COMUNE DI OSTELLATO PROVINCIA DI FERRARA

Rep. N. 19

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. Agricola Fratelli Visentini di Attilio Visentini e C. srl (cod. fisc. n. 01710680388),con sede in Ostellato Via Corte Centrale n. 4 in persona del legale rappresentante in carica Sig. **Visentini Attilio** 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 questo

atto in nome, per conto e nell'interesse della Soc. Agricola Fratelli Visentini di Attilio Visentini e C. s.r.l. quale avente titolo sugli immobili sotto descritti come da contratto di affitto terreni agricoli del 11.01.2007 registrato Portomaggiore in data 23.01.2007 al n. 115 serie 3, modificato con accordo integrativo del 11.01.2007 registrato Portomaggiore in data 10.05.2007 al n. 524 serie 3 e accordo integrativo del 10.05.2007 registrato a Portomaggiore il 10.05.2007 al n. 525 serie III, 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 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 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 pianifi-

cazione 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 territo-

riali 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. 748 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*, in forza dei contratti soprarichiamati e conservati agli atti dell'Ufficio Tecnico, ha la disponibilità di un'area di terreno posta in località S.Giovanni nel territorio del comune di Ostellato ed identificata al catasto terreni al Fg. 55 Mappali 111 della consistenza catastale complessiva di mq. 38.874 come risulta dalla scheda progetto allegata;

- su tali aree è in essere un'azienda agricola con stoccaggio ed essiccazione cereali come risulta dalla planimetria catastale inserita nella scheda progetto allegata legittimato attraverso concessione edilizia n. 15/95 e n. 57/2000 e permesso di costruire n. 45/2010 e n. 32/2011.
- in data 18.11.2010 prot. 16090, integrata in data 6.05.2011 prot. 6059 ed in data 16.04.2012 prot. n. 4972 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato ad ampliare l'attività esistente, proposta accolta con delibera di Giunta Comunale n. 111 del 2.08.2011 e delibera G.C. n. 61 del 12.04.2013;

- che la proposta è stata corredata dalle indagini di III livello per la mitigazione del rischio sismico prot. 15471 del 16.11.2012;
- 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 sono ricomprese nel territorio rurale - ambito IPR (impianto produttivo in ambito rurale) , quale individuato dal PSC approvato e come risulta nell'allegata scheda progetto;
- l'area oggetto del presente accordo riguarda l'intero ambito IPR con superficie territoriale pari al 100% della superficie dell'intero ambito stesso;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale dare impulso allo sviluppo imprenditoriale del territorio.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente di fornire un'adeguata risposta alle esigenze del territorio.

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.

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica,

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.

Gli impegni derivanti dal presente accordo, in caso di rescissione del contratto di affitto, e su espressa volontà della proprietà dei terreni, potranno essere trasferiti a nuovi soggetti aven-

ti titolo.

Il trasferimento totale o parziale della titolarità ad intervenire sulle 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. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

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 ai successivi artt. 4 - 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 su-

perficie territoriale (ST)è di mq. 38.874,00, fatto salvo quando previsto al successivo art. 15.

Il *Comune* riconoscerà, all'area oggetto del presente accordo una capacità edificatoria aggiuntiva di mq. 2894,00 di SC. (superficie complessiva) come definita dalle norme dell'approvato RUE (vedi scheda progetto allegata) per la realizzazione di un nuovo capannone stoccaggio cereali e la realizzazione di due nuove torri di essiccazione cereali.

L' area perimetrata sarà da attuarsi a mezzo di intervento edilizio diretto, secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nello schema progetto allegato. 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.

Art. 5

Obblighi del proponente

Il *Proponente* si impegna al rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 5.10.6 e 5.10.17 lettera a) delle NTA del PSC.

In caso di cessazione e dismissione dell'attività, con esclusione del subentro, il *Proponente* si obbliga altresì a ricercare le condizioni per la riconversione ad altro uso, esclusa la residenza, ed eventualmente al recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale ovvero alla demolizione degli impianti la bonifica e il ripristino ambientale del sito.

Art. 6

Termine entro cui presentare la richiesta del permesso di costruire.

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* la richiesta di permesso di costruire 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*.

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 la richiesta di permesso di costruire. 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

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 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.

Art. 8

Recesso del Comune

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

Art. 9

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, di registrazione.

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. 10

Adempimenti fiscali

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

Art. 11

Allegati

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

Art. 12

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. 13

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. 14

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 impe-

gnativo 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

COMUNE DI OSTELLATO FERRARA

Il Proponente

Sig. Visentini Attilio

AGENZIA delle ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE di FERRARA
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA
IL PRESENTE ATTO È STATO REGISTRATO NELL'UFFICIO TERRITORIALE DELL'ATTO PUBBLICO
REGISTRATO A FERRARA
IL ____ N° ____ SERIE ____
Il Direttore

AGENZIA delle ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI FERRARA
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA
Atto Registrato il 2 APR 2013 N. 7156 Serie 3
Liquidati euro centosessantotto/00
(€ 168,00)

Direzione Provinciale di Ferrara - Agenzia delle Entrate

Il Direttore Provinciale
D.ssa Simonetta CORNELLI

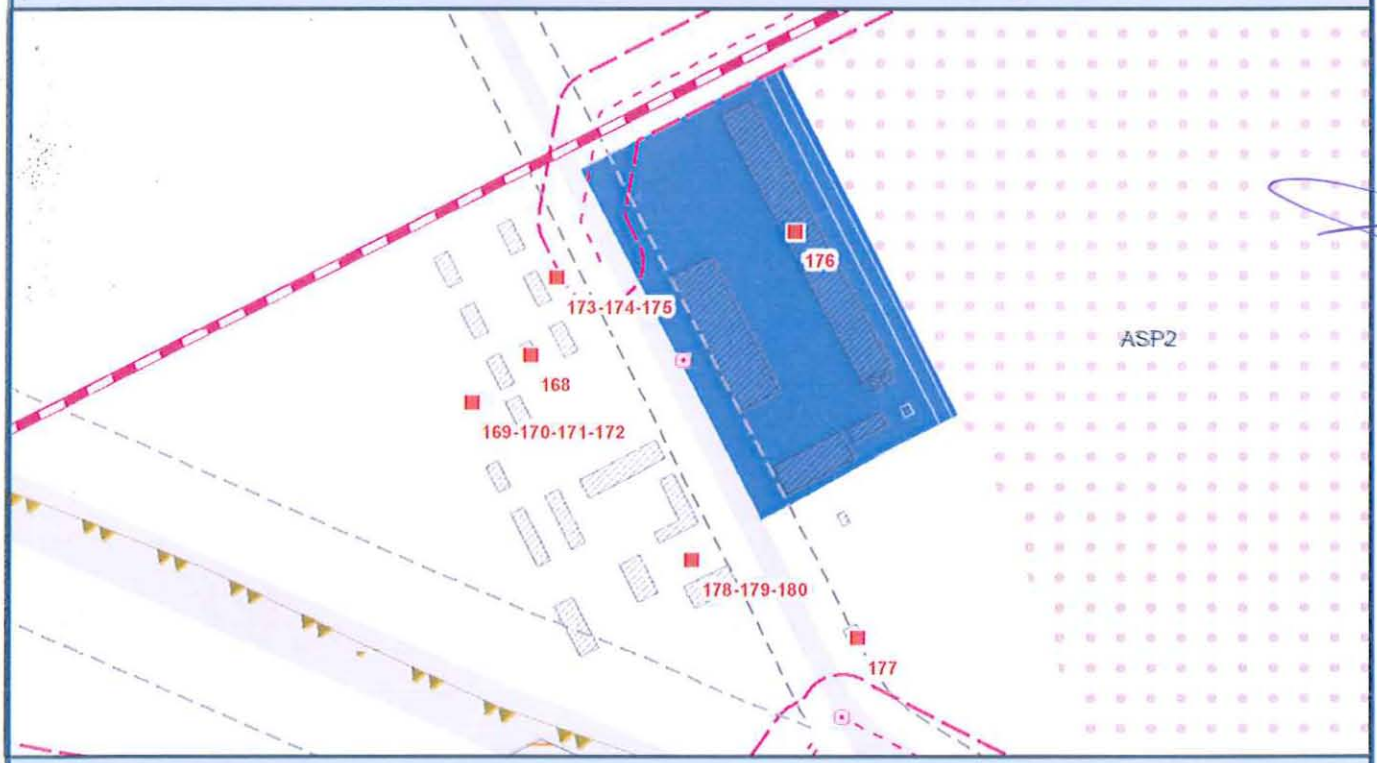
Intervento: 4	SCHEDA DI PROGETTO	IPR
Ubicazione: S. Giovanni	San Giovanni - Via Corte Centrale	prop.: 5625/2008 - 1160/2013

L'intervento ricade in un ambito IPR - impianti produttivi in territorio rurale . Trattasi di ambiti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale al di fuori di ambiti specializzati per attività produttive

Macroclassificazione:	Territorio rurale	Ambito PSC: IPR
Destinazione urbanistica:	Magazzino stoccaggio cereali(d4) e nuove torri di essiccazione cereali	
Modalità di attuazione:	A-18 + PDC	

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFIA STRUMENTI COORDINATI

Estratto tav. O.3.3 del PSC. approvato il 27/11/2009 riprodotta in scala 1:5.000

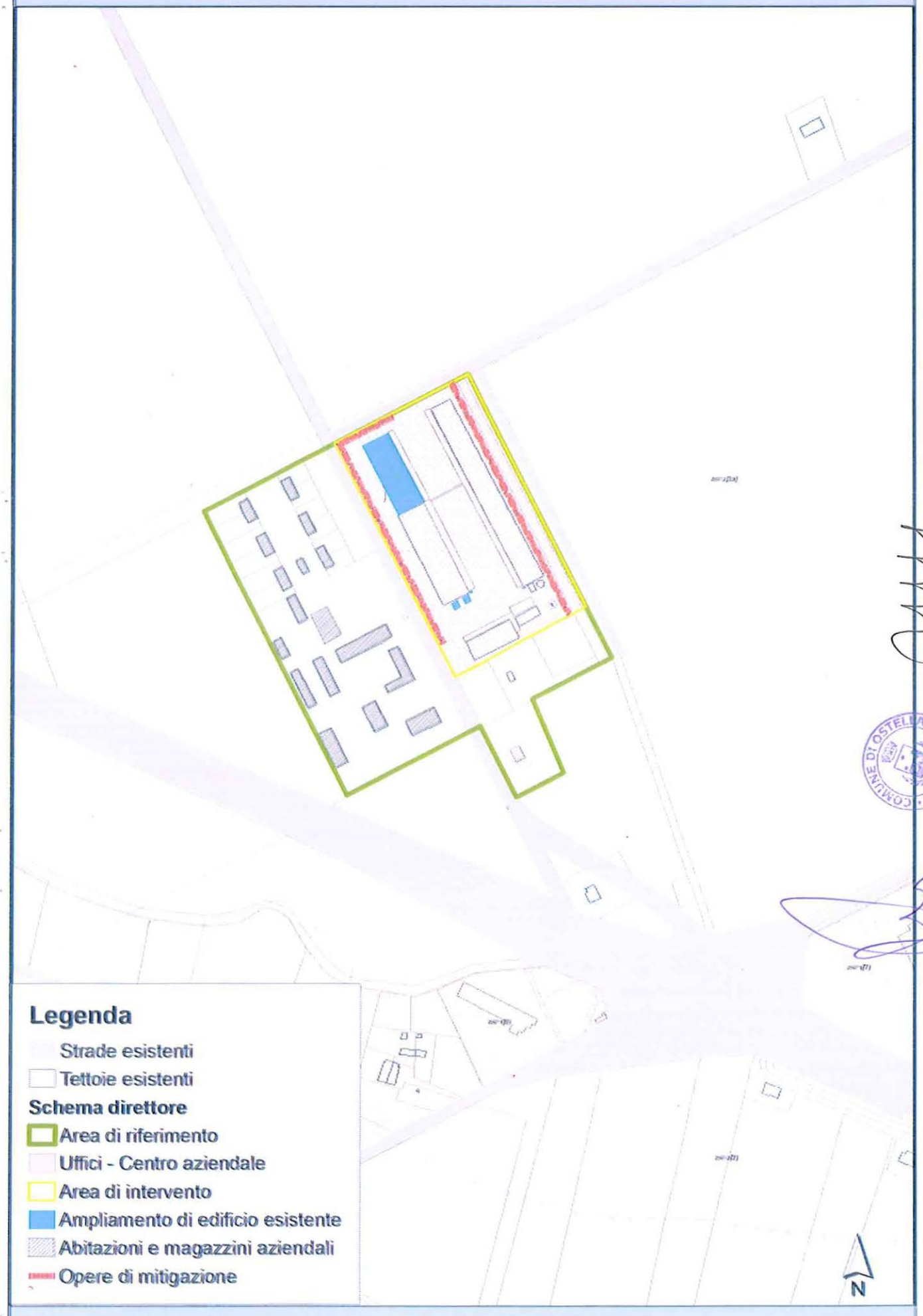


Estratto tav. 1.03 del POC-RUE riprodotta in scala 1:5.000

Stralcio di mappa catastale

Dato cartografico aggiornato al Marzo 2013 — Scala 1:5.000

SCHEMA DIRETTORE



Base su estratto tav. 0.3.3 del PSC approvato con D.C.C. n. 86 il 27/11/2009 — Scala 1:5.000

PARAMETRI URBANISTICI	
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	38.874,00
SC_{PRO} - Superficie complessiva per nuova edificazione (mq.)	2894,00

PARAMETRI EDILIZI	
H_{max} – Altezza massima capannone	Allineamento esistente
H_{max} – Altezza massima torri	Allineamento esistente
SP_{min} - Superficie permeabile minima	---
Q_{max} - Rapporto di copertura massimo	---
Distanze minima dalla strada	20,00 mt.
Distanze minima tra gli edifici	H_{MAX} con minimo 10,00 m./in aderenza ai fabbricati esistenti
Distanze minima dai confini	10, 00 mt.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono **ammessi** i seguenti usi:

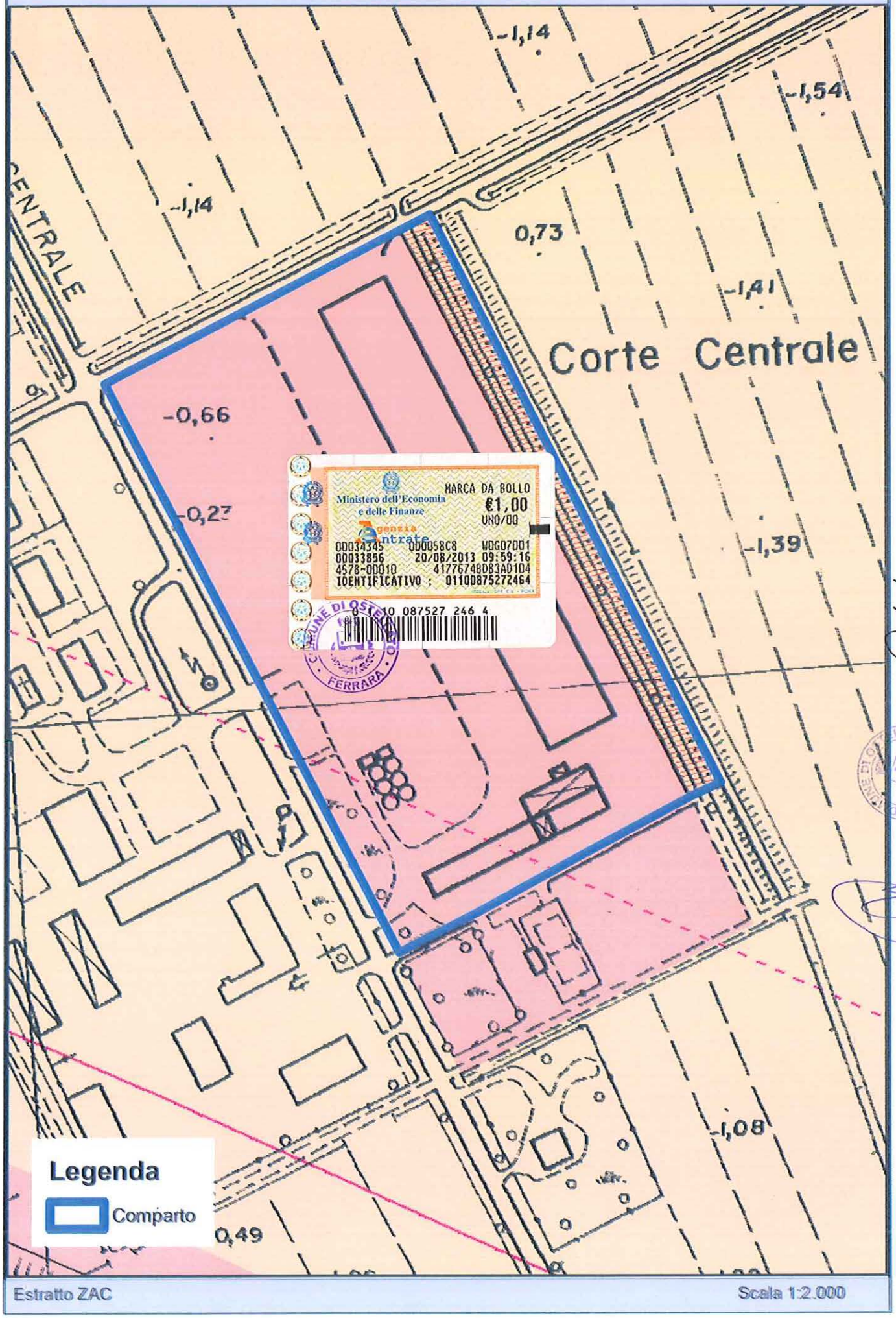
d4 (attività di coltivazione agricola),

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 :

b6 (artigianato di servizio all'auto), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **d5** (attività di allevamento), **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici), **d7** (impianti di produzione di energia), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g4** (impianti per l'ambiente), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile)

L'accordo art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data _____ obbliga il *Proponente*, in caso di cessazione o dismissione dell'attività, a ricercare le condizioni per la riconversione ad altro uso eventualmente al recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale, esclusa la residenza, ovvero la demolizione degli impianti, la bonifica e il ripristino ambientale.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA



Estratto ZAC — Scala 1:2.000

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

INFORMAZIONI DI SINTESI

Descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento è localizzato a ridosso dell'insediamento di Corte Centrale. In quest'area, accessibile direttamente dall'asse stradale della Ferrara-Mare, sono presenti un nucleo residenziale tutelato dal RUE e un centro aziendale costituito da uffici (all'ingresso del centro aziendale) e da numerosi fabbricati per l'immagazzinaggio e l'essicazione del risone e dei cereali. L'intervento proposto consiste nell'ampliamento del magazzino dei cereali localizzato sul principale asse di penetrazione dell'insediamento. Sono previste due nuove torri di essicazione nella testata dell'edificio esistente.
La superficie complessiva dell'ampliamento proposto è di tot mq. 2894,00. L'ambito di intervento è di tot mq 38.606,00 e comprende l'intero centro aziendale.

Obiettivi di sostenibilità

L'intervento ricade in un'area classificata dal PSC come "impianto produttivo isolato in ambito rurale", ma il tipo di attività che vi si svolgono non sono estranee al territorio nel quale sono inserite, al contrario sono direttamente connesse con il contesto agricolo aziendale. L'impatto ambientale dell'impianto non è quindi quello di un'attività produttiva del settore secondario; tuttavia la dimensione del centro aziendale e la vicinanza con il contesto di valore storico-testimoniale, richiedono un'attenta valutazione degli interventi proposti, che si devono porre l'obiettivo di migliorare la funzionalità del centro aziendale senza compromettere in modo irreversibile i caratteri del contesto.
L'intervento si propone di potenziare le attività di servizio al territorio rurale lavorando all'interno di contesti già "consolidati", ovvero di aree già edificate e interessate da attività umane. L'ampliamento del magazzino si limita ad occupare un'area interna all'attuale pertinenza, limitando un'ulteriore occupazione di territorio agricolo al di fuori del limite di ciò che è già edificato.

Criticità principali

Gli interventi più recenti determinano un incremento significativo dell'impermeabilizzazione della superficie fondiaria.
L'intervento esercita effetti peggiorativi sull'insediamento residenziale "a carattere temporaneo" di Corte Centrale, in particolare dal punto di vista dell'impatto acustico.
L'intervento interferisce solo in parte con fasce di rispetto di elettrodotti di media tensione.
Scarsa portanza del terreno e presenza dell'effetto di sito della liquefazione delle sabbie con possibili cedimenti post-sismici.

Condizioni e prescrizioni principali

Occorrerà verificare la **COMPATIBILITÀ IDRAULICA DELL'INTERVENTO** e realizzare le eventuali opere necessarie a garantire la sicurezza idraulica.
Occorrerà predisporre la "**DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO**" da approvare da ARPA in sede di PUA.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Relazioni

Integrazione con il contesto

Stato di fatto: L'area di intervento è contigua all'insediamento di valore storico-testimoniale di Corte Centrale. L'insediamento, del quale esistono schede nel censimento dei fabbricati rurali, è costituito a sud da una serie di fabbricati di servizio alle attività agricole di più recente edificazione, a nord da un complesso di edifici a bassa densità con 6 edifici residenziali soggetti a tutela per il loro valore storico-testimoniale.

Condizioni: L'ampliamento del fabbricato esistente si affaccia sulla strada principale (via Corte Centrale) di accesso all'insediamento, asse sul quale si affacciano anche i retri e i giardini di tre dei sei edifici residenziali esistenti. Le due torri di essicazione sono sulla testata dell'edificio principale. L'intervento proposto densifica l'insediamento esistente, per il quale sono già state realizzate alcune opere di mitigazione (filari alberati) al fine di ridurre l'impatto visivo dei magazzini dall'asse stradale della Ferrara-Mare. Occorrerà potenziare, laddove necessario, la vegetazione esistente sui confini più direttamente percepibili dall'esterno e localizzare le torri per l'essicazione in una posizione funzionale alle esigenze dell'impianto congiuntamente alla loro minor visibilità dai principali punti di vista (assi stradali principali).

Compatibilità funzionale con il contesto

Stato di fatto: L'intervento è inserito in un contesto rurale. Non presenta quindi incompatibilità con le funzioni presenti nel territorio ad eccezione del contiguo nucleo residenziale. L'espansione delle attività connesse all'azienda agricola potrebbero esercitare un impatto negativo dal punto di vista acustico e delle polveri.

Condizioni: L'intervento proposto dovrà in parte conservare le alberature già presenti e potenziare la vegetazione sul fronte strada conferendogli una forma a macchia irregolare, al fine di ridurre l'impatto visivo del fabbricato, di fungere da barriera per il rumore e di frammentare la percezione uniforme del fronte edificato verso la residenza.
Occorrerà, inoltre, predisporre misure atte a contenere le eventuali dispersioni di polveri/o odori tramite la progettazione di interventi di mitigazione e l'adozione di best practices per le attività di settore.

Criticità ambientali esistenti

Inquinamento elettromagnetico

Stato di fatto: L'area è solo parzialmente interessata dalla fascia di rispetto di una linea di media tensione.

Condizioni: Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate preferibilmente all'esterno delle fasce di rispetto dell'elettrodotto che è al margine dell'area di pertinenza del complesso esistente. Tali fasce dovranno essere individuate in planimetria.

Inquinamento acustico

Stato di fatto: L'intervento proposto è classificato in Classe acustica IV.

Condizioni: Nessuna.

Inquinamento atmosferico

Stato di fatto: L'area di intervento è localizzata ad una distanza di circa 250 m dall'asse stradale della Ferrara-Mare.

Condizioni: Le funzioni proposte per l'intervento non sono funzioni sensibili dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico. Per questo motivo non è necessario dare condizioni particolari per l'attuazione.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Sicurezza *

Reti infrastrutturali

Stato di fatto: L'area di intervento è contigua ad un metanodotto.

Condizioni: Il nuovo ampliamento dovrà mantenersi ad una distanza superiore alla fascia di rispetto del metanodotto, misurabile, secondo quanto indicato dall'ente gestore, in 15 m per parte.

Idraulica

Stato di fatto: L'area non presenta criticità idrauliche particolari; di fatto non è mai stata soggetta ad allagamenti persistenti in seguito a precipitazioni intense.

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 ha avuto sede fino a circa un millennio fa, il corso del fiume Padoa-Eridano (poi Pado-Vetere), antica diramazione di quello che è poi diventato l'attuale fiume Po.

Le indagini eseguite hanno mostrato la presenza di una coltre di terreni sovraconsolidati per essiccamento fino alla superficie di falda. Al di sotto sono presenti sedimenti soffici fino a circa -7,5 m dal p.c..

Poi sono presenti per oltre 10 m uno strato di sabbie più o meno addensate, riconducibili al passaggio di un paleoalveo in epoche pre-etrusche. Da -18,5 m in giù si rilevano sedimenti argilloso-limosi con consistenze discretamente buone.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono molto scarse e pur non escludendone l'edificabilità, sono limitanti.

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 sia caratterizzata dalla presenza di caratteri predisponenti agli effetti di sito quali l'amplificazione sismica.

La stratigrafia della prova SCPTU1 rif.U03-12 mostra sia la presenza di depositi coesivi soffici che di banchi sabbiosi immersi in falda più in profondità.

Analisi di II livello: La stratigrafia della prova penetrometrica statica con punta elettrica e sismocono mostra sia la presenza di terreni coesivi soffici, ma anche di banchi di sabbie immerse in falda, quindi questa area potrebbe essere sia suscettibile a fenomeni di instabilità causati da liquefazione delle sabbie, sia passibile di cedimenti post-sismici dei terreni coesivi soffici.

Analisi di III livello Per l'analisi di III livello sono state effettuate una prova penetrometrica statica con punta elettrica e sismocono SCPTU1 spinta alla profondità di -30,90 m da p.c..

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 167m/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 0,144g, l'amplificazione sismica Ss è stata invece calcolata in 1,8, per cui P.G.A. = 0,208g.

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**.

Dall'elaborazione dell'indagine è emerso che il sito esaminato mostra un alto indice del potenziale di liquefazione (IPL=5,43) e quindi "alto".

Dalle elaborazioni informatiche, si è inoltre ricavato che con una Magnitudo di 6.14, si determinano cedimenti post sismici nei terreni granulari pari a 30,62 cm.

I terreni rilevati in sito, coesivi moderatamente consistenti immersi in falda presenti dalla profondità di -3,00 m da p.c. fino a -7,50 m da p.c. hanno valori di coesione media Cu pari a 33kPa per cui inferiori al valore di riferimento normativo (Cu ≤70kPa) e un indice plastico IP conservativamente scelto maggiore a 30% (IP ≥30%). Il rapporto di pressione interstiziale medio calcolato è inferiore a 0,3 ($r_u = \Delta u / \sigma'v0 = 0,289 < 0,30$). Dall'elaborazione dei calcoli il cedimento post-sismico medio risultano dell'ordine di : $\Delta H = 1,37$ cm.

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.

* Ad eccezione dei rischi relativi alla presenza di un metanodotto, 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 ha un'accessibilità diretta dalla strada di accesso al Centro aziendale Corte Centrale.

Condizioni:

Direttive L'intervento dovrà limitarsi alla razionalizzazione dei percorsi interni all'area pertinenziale. Per il carico e scarico dei cereali si dovrà utilizzare il percorso interno compreso tra i due fabbricati.

Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico

Stato di fatto: Non si registrano particolari criticità di approvvigionamento idrico vista la possibilità di allacciamento alla rete esistente.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche

Stato di fatto: Le acque meteoriche che precipitano all'interno dell'area vengono dirette nei canali di scolo circostanti andando poi a confluire verso il Canale Maestro.

Condizioni:

Prescrizioni: L'intervento incrementa considerevolmente la percentuale di superficie impermeabile valutata relativamente alla superficie territoriale del centro aziendale. Per questo motivo si prescrive l'elaborazione di uno **studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica dell'intervento** all'interno del complesso nel quale esso è inserito. Attraverso lo studio potranno essere esaminate diverse soluzioni alternative per convogliare ed eventualmente accumulare le acque meteoriche non assorbite dal terreno.

Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione

Stato di fatto: L'area di intervento non è servita dalla fognatura pubblica. L'intervento proposto, trattandosi dell'ampliamento di un magazzino, non richiede opere per lo smaltimento dei reflui. La sede degli uffici e gli spogliatoi del centro aziendale sono già realizzati a sud dei magazzini di raccolta.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica

Stato di fatto: Non si registrano problematiche di approvvigionamento.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per la distribuzione del gas

Stato di fatto: Non si registrano criticità per l'approvvigionamento del gas. Nel caso sia necessario un potenziamento può essere concesso un aumento di potenza.

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: L'attività è già esistente e segue le prescrizioni indicate dall'ente gestore del servizio.

Condizioni: Occorrerà attenersi allo stesso regime di prescrizioni definite per l'impianto esistente.

Dotazioni ecologiche e ambientali

Stato di fatto: L'area di intervento intercetta le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti.

Condizioni: Non si prevede la realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali in corrispondenza delle fasce di rispetto per la loro ridotta estensione all'interno dell'ambito di intervento.

Prestazioni degli edifici

Requisiti energetici

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

IMPATTI ESERCITATI
Popolazione

Inquinamento acustico

Effetti attesi: Le funzioni di progetto non modificano la Classe acustica che resta IV. Tuttavia l'ampliamento dell'attività potrebbe accrescere gli impatti già attualmente esercitati dalle destinazioni esistenti.

Mitigazioni: Con l'intervento ci si propone di risolvere, dal punto di vista dell'impatto acustico, anche i problemi già esistenti relativi alle attuali attività sulle contigue aree residenziali (in territorio rurale) classificate con Classe acustica III. Occorrerà localizzare le torri di essicazione il più lontano possibile dalle residenze, utilizzando le tecnologie più opportune per ridurre l'impatto acustico e comunque si prescrive l'elaborazione della "**Documentazione di Previsione di Impatto Acustico**". Per la mitigazione è preferibile l'utilizzo di materiali vegetali, ad integrazione di quelli già presenti che verranno mantenuti.

Inquinamento atmosferico

Effetti attesi: L'intervento potrebbe produrre un impatto negativo sull'aria se le torri di essicazione utilizzano per questa fase della lavorazione combustibili fossili.

Mitigazioni: Per le torri di essicazione sono da privilegiare tecnologie a basso consumo energetico che, per la produzione del calore, utilizzano fonti energetiche rinnovabili (ad es: pannelli fotovoltaici sulle coperture dei magazzini). In caso di utilizzo di combustibili fossili occorrerà prevedere opportuni accorgimenti per ridurre gli inquinanti in atmosfera.

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 nelle aree tampone del Sito Unesco che attribuisce all'insediamento di Corte Centrale un interesse storico-testimoniale e culturale relativamente ai paesaggi insediati della bonifica.

Mitigazioni: Pur proponendo un ampliamento dell'edificato, l'intervento non altera la morfologia attuale dell'insediamento che resta all'interno dei confini di un territorio già edificato. Per le relazioni con l'insediamento residenziale si veda il paragrafo seguente e il paragrafo relativo alla compatibilità con il contesto.
L'altezza delle torri di essicazione dovrà essere limitata dalle condizioni locali e comunque non superiori a quelle esistenti.

Patrimonio storico-testimoniale

Effetti attesi: L'intervento ha un impatto visivo sul contiguo insediamento residenziale di Corte Centrale.

Mitigazioni: La contiguità dell'ampliamento con l'insediamento storico residenziale di Corte Centrale - la porzione di maggior pregio dal punto di vista dell'impianto - rende indispensabile una maggior attenzione per la sistemazione delle aree sul fronte strada (Via Corte Centrale) che non deve semplicemente occultare ma deve creare uno spazio che funzioni sia da barriera visiva e acustica, sia da dispositivo per rompere l'omogeneità e ridurre, a livello percettivo, la dimensione del nuovo magazzino.

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 ricade né in un SIC né in una ZPS.

Mitigazioni: Nessuna.

Acqua

Effetti attesi: Non si prevedono effetti significativi sulla risorsa idrica.

Mitigazioni: Nessuna.

Suolo

Effetti attesi: Non si prevedono effetti significativi sulle risorse se non un incremento di consumo di suolo determinato dalla nuova edificazione che resta compresa all'interno dell'area pertinenziale del centro aziendale esistente.

Mitigazioni: Nessuna

Interferenze con i vincoli sovraordinati

Dossi

Effetti attesi: L'ambito di pertinenza non interferisce con i dossi.

Mitigazioni: Nessuna.

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.

Mitigazioni: Nessuna.

Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale

Effetti attesi: L'intervento non ricade in una zona di interesse paesaggistico ed ambientale.

Mitigazioni: Nessuna

Vincolo paesaggistico

Effetti attesi: L'area non è interessata da vincolo paesaggistico.

Mitigazioni: Nessuna.