

COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

Rep. N. 17

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 sedici (16) 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 com-
petenze di cui all'art. 107, commi 2 e 3, del D. Lgs.
267/2000, assunto dal Sindaco in data 31.10.2011 la qua-
le interviene nel presente atto non in proprio, ma esclu-
sivamente in nome e per conto del Comune stesso; C. F.:
00142430388 nel seguito del presente atto denominata come
"Comune"

e dall'altra parte:

la Soc.Agricola Maccanti Vivai ss di Maccanti Luciano e Ga-
briele P.IVA n. 00974360380 con sede a Ostellato, Libolla Via
Imola n. 35/a ,in persona del legale rappresentante in carica
Sig. Maccanti Luciano 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 Maccanti Vivai ss di Maccanti Luciano e Gabriele 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 Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;
 - con delibera di G.C. n. 19 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione è stato approvato lo schema.
 - l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Ostellato, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n. 47 del 31.03.2008;



- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.5 proposte dei privati entro i termini e n. 24 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 96 del 16.06.2011 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;
- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "Accordi con i privati" prevede:

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



spetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

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

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

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

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

- Preso atto della delibera di Giunta n. 111 del 2.08.2011



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Ostellato - valle del mezzano - ed identificata al catasto terreni al Fg. 106 Mappali 21, della consistenza catastale complessiva di mq. 3611 come risulta dalla scheda progetto allegata;
- su tali aree è in essere un'azienda agricola vivaistica come risulta dalla planimetria catastale inserita nella scheda progetto allegata legittimato attraverso concessione edilizia n. 184/1995 e permesso di costruire n. 70/2004 e DIA di Variante prot. 16786/2007;
- in data 2.04.2013 prot. 4924, il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato ad ampliare l'attività esistente, proposta accolta con delibera G.C. n. 61 del 12.04.2013;
- che la proposta è stata corredata dalle indagini di III li-



vello per la mitigazione del rischio sismico prot. 7842 del
28.05.2013;

- 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 nel territorio rurale - ambito di rilievo paesaggistico - Valle del Mezzano, così individuato dal PSC approvato e come risulta nell'allegata scheda progetto;

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



The image shows a vertical arrangement of two handwritten signatures and an official stamp. The top signature is in black ink and appears to be 'Mun'. Below it is a circular purple stamp with the text 'MUNICIPALITÀ CASTELLATO FERRARESE' around the perimeter and a central emblem. At the bottom is another handwritten signature in black ink, which appears to be 'Gentile'.

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 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 ai suc-



cessivi 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 superficie territoriale (ST) di mq. 3611,00 salvo quando previsto al successivo art. 15.

Il Comune riconoscerà, all'area oggetto del presente accordo una capacità edificatoria aggiuntiva di mq. 350,00 di SC (superficie complessiva), come definita dalle norme dell'approvato RUE (vedi scheda progetto allegata) per la realizzazione nell'area aziendale di un nuovo capannone ad uso ricovero attrezzi e prodotti.

L'area perimetrata sarà da attuarsi a mezzo di Piano Investimenti Aziendali (PIA) di cui all'art. III.41 del RUE, presentato a cura dei proponenti, secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nello schema progetto allegato.

Art. 5

Obblighi del proponente

Il proponente presenta a propria cura e spese il PIA relativo all'ambito individuato nell'allegata scheda progetto, correda-



to dagli allegati definiti dal RUE, entro il termine di cui al successivo art. 6, nel rispetto dell'art. 5.11 delle NTA del PSC. In caso di cessazione e dismissione dell'attività, con esclusione del subentro, il *Proponente* si obbliga alla demolizione degli impianti, la bonifica e il ripristino ambientale del sito, così come previsto dall'art. III.41 del RUE.

Art. 6

Termine entro cui presentare il PIA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PIA 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 PIA già a seguito dell'adozione del POC. 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 PIA.

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 *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

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 esclu-



sa, 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:



The image shows a vertical arrangement of two handwritten signatures and an official stamp. The top signature is in blue ink and appears to be 'M.M.'. Below it is a circular purple stamp with the text 'COMUNE DI CASTELLATO FERRARESE' around the perimeter and a central emblem. Below the stamp is another handwritten signature in blue ink, which appears to be 'L. Berti'.

- 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

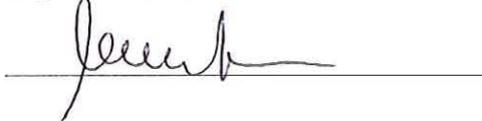
Il Responsabile Area gestione del territorio

Geom. Claudia Benini



Il Proponente

Sig. Maccanti Luciano





AGENZIA DELLE ENTRATE DELLO STATO PROVINCIALE DI FERRARA
 UFFICIO AMMINISTRATIVO PROVINCIALE
 ALTO REGISTRO N. 21400/2013
 Liquidati con 168,00 €
 (.....)



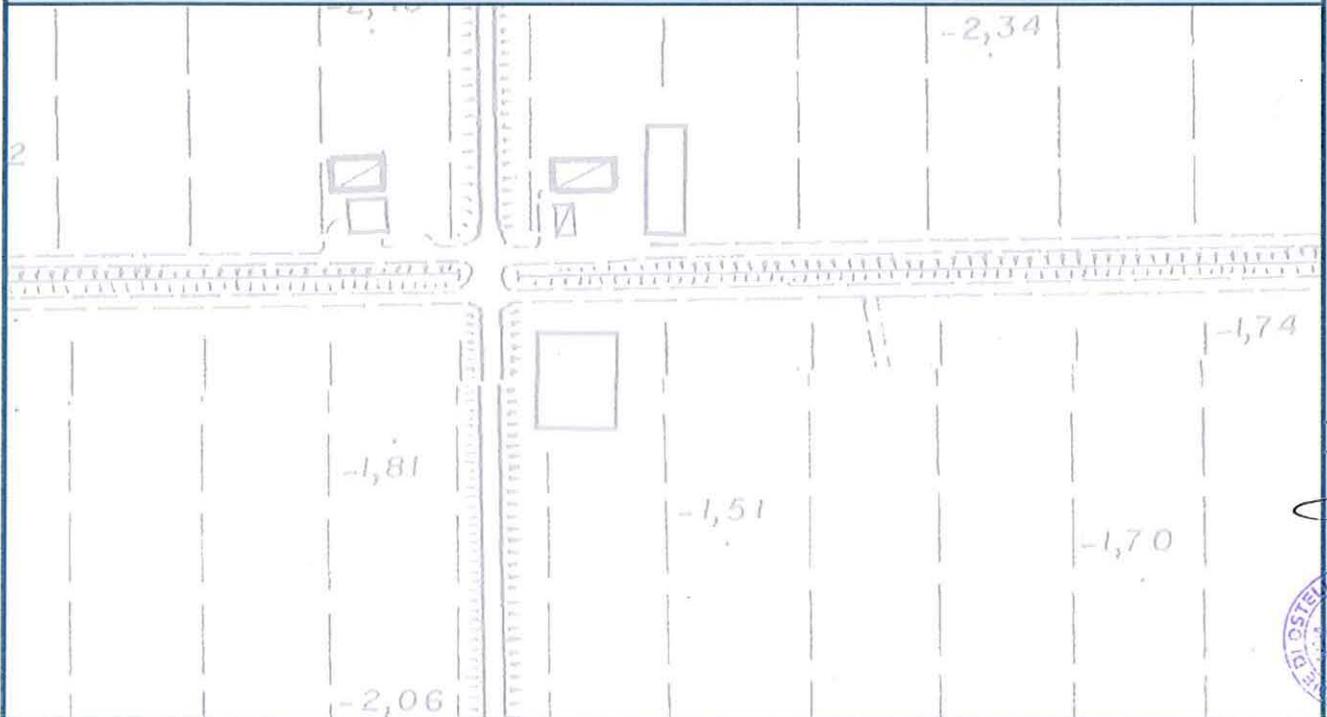
Il Direttore Provinciale
 D.ssa Simonetta CUFONELLI

Intervento: 7	SCHEDA DI PROGETTO	ARPM
Ubicazione	Ostellato - Valle del Mezzano	prop.: 4924/2013

L'intervento ricade nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARPM ambito del Mezzano. L'intervento riguarda l'ampliamento del centro aziendale mediante la realizzazione di un nuovo capannone per il ricovero degli attrezzi agricoli

Macroclassificazione:	Territorio Rurale	Ambito PSC: ARPM
Destinazione urbanistica:	Ricovero attrezzi agricoli	
Modalità di attuazione:	A-18 + PIA	

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFIA STRUMENTI COORDINATI



Estratto tav. O.3.1 del PSC. approvato il 27/11/2009 riprodotta in scala 1:2.000



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
 UNO/00
 Contratto
 00034345 000058C8 W0G07001
 0003492 15/07/2013 09:22:11
 4578-00010 4650A81E83BC0E0
 IDENTIFICATIVO : 01100875276140



Estratto tav. 2.01 del POC-RUE riprodotta in scala 1:2.000

Stralcio di mappa catastale

106-3

106-4

106-13

106-9

106-18

106-6

106-24

106-19

106-21

106-

106-11

106-22

103-22

103-19

103-2

103-



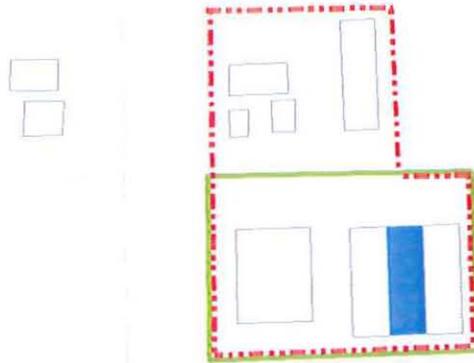
Dato cartografico aggiornato al Marzo 2013

Scala 1:5.000



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

SCHEMA DIRETTORE



Legenda

Schema Direttore

-  Ampliamento edificio esistente
-  Area di intervento
-  Area di centro aziendale



Base su estratto tav. 0.3.3 del PSC approvato con D.C.C. n. 86 il 20/12/2011

Scala 1:2.000

A handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Below the signature is a circular official stamp of the Comune di Ostellato, featuring a central emblem and the text 'COMUNE DI OSTELLATO' and 'VERBA VERBA'.

PARAMETRI URBANISTICI

ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	3611,00
SC_{PRO} - Superficie complessiva per nuova edificazione (mq.)	350,00

PARAMETRI EDILIZI

H_{max} - Altezza massima	Altezza esistente
SP_{min} - Superficie permeabile minima	—
Q_{max} - Rapporto di copertura massimo	—
Distanze minima tra gli edifici	H _{MAX} con minimo 10,00 m./in aderenza ai fabbricati esistenti
Distanze minima dai confini	5,00 m.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono **ammessi** i seguenti usi:

d4.1 (depositi di materiale e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g11** (opere per la tutela idrogeologica)

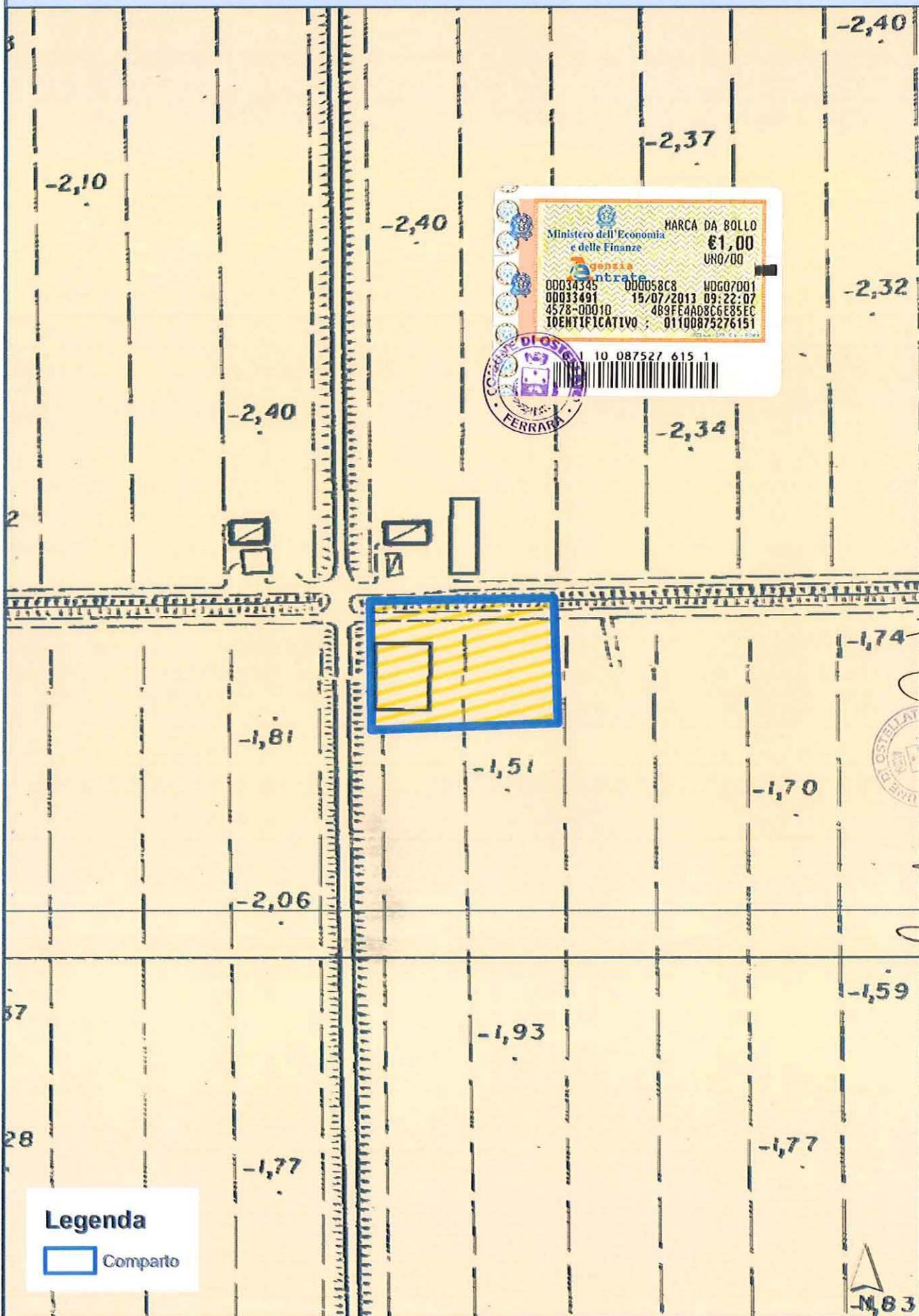
Sono considerati inoltre **compatibili**, previo realizzazione della quota differenziale di dotazioni dovute ai sensi dell'art. II.6.3 del RUE, i seguenti ulteriori tipi d'uso :

d4.5 (mense per lavoratori stagionali)

L'accordo art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data _____ prevede l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione dell'attività, così come previsto all'art. III.41 del RUE, salvo i casi di subentro.



ZONIZZAZIONE ACUSTICA



Legenda

 Comparto

Estratto ZAC

Scala 1:2.000

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

INFORMAZIONI DI SINTESI

Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto si configura come l'ampliamento di un'attività vivaistica già esistente localizzata all'interno dell'ambito rurale di rilievo paesaggistico del Mezzano. L'azienda comprende già 4 fabbricati di servizio, 3 dei quali di recente edificazione. Due di questi edifici sono paralleli tra loro e presentano la medesima sagoma ed altezza. Si propone di coprire e tamponare i due lati liberi dello spazio tra i due capannoni al fine di realizzare un magazzino per il ricovero dei mezzi agricoli.

Obiettivi di sostenibilità

L'intervento si propone di ampliare i fabbricati di servizio di un'attività esistente usufruendo dello spazio disponibile tra due fabbricati esistenti senza consumare ulteriore suolo agricolo. Ha come obiettivo il mantenimento di un presidio per le attività agricole che hanno luogo nel territorio vasto del Mezzano.

Criticità principali

L'intervento è interamente compreso in area soggetta a vincolo paesaggistico e nell'areale del Mezzano (connettivo ecologico diffuso del PTCP) oltre che nella ZPS Valle del Mezzano.

Scarsa portanza del terreno e presenza dell'effetto di sito della liquefazione delle sabbie, con possibili cedimenti post-sismici.

Condizioni e prescrizioni principali

L'area intervento ricade interamente in una Zona a Protezione Speciale e quindi **SI PRESCRIVE LA VINCA.**

L'area intervento ricade interamente in una zona assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 e quindi **SI PRESCRIVE LA RELAZIONE PAESAGGISTICA.**

Occorrerà verificare la **compatibilità idraulica** dell'intervento.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Relazioni

Integrazione con il contesto

Stato di fatto: Il complesso di strutture edificate esistenti si sviluppa su un crocevia tra canali e strade tipico della recente bonifica del Mezzano.

Condizioni: Per ridurre l'effetto visivo generato dalla aggregazione di tre fabbricati contigui le nuove strutture di tamponamento dovranno essere realizzate con un diverso materiale o con un disegno che articoli la facciata in tre part.

Compatibilità funzionale con il contesto

Stato di fatto: L'area non presenta particolari conflittualità funzionali.

Condizioni: Nessuna.

Criticità ambientali esistenti

Inquinamento elettromagnetico

Stato di fatto: L'area di intervento non è attraversata da un elettrodotto.

Condizioni: Nessuna.

Inquinamento acustico

Stato di fatto: L'ambito ricade prevalentemente nella Classe acustica III.

Condizioni: Nessuna.

Inquinamento atmosferico

Stato di fatto: L'ambito di intervento è localizzato in una zona scarsamente insediata e infrastrutturata.

Condizioni: Nessuna.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Sicurezza*

Idraulica

Stato di fatto: L'area di intervento è all'interno di una zona di recente bonifica localizzata al di sotto del livello del mare.

Condizioni: Nessuna.

Geologica

Stato di fatto: Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono molto scarse.

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.

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 -30,00 m da p.c., che mostra la presenza di diversi livelli di sabbie liquefacibili.

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 143m/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.=0,19g.

Secondo il vigente D.M. 14/01/2008 l'accelerazione sito-specifica è stata calcolata in 0,144g, l'amplificazione sismica Ss è stata invece calcolata in 1,8, per cui P.G.A. = 0,248g.

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.

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 basso indice del potenziale di liquefazione

(IPL=2,37).

Dalle elaborazioni informatiche, si è inoltre ricavato che con una Magnitudo di 6.14, si determinano cedimenti post sismici in terreni granulari pari a 9,40 cm.

La stratigrafia della prova mostra terreni depositi coesivi molto soffici e plastici da p.c. fino a -10,00 m da p.c., il cedimento post-sismico sarà pari a 7,92 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.

* Per l'approfondimento delle analisi effettuate si rimanda interamente alla *Relazione geologica* e al *Certificato di prova* richiesto ai privati ad integrazione della proposta candidata a POC.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Dotazioni territoriali

Accessibilità e infrastrutture per la mobilità

Stato di fatto: L'ambito condivide l'accesso con l'attività esistente.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico

Stato di fatto: L'area non è servita da rete acquedottistica.

Condizioni: Le attività in essere e previste, a servizio dell'attività agricola, non necessitano dell'allacciamento alla rete acquedottistica.

Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche

Stato di fatto: Non si registrano criticità in relazione allo smaltimento delle acque meteoriche.

Condizioni: Occorre predisporre le opportune **verifiche di compatibilità idraulica** per valutare la capacità di scolo delle acque in relazione all'incremento delle superfici impermeabili.

Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione

Stato di fatto: L'area di intervento non è servita dalla fognatura pubblica.

Condizioni: La realizzazione del magazzino non richiede particolari prescrizioni in merito allo smaltimento dei reflui.

Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica

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

Condizioni: Laddove necessario, le attività dovranno dotarsi di sistemi alternativi di produzione energetica.

Infrastrutture per la distribuzione del gas

Stato di fatto: L'area non è servita dalla rete energetica del gas.

Condizioni: Laddove necessario, le attività dovranno dotarsi di sistemi alternativi di fornitura del gas.

Infrastrutture per le telecomunicazioni

Stato di fatto: L'area non è servita dalle infrastrutture per le telecomunicazioni.

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 al regime di prescrizioni definite dalla normativa evitando qualsiasi tipo di abbandono.

Dotazioni ecologiche e ambientali

Stato di fatto: L'ambito di intervento non ricade nella fascia di rispetto stradale.

Condizioni: Nessuna.

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 lasciano inalterata la Classe acustica, che rimane III.

Mitigazioni: Nessuna.

Inquinamento atmosferico

Effetti attesi: Gli interventi non determinano effetti negativi.

Mitigazioni: Nessuna

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 non ricade nelle aree del Sito Unesco.

Mitigazioni: Nessuna

Patrimonio storico-testimoniale

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

Mitigazioni: Nessuna.

Sistema delle risorse naturalistico-ambientali

Rete ecologica

Effetti attesi: L'intervento ricade nell'areale del Mezzano (così come definito dall'art. 27quarter delle NTA del PTCP). L'entità dell'intervento non determina effetti negativi sulla rete ecologica.

Mitigazioni: Nessuna.

Sic e zps
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento ricade nella ZPS del Mezzano.
<i>Mitigazioni:</i> Occorrerà valutare gli effetti dell'intervento attraverso l'elaborazione della Valutazione d'incidenza.
Acqua
<i>Effetti attesi:</i> Non si prevedono effetti significativi sulle risorse.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Suolo
<i>Effetti attesi:</i> Non si prevedono effetti significativi sulle risorse.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Interferenze con i vincoli sovraordinati
Dossi
<i>Effetti attesi:</i> L'ambito non ricade in un'area di dosso.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna.
Viabilità storica e panoramica
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non interferisce con la viabilità storica, né con quella panoramica.
<i>Mitigazioni:</i> Occorrerà evitare che l'intervento alteri il tracciato storico con gli elementi strutturali e di arredo connessi. Occorrerà nel contempo inserire elementi vegetali che riducano la visibilità del complesso dalla strada.
Aree archeologiche
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ricade su un'area di concentrazione di materiali archeologici.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale
<i>Effetti attesi:</i> L'area non interferisce con le zone di interesse paesaggistico ed ambientale.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Vincolo paesaggistico
<i>Effetti attesi:</i> L'area ricade interamente in una zona assoggettata a vincolo paesaggistico.
<i>Mitigazioni:</i> Occorrerà presentare la Relazione paesaggistica ai fini dell'autorizzazione ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Curly



Leub