 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 con esclusione dell'artigianato ai beni di produzione, alle imprese ai cicli, motocicli e agli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), b8 (attività di parcheggio), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), 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).	
Sono considerati inoltre compatibili , previo realizzazione della quota differenziale di dotazioni dovute ai sensi dell'art. II.6.3 del RUE, i seguenti ulteriori tipi d'uso: c1.a c1.n (medio-piccole strutture di vendita), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca limitatamente a centri di formazione professionale, le sedi secondarie di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria con affollamento max <100 persone),	

ZONIZZAZIONE ACUSTICA



mm
0/5

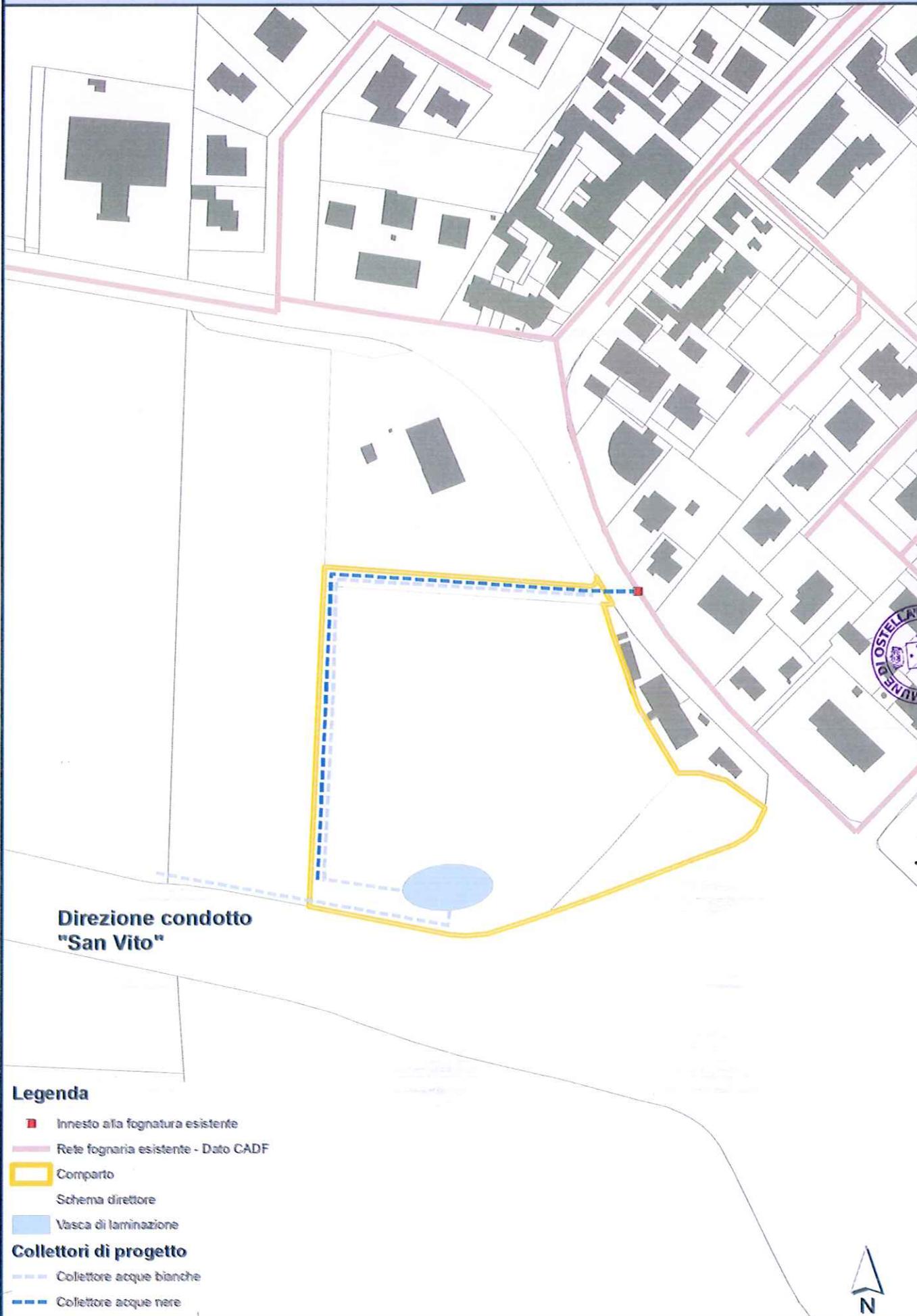
Legenda

 Comparto

Estratto ZAC

Scala 1:2.000

SCHEMA di SMALTIMENTO delle ACQUE



**Direzione condotto
"San Vito"**

Legenda

- Inneso alla fognatura esistente
- Rete fognaria esistente - Dato CADF
- Comparto
- Schema direttore
- Vasca di laminazione
- Collettori di progetto**
- - - Collettore acque bianche
- - - Collettore acque nere



oh

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

INFORMAZIONI DI SINTESI

Descrizione dell'intervento

L'ambito si estende a sud del centro urbano di Rovereto e si sviluppa in continuità con l'urbanizzato esistente e in coerenza con l'assetto del contiguo ambito di nuova urbanizzazione ANS2 (5). L'intervento proposto prevede la realizzazione di nuovi insediamenti per attività ricettive e di servizio collegate al complesso di valore storico di Villa Buosi. Per l'ambito consolidato, caratterizzato dalla presenza della Villa, si propone il recupero dell'edificio tutelato per attività ricettive a basso impatto di pubblico. Per l'ambito ANS2 (13), di estensione complessiva pari a 17.300 mq, si prevede la nuova edificazione di un complesso articolato a destinazione in parte ricettiva e in parte a servizi polifunzionali. La Superficie complessiva proposta per l'ANS2 (13) è di 3460 mq inferiore a quanto stabilito dal PSC.

Obiettivi di sostenibilità

Insieme all'ambito ANS2 (5) i due interventi si propongono di rafforzare le attività attrattive e la dimensione residenziale del centro di Rovereto. Il nucleo è all'intersezione di due degli itinerari di fruizione più rappresentativi del territorio, è inserita nell'area iscritta del sito Unesco ed è facilmente accessibile dall'arteria stradale della Ferrara-Mare.

Criticità principali

L'ambito è contiguo all'infrastruttura Ferrara-Mare e potrebbe presentare problemi di inquinamento acustico e atmosferico generati dal traffico. L'ambito è ricompreso integralmente in un'area di dosso ed è all'interno della zona iscritta del sito UNESCO. Presenza dell'effetto di sito della liquefazione delle sabbie con possibili cedimenti post-sismici.

Condizioni e prescrizioni principali

Occorrerà prevedere l'elaborazione della **VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA 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** da allegare al PUA.

Occorrerà realizzare: una fascia boscata a ridosso della strada Ferrara-Mare quale mitigazione ambientale per le attività insediate e per l'intero centro abitato; spazi filtro vegetati che medino il rapporto tra la villa e il tessuto residenziale esistente; un percorso ciclabile di collegamento tra il parco urbano dell'ANS2 (5) e il quello esistente sulla provinciale.

Occorrerà predisporre la **RELAZIONE PAESAGGISTICA** per l'intervento relativo a Villa Buosi. Per la vicinanza dell'ambito ANS2(13) alla Villa Buosi occorrerà richiedere anche per l'ambito di trasformazione un parere da parte della competente Soprintendenza. Realizzazione di un adeguato collegamento al sistema depurativo.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Relazioni

Integrazione con il contesto

Stato di fatto: L'ambito di trasformazione è contiguo al territorio urbanizzato di Rovereto a nord e a est, dove confina con il parco di Villa Buosi e con una porzione di ambito consolidato affacciato sulla strada provinciale. Ad ovest confina con l'ambito di nuovo insediamento ANS2 (5), mentre a sud è a ridosso della strada Ferrara-Mare.

Condizioni: Per mediare il rapporto tra il nuovo insediamento e Villa Buosi, complessi dove sono ospitate attività connesse dal punto di vista funzionale e gestionale, occorrerà realizzare sul confine meridionale della pertinenza storica uno spazio densamente vegetato che faccia da filtro tra i due complessi, pur non ostacolandone la permeabilità tra due pertinenze in alcuni punti privilegiati. Tale spazio filtro dovrà essere progettato come parte integrante della sezione stradale di accesso alle attività e sarà da localizzare a nord della strada. Quale ulteriore forma di mitigazione si chiede di inserire una fascia di vegetazione sull'area a verde pubblico a nord del nuovo impianto, che medi tra la Villa e il suo parco e le nuove edificazioni. Occorrerà, inoltre, evitare che l'edificio di nuova edificazione superi in altezza la Villa storica. Per finalità diverse, anche sul confine orientale occorrerà progettare uno spazio filtro densamente vegetato che medi il rapporto tra i rettili del tessuto residenziale affacciato sulla provinciale e il parcheggio principale di accesso al complesso. Tale spazio filtro dovrà essere progettato come parte integrante della sezione del percorso ciclabile individuato nello schema direttore.

Compatibilità funzionale con il contesto

Stato di fatto: L'ambito è localizzato in un'area interstiziale compresa tra la strada provinciale di attraversamento del centro abitato e la Ferrara-Mare a sud.

Condizioni: Occorrerà individuare spazi filtro che facciano da transizione tra le infrastrutture e gli insediamenti. Tali spazi potrebbero servire da mitigazioni per l'impatto acustico ed atmosferico generato (si vedano i punti seguenti).

Criticità ambientali esistenti

Inquinamento elettromagnetico

Stato di fatto: Non si registrano particolari criticità

Condizioni: Nessuna

Inquinamento acustico

Stato di fatto: L'ambito ricade prevalentemente nella Classe acustica III, ad eccezione della fascia a ridosso della Ferrara-Mare che è classificata in Classe acustica IV. L'intero ambito ricade, inoltre, nelle fasce di pertinenza stradale (fasce A e B) all'interno delle quali occorre siano rispettati e verificati i limiti di immissione per legge.

Condizioni: Occorrerà effettuare una puntuale **valutazione previsionale di clima acustico**, approvata da Arpa in sede di PUA, al fine di definire le opere di mitigazione acustica. A questo fine, occorrerà verificare se la fascia boscata, proposta quale mitigazione per l'inquinamento atmosferico possa essere efficace anche per favorire l'assorbimento dell'energia sonora. La fascia boscata potrebbe avere, a questo fine, le caratteristiche di una barriera vegetale costituita da alberi piantati con una densità tale da determinare la "chiusura" delle chiome, integrata da arbusti che aumentino la compattezza in prossimità del suolo. Costituirebbe un'eccezione una radura centrale depressa realizzata quale "invaso di accumulo" delle acque meteoriche. Le caratteristiche dell'edificato dovranno rispondere ai criteri di mitigazione acustica richiesti dalla valutazione previsionale di clima acustico.

Inquinamento atmosferico

Stato di fatto: L'ambito è contiguo alla superstrada Ferrara-Mare, infrastruttura di scorrimento sorgente di inquinamento atmosferico e ricade nelle fasce di rispetto definite dal PTRQA nelle quali è preferibile che non vengano localizzate funzioni residenziali (50 m da via Ferrara e 150 m dalla Ferrara-Mare)

Condizioni: A protezione dell'insediamento occorrerà realizzare a ridosso della Ferrara-Mare una fascia boscata di profondità variabile finalizzata al filtraggio degli inquinanti aerei. Per la fascia boscata dovranno essere utilizzate essenze resistenti agli agenti inquinanti.

mm



ob

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'importante struttura geomorfologica originata dalla presenza in epoca storica di un alveo fluviale. Il paleoalveo passante per Rovereto era una diramazione del Po in epoca storica, chiamato Po di Spina.

L'area di intervento ricade all'interno di tale paleoalveo di ubicazione incerta e di riempimento attivo con direzione nord-ovest sud-est che attraversa l'abitato di Rovereto e rilevato con le indagini svolte che è quindi legato alla presenza di ambienti deposizionali fluviali ad elevata energia idrodinamica.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono molto buone.

Condizioni: Vedi condizioni per la parte sismica.

Sismica

Stato di fatto:

Analisi di I livello: La Carta dei caratteri predisponenti ai fenomeni di instabilità mostra come questa area non sia caratterizzata dalla presenza di caratteri predisponenti agli effetti di sito

La stratigrafia della prova SCPTU1 rif.U07-13 mostra un banco sabbioso saturo da circa -0,60 m da p.c. a -21,50 m da p.c., quindi questa area potrebbe essere suscettibile a fenomeni di instabilità causati da liquefazione. L'area è poi soggetta all'effetto di sito dell'amplificazione sismica.

Analisi di II livello: La stratigrafia della prova penetrometrica statica con punta elettrica e sismocono evidenzia 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.U 07-13, ed ha considerato analisi granulometriche delle sabbie rilevate in sito (fornite dal dott. Thomas Veronese) per constatare se rientrano nei fusi potenzialmente liquefacibili. Tale campione è stato classificato come una sabbia debolmente limosa. La granulometria ricade all'interno dei fusi con elevata possibilità 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 197m/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 0,135g, l'amplificazione sismica Ss è stata invece calcolata in 1,49, per cui P.G.A. = 0,201g.

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=1,68 ovvero "basso".

Dalle elaborazioni informatiche, si è inoltre ricavato che con una Magnitudo di 6.14, si determinano cedimenti post sismici in terreni granulari pari a 15,14 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 risulta facilmente accessibile da Via Ferrara.

Condizioni:

Prescrizioni: Il principale accesso carrabile dovrà avvenire da via Ferrara in corrispondenza del confine pertinenziale sud di Villa Buosi.

All'interno della fascia boscata dovrà essere realizzato un percorso ciclabile che si connette con quello previsto nel contiguo ambito ANS2 (5) ad ovest e con i percorsi esistenti su via Ferrara a nord-est.

Direttive: L'insediamento previsto dovrà essere organizzato su una strada di penetrazione che collega via Ferrara ai parcheggi delle attività insediate. Nel primo tratto è preferibile che tale strada, perpendicolare a via Ferrara, segua il tracciato di una vecchia capezzagna in direzione est-ovest. Il secondo tratto si allinea al confine occidentale dell'ambito di intervento rendendo il contiguo parco urbano più facilmente accessibile.

I parcheggi saranno localizzati sul confine orientale e sul confine occidentale dell'ambito.

Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico

Stato di fatto: Non si registrano particolari criticità di approvvigionamento anche se sarebbe necessario prevedere la sostituzione graduale delle condotte in cemento per garantire un'adeguata efficienza.

Condizioni: Le condotte derivate da via Ferrara incrocio via Picasso-via Ferrara all'altezza del civico 249 dovranno chiudersi ad anello.

Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche

Stato di fatto: L'intera area scarica in modo naturale nel Condotto di San Vito servendosi di un collegamento che attraversa il rilevato della Superstrada e utilizzando in seguito un tratto di una linea privata di scolo. Il Condotto scola poi nel Condotto Carbonara I Ramo.

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.

Prescrizioni: Per evitare compluvi nelle nuove aree di espansione le quote dei terreni edificabili e quelle stradali devono mantenere le quote dei terreni circostanti.

Le strutture di laminazione dovranno essere dimensionate per trattenere temporaneamente un volume d'acqua pari a 196 mc. Occorrerà precisare, in sede di PUA, l'esatta localizzazione, la forma l'estensione della modellazione del suolo, verificando la compatibilità idraulica della soluzione proposta in considerazione anche dell'attuazione del contiguo ambito ANS2 (5).

L'invaso dovrà scolare direttamente nel Condotto di San Vito garantendo una portata massima di 12 lt/sec per ogni ettaro di urbanizzato.

Direttive: il bacino di laminazione potrà essere realizzato in una radura della fascia boscata attraverso la realizzazione di una lieve depressione estesa per circa 503 mq di superficie. La realizzazione di una modellazione del suolo, atta a formare un dislivello minimo in altezza e molto esteso in superficie, potrebbe efficacemente svolgere la funzione di vaso per gli eventi maggiormente piovosi.

Si raccomanda il rispetto delle ordinanze vigenti riguardanti lo sviluppo di insetti vettori.

Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione

Stato di fatto: Il più vicino recapito per le acque nere è quello di via Ferrara. Il centro abitato di Rovereto è dotato di un sistema di depurazione al quale convergono anche le acque reflue di Medelana. La capacità del depuratore esistente è di 1300 abitanti equivalenti.

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.

L'intervento comporta un incremento di 36 ab.eq., compatibile con la capacità residua di depurazione, anche considerando l'incremento determinato dal contiguo ambito ANS2 (13).

Prescrizioni: Realizzazione di un adeguato collegamento al sistema depurativo. Occorrerà prevedere per i due ambiti contigui almeno due punti di allacciamento sulla condotta di via Ferrara. Parallelamente 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 contigua all'urbanizzazione esistente.

Condizioni: Occorrerà provvedere al collegamento con la rete elettrica interrata.

Infrastrutture per la distribuzione del gas

Stato di fatto: Non si segnalano criticità per l'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: Si rileva la contiguità dell'ambito con la strada di scorrimento al centro urbano di Rovereto.

Condizioni: La fascia boscata realizzata per una profondità variabile dalla Ferrara-Mare dove dovrà essere localizzata anche la depressione per la laminazione delle acque, è da considerare dotazione ecologico ambientale.

Prestazioni degli edifici

Requisiti energetici

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



mm

07

IMPATTI ESERCITATI Popolazione

Inquinamento acustico

Effetti attesi: Le funzioni di progetto non modificano la Classe acustica che resta inalterata rispetto all'esistente anche se le attività attrattive potrebbero esercitare un effetto negativo sulle contigue residenze.

Mitigazioni: Al fine di ridurre i livelli di rumore prodotti dal parcheggio delle nuove attività sulle residenze, si prevede la realizzazione di uno spazio filtro vegetato sul confine orientale (si veda Relazioni con il contesto).

Inquinamento atmosferico

Effetti attesi: Le funzioni di progetto non esercitano effetti negativi sull'inquinamento dell'aria.

Mitigazioni: Nessuna.

Sistema delle risorse paesaggistico-culturali

Patrimonio storico-architettonico

Effetti attesi: L'ambito di intervento comprende Villa Buosi, complesso di pregio storico-architettonico.

Mitigazioni: L'intervento su Villa Buosi dovrà avere il parere della competente Soprintendenza, in quanto l'immobile è vincolato con D.D.R. 11/10/2004.

Sito Unesco

Effetti attesi: L'intervento ricade nelle aree iscritte del Sito Unesco.

Mitigazioni: L'intervento non dovrà alterare le risorse di valore storico (strada provinciale e i complessi storici) e dovrà conservare quegli elementi di riconoscibilità dei centri appartenenti al sistema dell'antico paleoalveo (zona iscritta). Occorrerà definire, attraverso l'utilizzo della vegetazione, il limite tra le nuove edificazioni e la strada di accesso e il parco pertinenziale a Villa Buosi. (si veda Relazioni con il contesto).

Occorrerà valorizzare la presenza del complesso attraverso il potenziamento delle relazioni fisiche-percettive tra i nuovi edifici e la villa storica in alcuni punti privilegiati che potrebbero segnare gli accessi alla nuova struttura edificata.

Per la vicinanza dell'ambito ANS2 (13) all'area vincolata, si ritiene che il progetto definitivo debba prevedere un parere da parte della competente Soprintendenza.

Patrimonio storico-testimoniale

Effetti attesi: L'insediamento non è contiguo a complessi di valore storico-testimoniale.

Mitigazioni: Nessuna.

Sistema delle risorse naturalistico-ambientali

Rete ecologica

Effetti attesi: L'intervento non determina impatto sugli elementi 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 della falda acquifera e dello scolo consortile.

Mitigazioni: Al fine di ridurre gli impatti sulle acque sotterranee e superficiali si prescrive il rispetto del D. Lgs 11/05/199 n. 152 relativo alla gestione delle acque di 1° pioggia, da convogliare in apposite vasche di accumulo.

Quale protezione della falda acquifera, nella zona dedicata all'invaso di laminazione, occorrerà mantenere uno strato di terreno di profondità di circa 1,5 m dalla falda.

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, incrementate in relazione alla funzione idraulica svolta dal dosso in questa porzione di territorio (si veda il paragrafo relativo ai dossi).

Interferenze con i vincoli sovraordinati

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 la strada Ferrara-Mare costituisce il limite meridionale. A sud dell'infrastruttura il terreno presenta quote notevolmente più basse, mentre a nord conserva un'altimetria più elevata e leggermente digradante verso lo svincolo della Ferrara-Mare.

Viste le caratteristiche, non si ritiene che l'intervento comporti modellazione e trasformazioni della morfologia del dosso.

Dal punto di vista della funzione idraulica, il dosso 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 superficiale di sedimenti argilloso-limosi prevalenti di altezza poco significativa, pari a circa 0,60 m, sotto la quale è stato rilevato un importante spessore di sabbie di paleoalveo. Si può ritenere quindi che questa porzione di territorio consenta un'efficace infiltrazione delle acque meteoriche al suolo, garantendo così un'efficace alimentazione della falda freatica. A differenza di altri contesti, in questo caso, nel bilancio idrologico l'infiltrazione delle acque meteoriche dal suolo diventa prioritaria.

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 occorrerà favorire al massimo la permeabilità del terreno aumentando la percentuale di superficie permeabile richiesta per gli ambiti di nuovo insediamento. Si prescrive perciò il mantenimento di una SP \geq 35% ST da contabilizzare esclusivamente con gli spazi aperti a verde. Laddove possibile e laddove questo non generi problematiche di contaminazione del suolo saranno da privilegiare le pavimentazioni drenanti.

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



mm

OK

Viabilità storica e panoramica

Effetti attesi: L'intervento ha accesso dalla viabilità storica di via Ferrara.

Mitigazioni: Nessuna.

Aree archeologiche

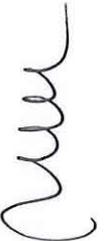
Effetti attesi: L'intervento non ricade in un'area archeologica anche se a Rovereto è accertata la presenza di resti di interesse archeologico (scheda 058).

Mitigazioni: In caso di modifiche dell'assetto del sottosuolo occorrerà richiedere il parere della Soprintendenza per i beni archeologici della Emilia-Romagna.

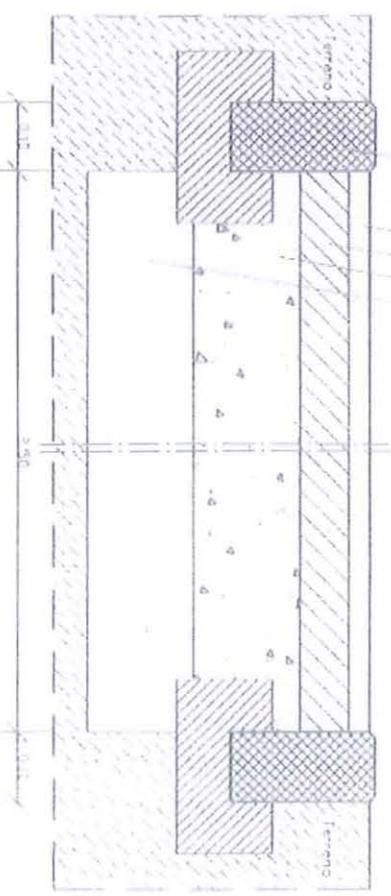
Vincolo paesaggistico

Effetti attesi: L'area è interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera g).

Mitigazioni: Occorrerà predisporre la relazione paesaggistica relativamente alle trasformazioni del parco.



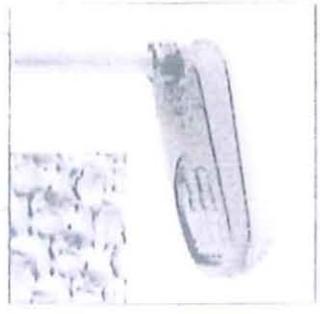
SEZIONE PISTA CICLABILE SCALE 1:10



== BANCHINA
 == ASPHALT
 == PAVIMENTO CICLABILE
 == PAVIMENTO PUBBLICO HEI 20+

SCALE 1:1000

CANTILE DI CANTONIERE (CANTILE 10x20cm)
 in acciaio per strada di asfalto (10cm)
 in acciaio con colorato
 Congestore di luminescente per strada di asfalto (10cm)
 Vaso di contenimento stabilizzato per strada di asfalto (10cm)
 CANTONIERE DI STRADA DI STRADA DI STRADA
 (10x20cm)



mm

Oky

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

OPERE STRADALI

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
N.	Codice				
1	ART.1	RIMOZIONE STRATO SUPERFICIALE DI LIMO Rimozione dello strato superficiale di limo per il livellamento e la preparazione del piano di lavoro (profondità media 10 cm). (245,00*2,80)+(80,00) Totale MQ	766,00 766,00	0,50	383,00
2	ART.2	SCAVO DI SBANCAMENTO. Scavo di sbancamento eseguito con mezzo meccanico, in terreno di qualsiasi natura, fino ad una profondità massima di m 0,50 escluso roccia da mina e trovanti rocciosi o di muratura superiori ad un volume di mc. 0.500. Nel prezzo sono compresi e compensati gli oneri relativi al carico e stendimento nei luoghi che verranno indicati dalla D.L. (anche in rilevato) od allo smaltimento dei materiali di risulta, e' compreso inoltre ogni onere per eventuali sbadacchiature e puntellamenti, nonche' il pompaggio di acqua di falda o meteorica. (Misurazione analitica del volume in base alla sezione indicata dal progetto). Con qualsiasi mezzo meccanico. Per pista ciclabile (245,00*2,80*0,50)+(70,50*0,50) Totale Mc	378,25 378,25	10,00	3 782,50
3	ART.3	REALIZZAZIONE DI MASSICCIATA STRADALE. Fornitura e posa in opera di massicciata stradale su sottofondo di sabbia nello spessore di cm 30 e con fondazione in misto granulometrico stabilizzato GR 2" E 1" dello spessore di cm 15 (da porre in opera a strati non eccedenti i cm. 20), compresi gli adeguati innaffiamenti fino a costipamento di massima densità, compreso, il trasporto, lo stendimento su telo di T.N.T opportunamente steso con sovrapposizioni e risvolti, la perfetta compattazione e rullatura con appositi mezzi e quant'altro necessario per dare l'opera perfettamente finita. (Misurazione analitica del volume compattato) Per pista ciclabile (245,00*2,80)+70,50 Totale MO	756,50 756,50	11,28	8 533,32
4	ART.4	CORDOLI STRADALI IN CLS. Fornitura e posa in opera di cordonata in cemento prefabbricata di sezione 10x20 rispondente alle norme UNI EN 1340.2004, posta su sottofondo in calcestruzzo dosato a q li 2,50 di cemento tipq 325			12 698,82
	A RIPORTARE OPERE STRADALI Euro	A RIPORTARE Euro			12.698,82



M...
Ch

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

OPERE STRADALI

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISI MISURE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
N	Codice				
		RIPORTO Euro			12 698,82
		per mc di impasto, compreso il rinfianco in calcestruzzo, lo scavo, il ricalzo, la stuccatura dei giunti con malta di identico colore del cordolo, il trasporto a rifiuto del materiale eccedente, il tutto realizzato come da particolari costruttivi e quant'altro occorra per dare il lavoro perfettamente finito. (Misurazione analitica dello sviluppo lineare). sezione cm.8x25. (245,00*2)+(4*2,80)+8,50+8,50	518,20		
		Totale MT	518,20	26,50	13 732,30
5	ART.5	PAVIMENTAZIONE IN CONGLOMERATO BITUMINOSO Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso (bynder), per strato di base, dello spessore di cm.7, eseguito con impiego di inerti granulometricamente assortiti da 0-35 mm e di bitume penetrazione 80-100, tenore tra il 4.0 % ed il 5.5%, posto in opera con idonea vibrofinitrice, previa pulizia del piano di posa ed una mano di attacco con emulsione bituminosa. (Misurazione analitica della superficie calpestabile). (245,00*2,50)+70,50	683,00		
		Totale MO	683,00	9,42	6 433,86
6	ART.6	MANTO DI USURA IN CONGLOMERATO BITUMINOSO. Formazione di tappeto di usura formato da conglomerato bituminoso miscelato con coloranti dello spessore medio di cm.3 a grana fine della pezzatura fino a mm 8 ottenuto con materiali litoidi idonei e percentuale di bitume dal 5.5 al 6.5 % posto in opera con apposita macchina vibrofinitrice. Inoltre e' compresa la pulizia del piano di posa, la spruzzatura di mano di attacco con emulsione bituminosa in ragione di Kg 0.5/mq.e la rullatura finale con rullo statico di 6-10 t, compreso l'onere del rialzo in quota dei chiusini stradali, caditoie e quant'altro relativo ai sottoservizi esistenti. (Misurazione analitica della superficie calpestabile). spessore 3-4 cm. (245,00*2,50)+70,50	683,00		
		Totale MO	683,00	4,84	3 305,72
TOTALE OPERE STRADALI Euro		A RIPORTARE Euro			36 170,70 36 170,70



Oh

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
N.	Codice				
		RIPORTO Euro			36.170,70
7	ART 7	<p>FORNITURA E POSA DI PUNTO LUCE PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA</p> <p>Fornitura e posa in opera di corpo illuminante da esterno per illuminazione pubblica composto da: n1 palo conico in alluminio estruso, anodizzato, con finestra d'ispezione in alluminio pressofuso e portafusibile di protezione 10A più morsetteria asportabile 5 poli e 25 mmq sez. max. Riduzione in pressofusione di alluminio diam 60 mm, per l'inserimento del corpo illuminante, altezza fuori terra di 4 mt con copo illuminante a risparmio energetico con tecnologia a led di potenza adeguata ai criteri fissati dalla L.R. 19/2003</p> <p>Corpo illuminante da esterno</p>	12,00		
		Totale CAD.	12,00	1.200,00	14.400,00
8	ART 8	<p>PLINTO PREFABBRICATO DI FONDAZIONE PER PALO</p> <p>Posa di plinto prefabbricato di fondazione per palo con cls dosato a 250kg di cemento per mc di cls, completo di tubo di alloggiamento in pvc del diametro minimo di 200 mm per l'alloggiamento del sostegno, compreso l'onere dello scavo, della cassetta delle predisposizione per il collegamento con il pozzetto, dimensioni 60x80x6</p>	12,00		
		Totale CAD.	12,00	210,00	2.520,00
9	ART 9	<p>FORNITURA E POSA DI POZZETTI PREFABBRICATI IN C.A.</p> <p>Fornitura e posa in opera di pozzetti in cemento armato prefabbricato, di derivazione e di raccordo per linea di pubblica illuminazione di dimensione 40x40x60 cm a fondo aperto, compreso platea di fondazione in c.a. dosato a q.li 3 di cemento per mc. di impasto, completi di botola carrabile tipo C 250 in ghisa e di controbotola in c.a.</p> <p>Pozzetti in calcestruzzo prefabb ciechi, cm.50x50</p>	12,00		
		Totale CAD.	12,00	126,00	1.512,00
10	ART.10	<p>FORNITURA E POSA DI TUBAZIONE FLESSIBILE TIPO CORRUGATO</p> <p>Fornitura e posa di tubazione in polietilene flessibile tipo corrugato diam. esterno 125 mm, nel prezzo è compreso lo scavo, il reinterro, la copertura della tubazione in cls e quant'altro</p>			
		A RIPORTARE ILLUMINAZIONE PUBBLICA Euro			18.432,00
		A RIPORTARE Euro			54.602,70



Oh

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
N	Codice				
		RIPORTO Euro			54.602,70
		occorra per dare l'opera finita. Diam. esterno 125 mm			
		245,00	245,00		
		Totale MT	245,00	10,00	2.450,00
11	ART.11	FORNITURA E POSA DI ARMADIO PER QUADRO ELETTRICO. Fornitura e posa di armadio per quadro elettrico a doppio scomparto in vetroresina da cm. 68,5x24,0x(63+63) con serrature di chiusura e chiavi tipo "Conchiglia" o similare, escluse le apparecchiature elettriche.			
		1,00	1,00		
		Totale CAD.	1,00	620,00	620,00
12	ART.12	FORNITURA E POSA DI QUADRO ELETTRICO Fornitura e posa di quadro elettrico (in armadio già predisposto), formato dalle necessarie apparecchiature fissate su apposita piastra, compreso il cablaggio ed i collegamenti. Le apparecchiature sono da intendersi: interruttore generale di tipo magnetotermico differenziale onnipolare, contatore di accensione onnipolare, orologio elettrico con riserva di carica, selettore automatico/manuale, morsettiere, interruttore crepuscolare regolabile ed interruttore magnetotermico per circuiti ausiliari ed uno per ogni linea di uscita.			
		1,00	1,00		
		Totale CAD.	1,00	726,00	726,00
TOTALE ILLUMINAZIONE PUBBLICA Euro		A RIPORTARE Euro			22.228,00 58.398,70



mm

Ch



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ARREDO URBANO

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
N.	Codice				
		RIPORTO Euro			58.398,70
13	ART.13	<p>FORNITURA E POSA DI PANCHINA Fornitura e posa di panchina con struttura portante in tubolare di acciaio con seduta e schienale in legno duro con doghe a sezione 35x55 mm fissate su base di cls. Panchine da esterno in calcestruzzo a vista</p> <p>6,00</p> <p style="text-align: right;">Totale CAD.</p>	6,00	600,00	3.600,00
14	ART.14	<p>CESTINO PORTARIFIUTI Fornitura e posa in opera di cestini portarifiuti capacità 32 litri in lamiera zincata punzonata e calandrata, con estremità superiore ribordata e fondello forato per ventilazione ed eventuale scarico acque, completi di rivestimento esterno in legno duro esotico o pino di sezione 80x25 mm, dispositivo meccanico di chiusura e fissaggio a qualsiasi parete o palo, completi di tubo di acciaio diam.60 mm, con eventuale piedistallo in cls, flangiato o da inghisare direttamente al suolo.</p> <p>Per pista ciclabile 4,00</p> <p style="text-align: right;">Totale CAD.</p>	4,00	400,00	1.600,00
15	ART.15	<p>PORTABICICLETTE VERTICALE MODULARE. Portabiciclette verticale modulare mono o bifacciale da 4 o 8 posti formati da due elementi tubolari orizzontali in tubo di acciaio diam.40, spessore 1,5 mm saldati agli elementi reggirota in tubo ovale di acciaio di sezione 30x15 mm, spessore 1,5 mm opportunamente sagomati, il tutto fissato a due colonnine in tubo rettangolare di sezione 60x40 mm, flangiate per fissaggio al suolo con apposita bulloneria</p> <p>Per tragitto pista ciclabile 5,00</p> <p style="text-align: right;">Totale CAD.</p>	5,00	200,00	1.000,00
TOTALE ARREDO URBANO Euro		Importo lavori Euro			6.200,00 64.598,70



CS

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA

INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISI		IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI
A) LAVORI			
OPERE STRADALI	Euro	36.170,70	
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Euro	22.228,00	
ARREDO URBANO	Euro	6.200,00	
		64.598,70	
IMPORTO LAVORI	Euro		64.598,70
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	Euro		64.598,70

Ferrara, 08/03/2013



Handwritten initials