



COMUNE DI

# Sant' Agostino

PROVINCIA DI FERRARA

## PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

Legge Regionale n. 16/2012

### Relazione Illustrativa

Tavola: **PdRIC\_REL**

Adozione: delibera C.C. n.      del

Approvazione: delibera C.C. n.      del

Comune di Sant' Agostino

Arch. Elena Melloni  
Ing. Ivan Pirani

gruppo di lavoro



Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile)  
Arch. Stefano Silvagni  
Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica)  
Arch. Chiara Biagi

Sindaco:  
Fabrizio Toselli

Assessore Urbanistica - Pianificazione Territoriale -  
Edilizia: Filippo Marvelli



## SOMMARIO

1.	Introduzione .....	5
1.1.	Riferimenti normativi .....	5
1.2.	Descrizione preliminare dei contenuti del Piano .....	5
1.3 –	Elaborati costitutivi .....	5
1.4 –	Condivisione delle scelte del Piano della Ricostruzione.....	5
2.	Impostazione e previsioni del piano .....	7





# **1. INTRODUZIONE**

## **1.1. Riferimenti normativi**

Il Piano della Ricostruzione Il Stralcio del Comune di Sant'Agostino è redatto ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012, per le finalità di cui alla medesima legge, facendo propri i principi generali della ricostruzione enunciati dall'art.3, ed inoltre quanto disposto e meglio specificato dall'Ordinanza n.60 del 27/05/2013, dove all'art. 7 si specificano appunto gli ambiti di intervento del Piano

## **1.2. Descrizione preliminare dei contenuti del Piano**

Ai sensi del comma 3 dell'art.7 dell'Ordinanza commissariale n°60/2013, i contenuti del Piano della Ricostruzione possono essere oggetto di più stralci, seguendo il procedimento di approvazione ed efficacia dettato dall'art. 13 della L.R. n°16 del 2012. Il Comune di Sant'Agostino ha ritenuto necessario articolare i contenuti del Piano della Ricostruzione in due stralci successivi.

Il primo stralcio è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29/11/2014 e attiene alla revisione sia della disciplina di tutela del PRG vigente e del PSC adottato relativa a tutti gli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale del territorio comunale sia dei vincoli di tutela operanti sugli edifici nel centro storico, oltre a recepire gli elaborati di sintesi degli studi di micro-zonazione sismica realizzati dall'Università di Ferrara:

Il secondo stralcio che attiene alle specifiche esigenze emerse post-sisma si propone di dare risposta a due dei principi generali della ricostruzione, ossia:

Favorire la ripresa delle attività della comunità insediata e la rigenerazione delle condizioni di vita e di lavoro della stessa;

Favorire interventi di riparazione, ripristino e ricostruzione degli edifici esistenti danneggiati congiuntamente al miglioramento della qualità architettonica, dell'inserimento paesaggistico, della qualificazione dell'assetto urbano;

integrando, così, il vigente PRG con deroghe puntuali e giustificate per promuovere la ripresa del Comune.

## **1.3 – Elaborati costitutivi**

Gli elaborati che costituiscono Il Piano della Ricostruzione Il stralcio in conformità con quanto disposto dall'ordinanza n°60 del 27 maggio 2013, sono:

a) Il presente fascicolo: Relazione illustrativa, comprendente:

le schede sulle situazioni che, alla luce delle conseguenze del sisma, impongono di apportare modifiche alla disciplina urbanistica vigente;

b) La normativa di attuazione, che viene riportata in forma di modifiche evidenziate e coordinate con le NTA del piano regolatore vigente;

c) La valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat);

d) le tavole di piano regolatore vigente con apportate ed evidenziate le modifiche oggetto del piano della ricostruzione;

## **1.4 – Condivisione delle scelte del Piano della Ricostruzione**

La L.R. 16/2012 stabilisce che il Piano della Ricostruzione deve essere elaborato attraverso un ampio

processo di consultazione e di partecipazione attiva delle popolazioni coinvolte.

Le proposte di modifica normativa e alle previsioni cartografiche della pianificazione vigente che il PdRIC avanza, hanno visto l'attuazione di un percorso partecipato con un gruppo stabile di confronto costituito dal Sindaco, dal Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica, dall'Assessore all'urbanistica e tutti i soggetti coinvolti, sia i tecnici incaricati che i proprietari.

Questo percorso, che ha avuto inizio ad aprile 2014, è stato ovviamente accompagnato da sopralluoghi diretti sugli edifici e sulle aree in esame ed ha permesso di affrontare e risolvere le diverse problematiche proposte dai cittadini e dai tecnici e successivamente di formulare le proposte cartografiche e normative che il PdRIC propone per il conseguimento degli obiettivi posti ed enunciati precedentemente.

Il confronto e la valutazione delle diverse condizioni, nell'ambito della revisione della disciplina urbanistica oggetto del secondo stralcio del Piano della Ricostruzione, ha comportato in taluni casi un'attività di negoziazione per la definizione dei contenuti e degli impegni da prendere. A seguito di tali percorsi è prevista la stipula, in alcuni casi, di specifici accordi ai sensi dell'art.18 L.R.20/2000 al fine di definire modalità e tempi degli interventi.

## 2. IMPOSTAZIONE E PREVISIONI DEL PIANO

Il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione attiene ad alcuni campi tematici relativi:

recepimento di una variante cartografica dell'Autorità di Bacino del Reno;

interventi di rilevante interesse per la comunità locale;

modifica puntuale della disciplina di alcune aree con destinazione produttiva per le quali si rende necessario un supporto da parte dell'Amministrazione Pubblica;

modifica normativa della NTA del PRG volta a rendere più flessibile l'attuazione delle previsioni;

Per le esigenze proposte dal Piano della ricostruzione, che risultano essere particolari e differenziate, sono state redatte delle schede che perimetrano ed identificano l'area in analisi disponendo una disciplina conformata indicando i limiti da osservarsi quanto a trasformazioni ammesse, destinazioni d'uso ammesse, capacità insediativa massima o prescrizioni specifiche relative ai diversi casi.

In particolare le tipologie di varianti trattate dal presente Piano sono elencate qui di seguito, organizzate per grandi temi.

### 1) VARIANTE RECEPIMENTO VINCOLI SOVRAORDINATI

1.a S.AGOSTINO – Modifica Fascia autorità Bacino

### 2) VARIANTI GRAFICHE-NORMATIVE:

2.a/1 S.CARLO – Modifica alla zona C3, finalizzata alla delocalizzazione dell'area di conservazione condizionata di prodotti agricoli presente nel centro della frazione, danneggiata dal sisma, attraverso l'identificazione di una specifica zona Area C3/d;

2.a/2 S.AGOSTINO – Perimetrazione di una specifica zona agricola speciale E6, destinata esclusivamente alla delocalizzazione dell'attività di cui sopra;

2.b S.AGOSTINO – Perimetrazione di una zona di espansione C5, a sud del capoluogo, in sostituzione della più generica previsione già prevista nella pianificazione vigente. La previsione è finalizzata a dare rapida attuazione all'interramento dell'elettrodotto presente in tale ambito, ormai interferente con il nuovo polo scolastico costituitosi a seguito delle ricollocazioni conseguenti al sisma;

2.c S.AGOSTINO – Perimetrazione di una specifica zona D1/a, finalizzata a dare coerenza urbanistica ad un'attività di deposito/magazzino, rilocalizzatasi temporaneamente a seguito del sisma all'interno di un futuro ambito di Riqualificazione previsto dal PSC, in attesa di una sua futura attuazione.

### 3) VARIANTI GRAFICHE

3.a DOSSO – Modesto ampliamento di area produttiva "Comav" finalizzata a dare risposta a specifica richiesta per il riavvio delle attività post-sisma;

3.b DOSSO – Modesto ampliamento di area produttiva "Tecopress" finalizzata a dare risposta a specifica richiesta per il riavvio delle attività post-sisma;

3.c DOSSO – Modesto ampliamento di area produttiva "Blitz STAR" finalizzata a dare risposta a specifica richiesta per il riavvio delle attività post-sisma;

3.d S.AGOSTINO – Eurofruit srl – Perimetrazione di una nuova zona D3, in sostituzione dell'attuale ambito D2 e dell'adiacente area di potenziale sviluppo di attività commerciali, finalizzata a dare un assetto

definitivo ad una porzione agricola residuale prossima al capoluogo e alla sostituzione di una attività di conservazione condizionata in ambito incongruo;

3.e S.AGOSTINO – Via Fenati: spostamento del limite di edificabilità agli interi mappali per far meglio coincidere il limite di proprietà;

3.f S.CARLO – Via Rossini: spostamento del limite di edificabilità agli interi mappali per far meglio coincidere il limite di proprietà;

3.g S. CARLO - Delocalizzazione di edifici rurali con trasferimento della loro consistenza edificatoria, dal Comune di Sant'Agostino al Comune di Castello d'Argile, nell'ambito di una medesima azienda agricola.

3.h S. CARLO – Recepimento perimetrazione delle Unità minime di intervento (U.M.I.).

#### 4) VARIANTI NORMATIVE:

4.a Modifica normativa finalizzata a permettere l'insediamento degli usi U7 (pubblici esercizi all'interno delle nuove zone produttive di espansione D4.

Nella cartografia della Tav. 3.1 Sant'Agostino Centro abitato viene indicativamente evidenziata una porzione di territorio, a sud del Capoluogo, la cui attuazione andrà resa coerente con il Masterplan del Piano Organico.

L'area è in parte rappresentata da un comparto C1 (approvato ma mai convenzionato) e, in parte, da una porzione di suolo agricolo (ricadente in parte in ambiti di nuovo insediamento in base al PSC adottato).

Si tratta quindi, in entrambi i casi, di previsioni non attuate.

L'eventuale attuazione della zona C1, secondo quanto previsto dal PRG vigente, configgerebbe con le indicazioni scaturite dal Piano Organico, anche alla luce delle indicazioni e indirizzi forniti dalla Sovrintendenza, finalizzati a garantire una migliore permeabilità tra il Centro storico ed il Parco della Panfilia.

Si è pertanto avviato un confronto, in particolare con il soggetto attuatore del comparto C1, al fine di garantire un più coerente ed organico assetto.

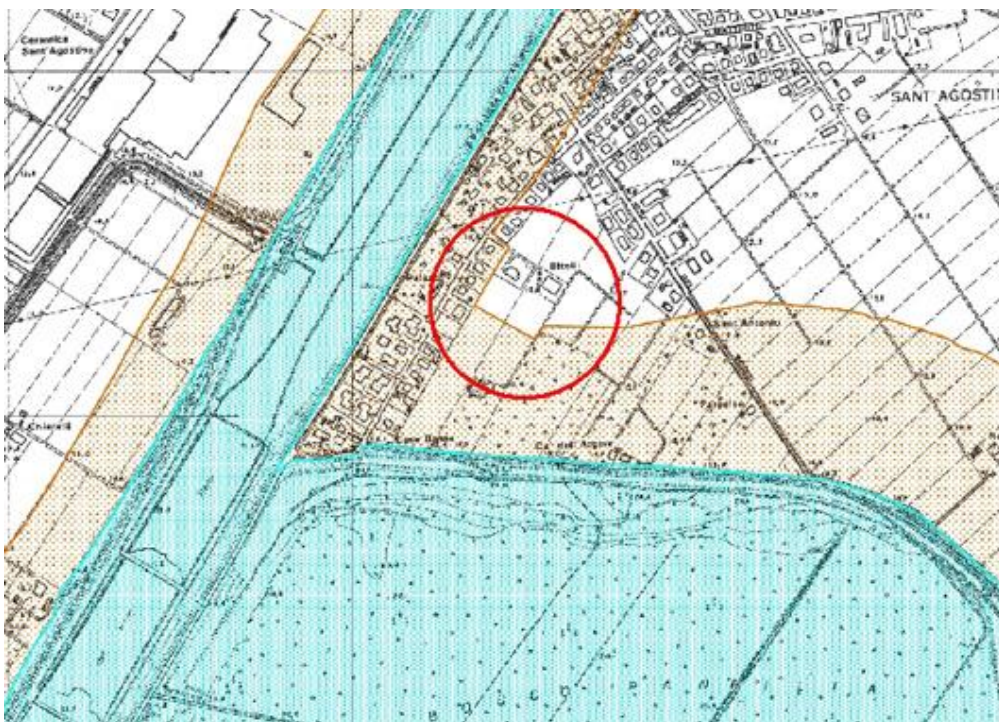
Il Piano della Ricostruzione non prevede in merito azioni, in quanto, al fine di dare la più efficace e rapida attuazione alle previsioni, si è ritenuto opportuno suggerire il ricorso al co.4 art.15 della L.R.16/2012 che agisce, appunto, sulle previsioni non attuate al fine di assicurarne una più celere, e in questo caso coerente, attuazione.

Si prevede quindi, entro il 31 dicembre 2015, l'adozione di un PUA che vada a variare i contenuti di quello già approvato e che, con l'accordo dei soggetti interessati e in coerenza con le indicazioni contenute nel PSC adottato, possa coinvolgere una porzione dell'adiacente ambito di nuovo insediamento, definendo così un più opportuno assetto dell'area e una maggiore coerenza con i contenuti del Piano Organico.

PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°1.a
Località	Capoluogo
Dati Catastali	
Zona di piano regolatore	Fasce di pertinenza fluviale del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del reno
Tipo di richiesta	Recepimento modifica del vincolo sovraordinato della fascia di pertinenza fluviale in Comune di Sant'Agostino
Contenuti e obiettivi della variante	<p>La modifica riguarda un tratto del Reno e consiste nella riduzione di una modesta porzione delle fasce di pertinenza fluviale della Tavola 2.25/ m1 PSAI titolo II.1 Reno ai sensi dell'art.18 comma 4.</p> <p>La conclusiva adozione del Comitato Istituzionale è avvenuta con deliberazione n.1/1 del 1agosto 2013.</p> <p>Sono previste dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico delle prescrizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche al fine di ridurre la vulnerabilità dell'area (vedasi scheda di variante 3d via Fenati)</p>

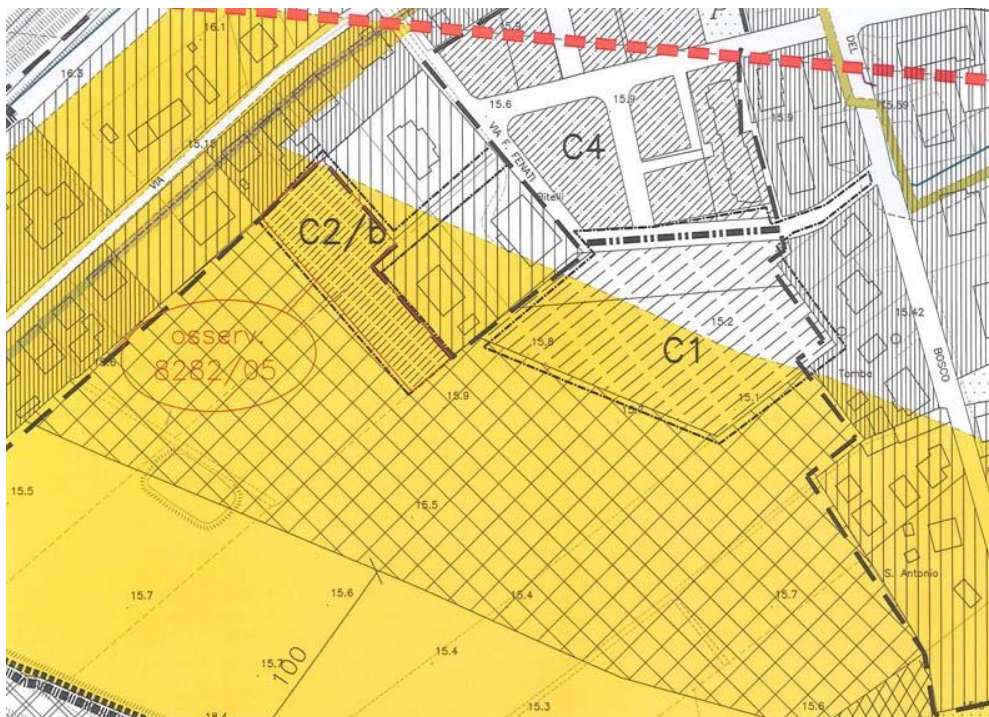


Vista aerea dell'area oggetto di variante

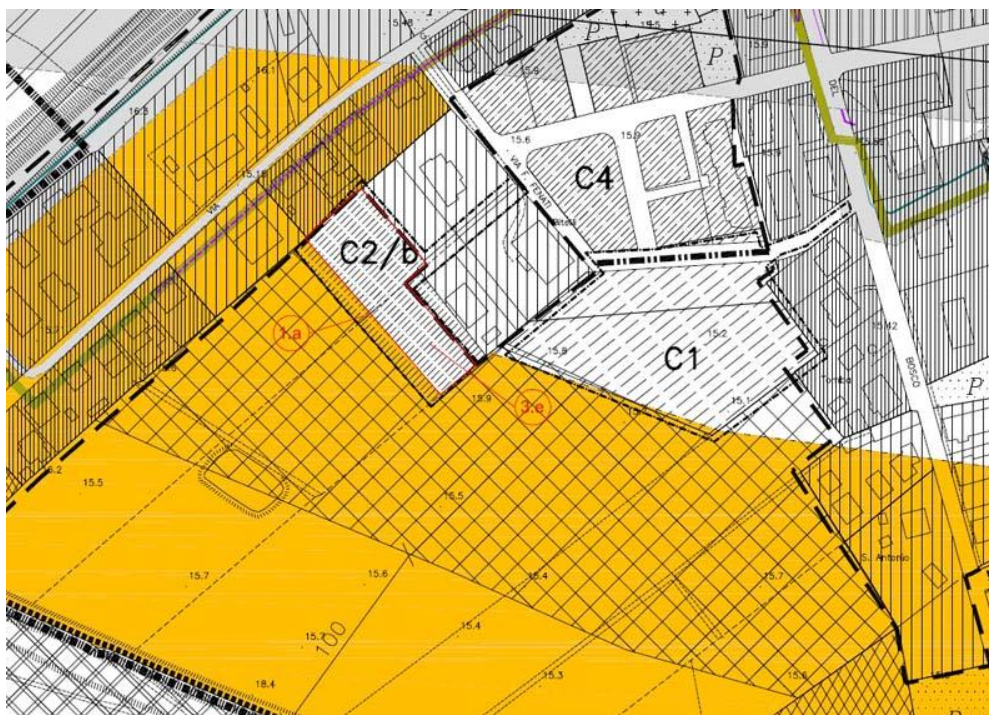


Estratto tavola 2.25/m1 PSAI Titolo II.1 Reno e localizzazione variante





Estratto tav.3.1 VR/05 PRG vigente



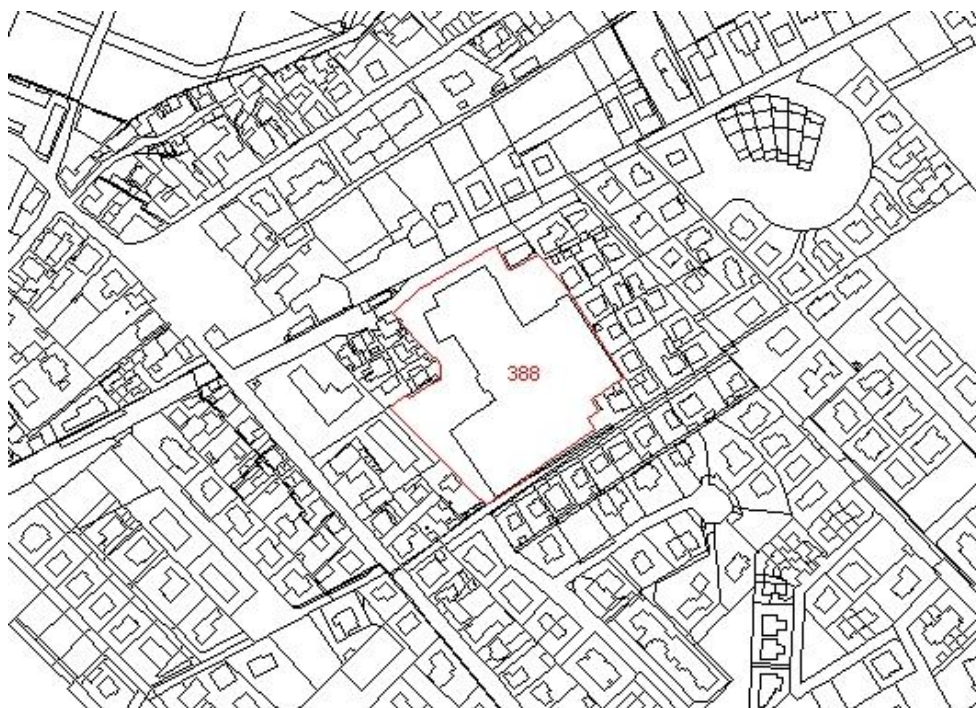
Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)

PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°2.a/1
Località	S. Carlo
Dati Catastali	Foglio 34 mappale 388
Zona di piano regolatore	C3 integrata di centro
Ambito PSC adottato	Ambiti urbani da riqualificare AR06
Tipo di richiesta	C3/d
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Il complesso oggetto della variante si colloca nel centro della frazione di S.Carlo tra le vie Rossini a nord e Paolo Evangelisti a sud e tra l'edificato residenziale nelle altre due direzioni.</p> <p>L'area è attualmente occupata da un magazzino ad uso frigorifero che dal punto di vista produttivo adotta ancora la tecnologia ad ammoniaca (ora in disuso).</p> <p>Il complesso ha subito danni derivanti dal Sisma del Maggio 2012, tali da farne presupporre la demolizione e la ricostruzione con delocalizzazione, intervento peraltro già previsto e auspicato dalla pianificazione vigente.</p> <p>Tale intervento permetterà la ripresa dell'attività commerciale esistente.</p> <p>La presente variante individua nel centro di S. Carlo un lotto con la sigla C3/d, ricadente nella Tav.3.2, condizionato all'avvenuto trasferimento dell'attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici in essa insediata oltre al recepimento delle prescrizioni previste alla stipula di uno specifico accordo dell'art.18 L.R.20/2000, in cui vengano definiti tempi e modalità del trasferimento dell'attività. L'accordo dovrà prevedere inoltre la cessione gratuita ad uso temporaneo di tipo pubblico di una porzione di area indicativamente pari a 5.000 mq, qualora richiesto dall'Amministrazione comunale, da destinarsi ad usi pubblici.</p> <p>Il recupero dell'area C3/d deve avvenire secondo linee progettuali coerenti con le indicazioni ed il Masterplan della stessa area contenuti nel Piano Organico che andranno recepite nel Piano Particolareggiato.</p> <p>Una volta demoliti gli edifici esistenti, rimosse le macerie e sistemato l'intero sedime dell'area al fine di garantirne condizioni di decoro urbano sarà altresì possibile, in deroga alle prescrizioni previste per le zone C3, procedere ad un intervento edilizio diretto su un lotto di 1.500 mq, in fregio alla via Evangelisti, la cui forma e posizione andrà concordata con l'Amministrazione in coerenza con il Masterplan del Piano Organico. All'interno di tale lotto sarà possibile insediare usi di tipo U4 e U4.1 con <math>U_f=0,4</math> mq/mq.</p> <p>La delocalizzazione del magazzino ad uso frigorifero è prevista nella zona agricola speciale E6 (vedi variante n°2a/2 del Piano della ricostruzione).</p> <p>La variante è coerente anche con le previsioni del PSC adottato che prevede per l'area un ambito di riqualificazione AR06.</p>





Vista aerea dell'area oggetto di variante

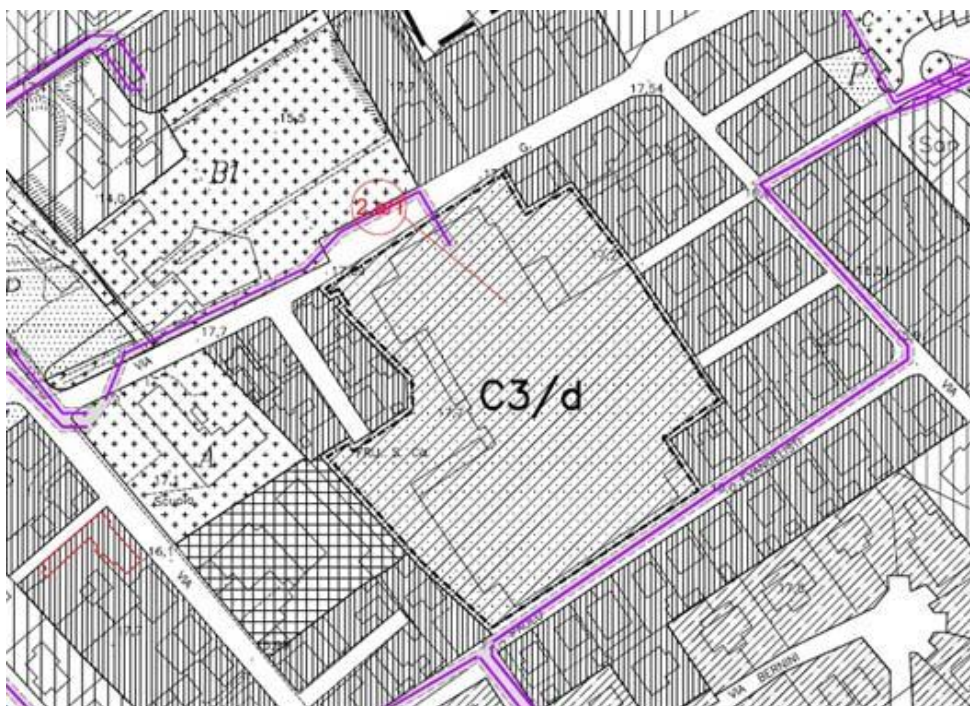


Estratto planimetrico catastale: Foglio 34 mappale 388

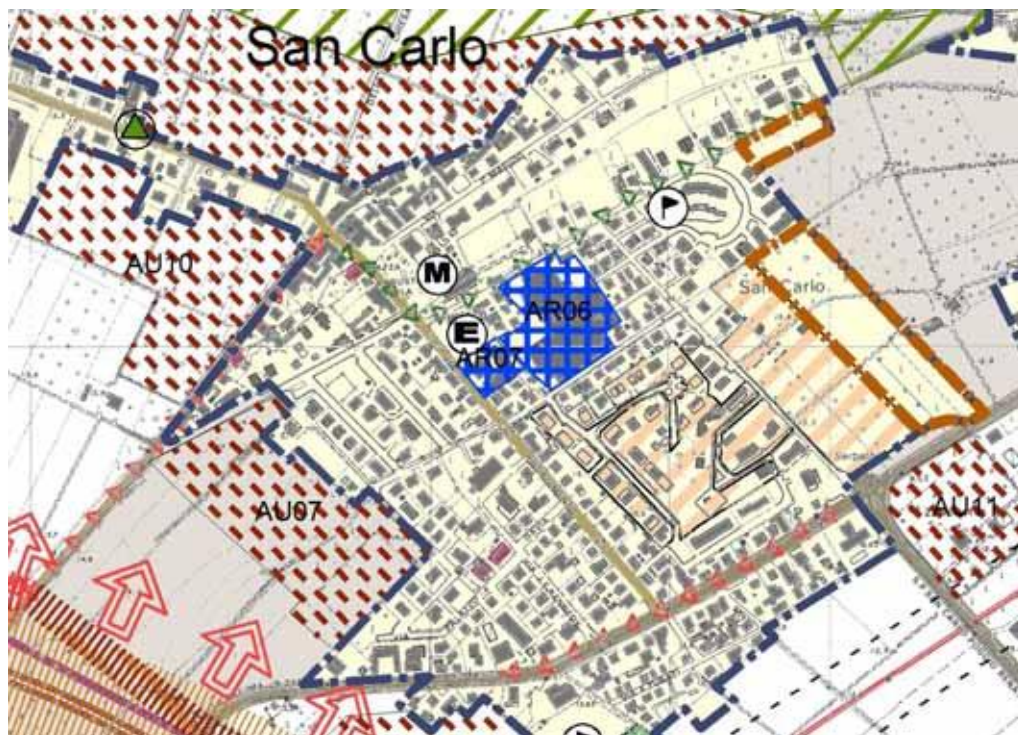




Estratto tav.3.1 VR/05 PRG vigente



Estratto tav.3.2 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto tav.PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°2.a/2
Località	S. Agostino
Dati Catastali	Foglio 39 mappale 58, 196, 295
Zona di piano regolatore	E1 agricola normale
Ambito PSC adottato	Ambito specializzati per attività produttive di nuove espansioni (AP)
Tipo di richiesta	E6 zona agricola speciale
Contenuti e obiettivi della variante	<p>La presente variante riguarda l'area prevista per la nuova localizzazione dell'insediamento di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici da de localizzare all'interno della frazione di S. Carlo.</p> <p>La variante individua, lungo via Quattro Torri, sui mappali 58, 196, 295 del foglio 39 una Zona agricola speciale "E6" per la delocalizzazione di attività connesse all'agricoltura.</p> <p>L'area si attua attraverso il rilascio del Permesso di costruire convenzionato che è vincolato alla stipula di uno specifico accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 in cui vengano definiti tempi e modalità del trasferimento dell'attività di conservazione dei prodotti agricoli presente nel centro della frazione di San Carlo, con conseguente recupero funzionale dell'area C3/d ricadente nella tav.3.2 di San Carlo secondo linee progettuali coerenti con il Masterplan del Piano Organico.</p> <p>Nel PSC adottato è previsto nell'area un ambito specializzato per attività produttive di nuove espansioni.</p>





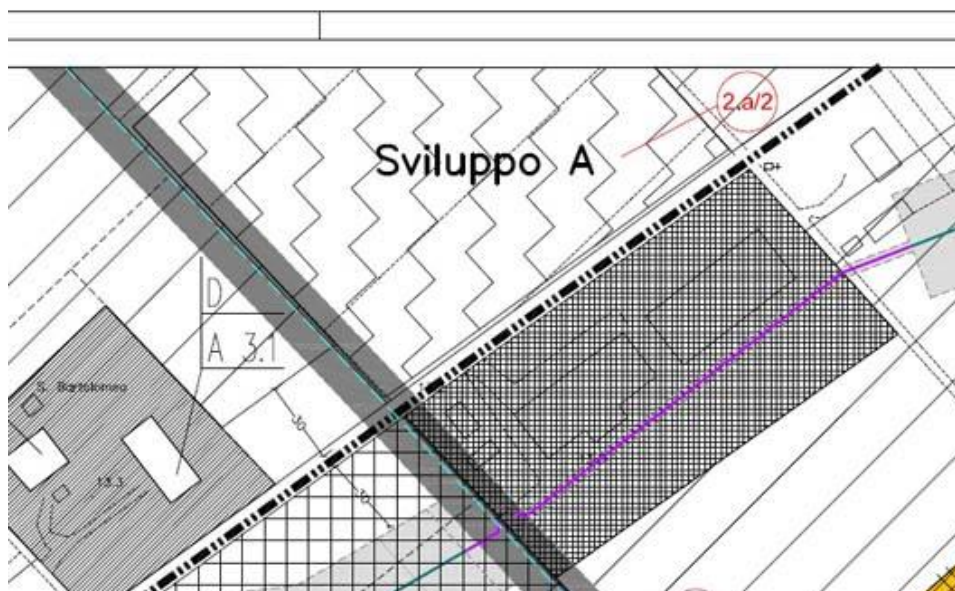
Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Foglio 39 Mappale 58, 196, 295



Estratto tav.3.1 VR/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)





PdRIC II stralcio (variante al PRG)      VARIANTE N°2.b	
Località	S. Agostino
Dati Catastali	Foglio 42 mappali 795, 827, Foglio 43 mappali 556, 584, 24
Zona di piano regolatore	E4, F2e, "Area oggetto di accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale urbanistica" art 40 e di "Accordi con privati" art.18 LR 20/2000
Ambito PSC adottato	Ambiti di nuovi insediamenti urbani
Tipo di richiesta	C5 Zona residenziale di nuova espansione Capoluogo Sud
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Si tratta di un area di espansione urbana con destinazione residenziale presente nel Capoluogo a sud di via Caduti di Nassiryia. L'area era per la maggior parte perimetrata nel PRG vigente come "oggetto di accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica" art.40 LR20/2000 e di accordi con privati art.18 LR 18/2000 in quanto era previsto l'interramento dell'elettrodotto.</p> <p>Nel PSC adottato l'area era stata confermata come area di futura espansione del capoluogo individuando un'areale di nuovo insediamento urbano.</p> <p>Il Piano della ricostruzione con la presente variante prevede l'inserimento di una zona C5, denominata "Zona residenziale di nuova espansione Capoluogo Sud", in cui viene previsto un insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto, accompagnato dal potenziamento delle dotazioni urbane e dall'interramento di una porzione di elettrodotto interferente con le aree scolastiche.</p> <p>Si dovrà elaborare un unico piano particolareggiato per l'intera area, anche se il convenzionamento e la conseguente attuazione potrà avvenire per stralci funzionali, da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale; l'attuazione dovrà recepire le linee progettuali coerenti con il Masterplan della stessa area contenuto nel Piano Organico approvato;</p> <p>Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà assumere come elementi inderogabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i contenuti del masterplan complessivo dell'area C5 - elaborato in coerenza con le linee progettuali ed il masterplan della stessa area contenuto nel Piano Organico - con l'individuazione indicativa degli eventuali stralci funzionali;</li> <li>-i cosiddetti "cunei verdi" di connessione prospettico-funzionale tra l'area della Piazza e il Bosco della Panfilia. In particolare trattasi dell'area di verde pubblico posta a sud di Piazza Sandro Pertini, sull'altro lato di via Caduti di Nassiryia, nonché della seconda area verde che partendo dal primo cuneo prosegue in direzione est.</li> <li>- l'area di ampliamento per le attrezzature scolastiche, finalizzata al completamento del polo scolastico la cui realizzazione è stata avviata a seguito del sisma.</li> </ul> <p>L'attuazione dell'area, o di una qualsiasi porzione di essa, dovrà avvenire successivamente o contestualmente all'interramento dell'intera porzione di elettrodotto ricadente nel comparto.</p>



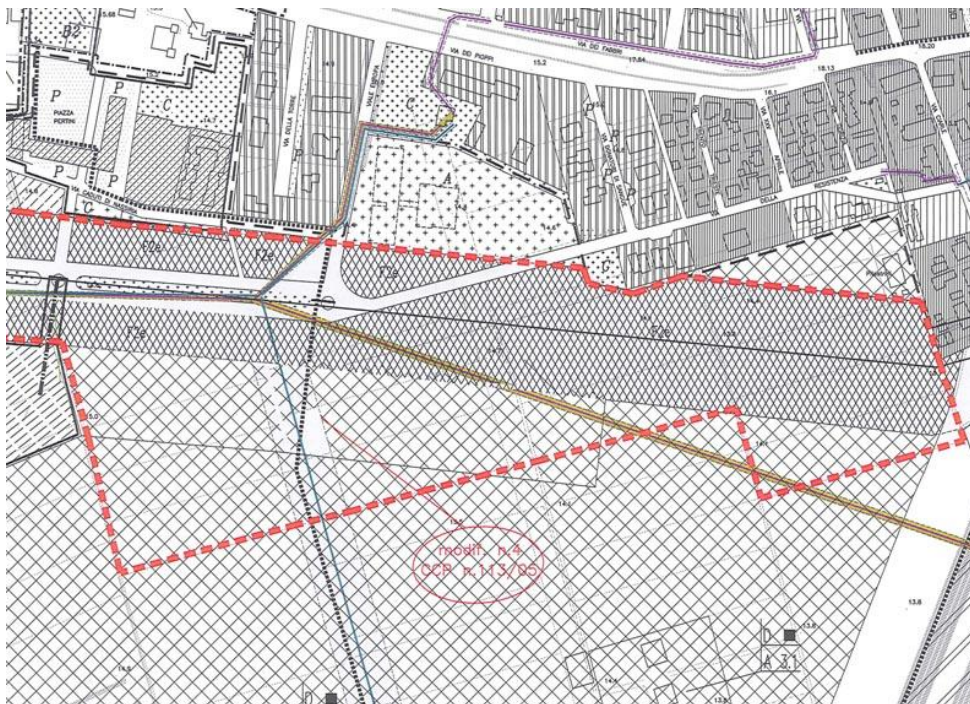


Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale



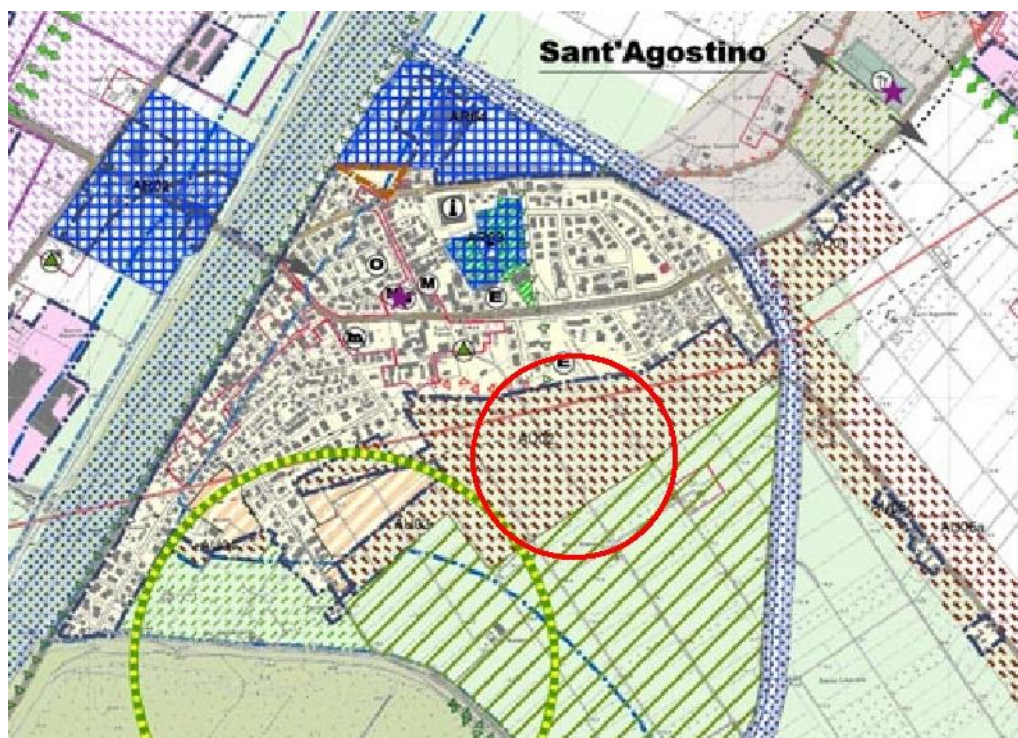


Estratto tav.3.1 VR/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)





Estratto tav.PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°2.c
Località	Capoluogo, via Mazzini n.117
Dati Catastali	Foglio 31, mappale 54
Zona di piano regolatore	F2d parco urbano
Ambito PSC adottato	AR 04 Ambiti urbani di riqualificazione
Tipo di richiesta	Estendere a porzione del mappale 54 e mappale 56 la destinazione D1 artigianale e commerciale di completamento del vigente PRG
Contenuti e obiettivi della variante	<p>La presente variante riguarda una struttura adibita a deposito /magazzino di proprietà del Sig. Malservisi Giuliano che svolge attività di contoterzista.</p> <p>Il capannone utilizzato dal Sig.Malservisi fino a Maggio 2012 è stato interessato da gravi danni dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 diventando così inagibile. Suddetto edificio era di proprietà della Regione Emilia Romagna, che ha dichiarato di non provvedere alla ricostruzione dello stesso con il medesimo uso. Di conseguenza sarà impossibile il riaffitto al Sig. Malservisi e la corretta prosecuzione dell'attività produttiva in esame.</p> <p>E' stato rilasciato un permesso di costruire n.424/2013 pratica presentata in data 26/04/2013, prot. N.5853 e rilasciato in data 14/05/2013 con oggetto "Delocalizzazione temporanea struttura adibita a deposito/magazzino", avente certificato di agibilità e conformità edilizia n.C19/2013 del 19/09/2013 prot. N. 12836.</p> <p>Il nuovo deposito/magazzino è stato così collocato nel mappale 54 foglio 31 di proprietà del Sig. Malservisi Giuliano.</p> <p>L'area ricade in una zona F2d parco urbano del vigente PRG e si trova contigua ad un'area con destinazione D1 artigianale e commerciale di completamento, nell'area nord di Sant'Agostino lungo via Mazzini.</p> <p>Al fine di favorire la continuità lavorativa e l'attività già in essere si richiede con la presente variante la modifica della destinazione urbanistica di porzione del mappale 54 foglio 31 da F2d a D1/a artigianale e commerciale di completamento.</p> <p>L'area individuata con la sigla D1/a, è classificata all'interno degli Ambiti di Riqualificazione AR04 dal PSC vigente, in attesa di tale futura eventuale trasformazione, potrà essere destinata ad ospitare il solo uso U11.</p>



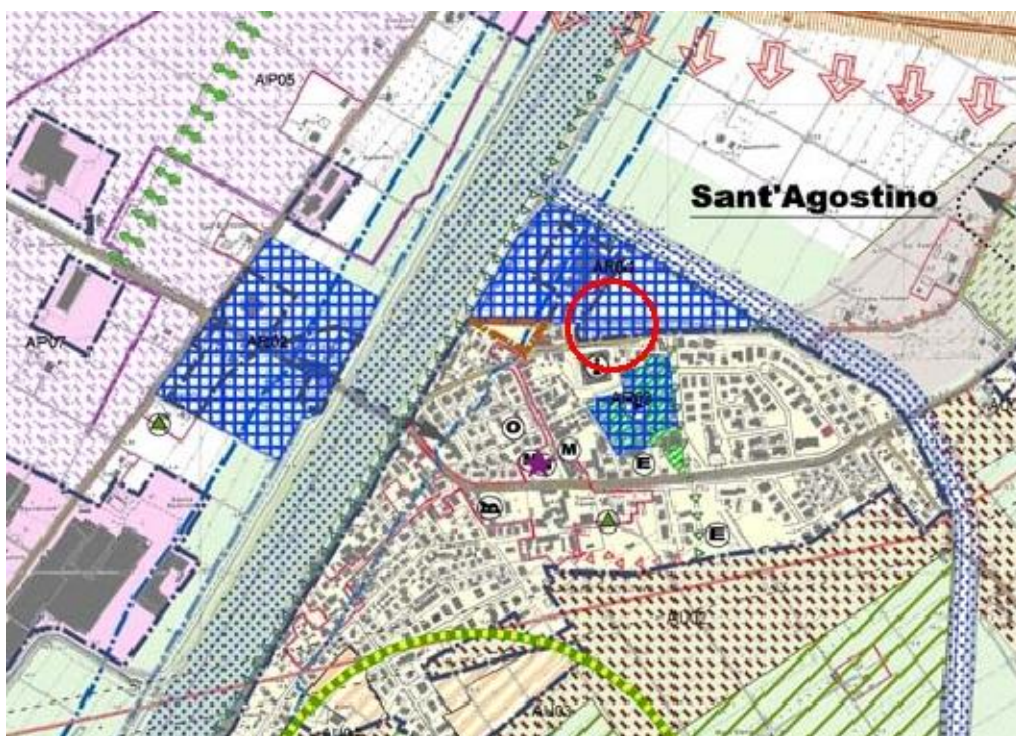
Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Fg. 31, Mappale 54







Estratto tav.PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio (variante al PRG)      VARIANTE N°3.a	
Località	Dosso, via Statale 337
Dati Catastali	Fg. 48, Mappali: 106, 231, 287, 172
Zona di piano regolatore	D2 zona produttiva industriale di completamento – G2C zona a verde pubblico urbano
Ambito PSC adottato	Ambiti specializzati per attività produttive
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona D2 zona produttiva industriale di completamento
Contenuti e obiettivi della variante	<p>La Ditta Comav srl in data 19.05.2011 ha presentato richiesta di autorizzazione unica per la realizzazione di un ampliamento del fabbricato industriale da adibire alla costruzione di impianti per la movimentazione di materie prime (attività metalmeccanica) in ampliamento all'attività produttiva esistente nella zona identificata catastalmente al Fg.48 mappali 106-231-287-172 situato nella frazione di Dosso.</p> <p>Il SUAP con nota n.5891/9814 ha comunicato che il progetto presentato era in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti in quanto l'ampliamento richiesto ricade in zona G2C – zona omogenea che individua il verde pubblico urbano.</p> <p>In seguito è stata chiesta la convocazione della conferenza dei servizi prevista agli artt.14 e seguenti della L.241/90, allo scopo di ottenere l'autorizzazione all'ampliamento del fabbricato industriale, ai sensi dell'art.8 D.P.R. 160/2010. Nella seduta conclusiva del 24/02/2012 la Conferenza dei Servizi, con verbale prot. n.2162, ha espresso parere favorevole alla proposta di variante allo strumento urbanistico per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale.</p> <p>La realizzazione dell'ampliamento COMAV non ospiterà nuove lavorazioni ma andrà ad ospitare lavorazioni già presenti all'interno della ditta che saranno riorganizzate e allargate.</p> <p>Con la Delibera n.16 del 08/05/2012 è stata approvata la deroga al PRG per la costruzione del suddetto fabbricato.</p> <p>In seguito è stato rilasciato un permesso di costruire in data 19/02/2013 prot. n. 5891. con oggetto "Ampliamento fabbricato industriale".</p> <p>La variante è conforme anche al PSC adottato che riconosce lungo la strada Provinciale, ricomprendendo anche l'area oggetto della presente richiesta di variante, una zona produttiva consolidata.</p> <p>A seguito anche di un'ulteriore necessità di intervento (Scia in variante n.11/2014 presentata in data 04/04/2014, prot. n.5573 con oggetto Variante minore al PDC 287bis/2011) e con volontà di intervento futuro si ritiene opportuno con la presente variante di riconoscere le reali esigenze dell'azienda adeguando lo strumento urbanistico vigente allo stato di fatto.</p>

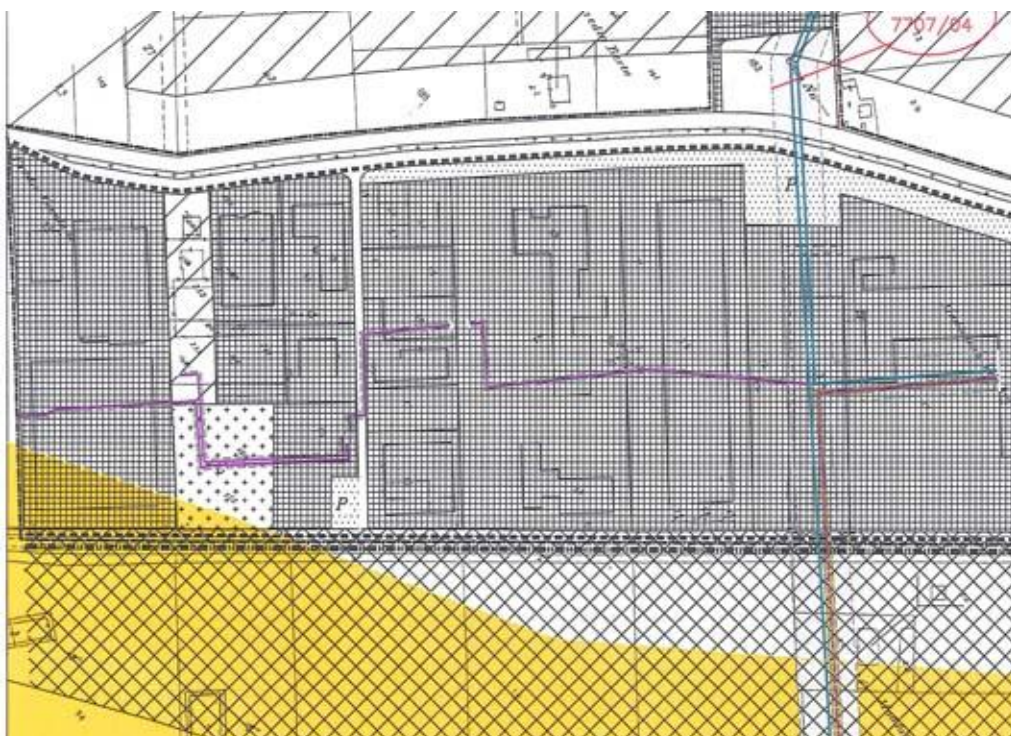




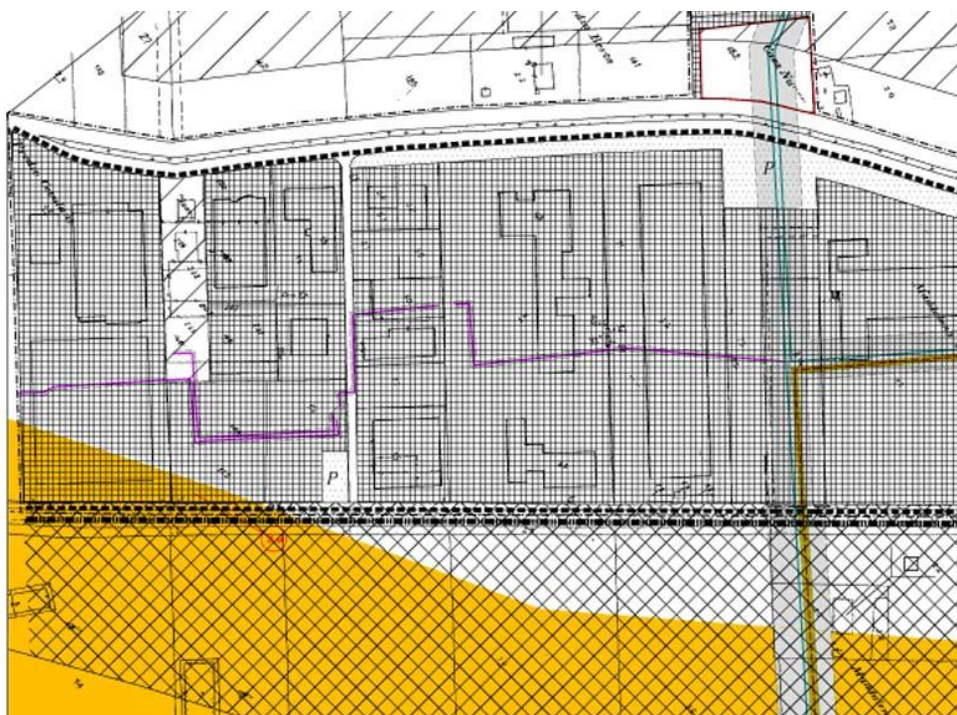
Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Fg. 48, Mappali: 287, 172



Estratto tav.3.4 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.3.4 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)





Estratto PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)

### **Allegati alla Variante 3.a**

Procedimento unico

Integrazione Relazione Urbanistica prot 14687

Delibera Consiglio Comunale n.16 del 2012



Prot. n° 12425

Sant'Agostino, 26.10.2011

**OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO ex D.P.R. 20.10.1998 N. 447 e successive integrazioni e modificazioni. Richiesta di rilascio provvedimento per l'ampliamento di stabilimento industriale per costruzioni macchine automatiche.**

**N.C.T. :** Fg 48 mapp. 106, 231, 287, 172

**P.R.G.:** D2 zona produttiva industriale di completamento – G2C zona a verde pubblico urbano

**PROPRIETA':** Ditta COMAV srl costruzione macchine automatiche varie

**UBICAZIONE:** via Statale n. 337, Dosso (Fe)

#### RELAZIONE TECNICA ED URBANISTICA

Premesso

che la Ditta Comav con sede in Dosso (Fe) ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento di un fabbricato industriale tramite la realizzazione di un nuovo capannone in Dosso via Statale n. 337;

che l'ampliamento ricade nel vigente PRG in zona G2C - zona a verde pubblico urbano;

che le NTA del PRG non prevedono per le zone G2C zona a verde pubblico urbano la possibilità di realizzare o ampliare attività produttive di carattere industriale e che pertanto il progetto presentato risulta in contrasto con il PRG per insufficienza di aree specifiche per l'ampliamento dell'attività produttiva;

che in data 08.09.2010 con nota prot. 12113 la ditta COMAV aveva presentato richiesta di parere preventivo relativo all'ampliamento dell'azienda a codesto ufficio che si era espresso negativamente in quanto la richiesta contrastava con le NTA del PRG;

che il progetto presentato è conforme alle norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza sul lavoro e che, come sopra riportato, il contrasto con gli strumenti urbanistici deriva dal fatto che le aree previste per gli insediamenti produttivi si rilevano insufficienti rispetto al progetto presentato che corrisponde alle reali ed impellenti esigenze legate alla produzione della Ditta;



Che l'area G2C individuata per l'ampliamento è il naturale completamento dell'area produttiva antistante e che si inserisce in un comparto completamente produttivo in fregio alla strada Provinciale che rappresenta lo storico e ormai consolidato insediamento produttivo del Comune di Sant'Agostino;

che il PSC adottato con DCC 55 del 13.07.2010 individua l'area identificata come G2C in oggetto all'interno di 'Ambiti specializzati per attività produttive' e nelle Norme di Attuazione del PSC si specifica che in tali *'ambiti la capacità insediativi è pari a quella esistente, incrementata essenzialmente dal completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati o in corso di realizzazione e d eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia'*. Negli ambiti specializzati per attività produttive il PSC indica tra i vari obiettivi anche *'la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale'*, tutto ciò a conferma del fatto che l'area in oggetto deve, per le sue caratteristiche intrinseche e per il contesto in cui è posta, essere considerata a vocazione produttiva e quindi da destinarsi ad espansione di attività esistenti;

Considerato

che nella Relazione alla variante specifica del 2005 per le aree produttive veniva sottolineata la carenza delle aree produttive disponibile e quindi la presenza sul territorio di vivaci realtà imprenditoriali;

che l'identificazione della zona G2C faceva parte di un piano particolareggiato approvato con DCC n.53 del 22.12.2001 teso a riqualificare completamente l'insediamento produttivo lungo la Strada Provinciale 66. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di profonde modifiche alla viabilità esistente, la creazione di una viabilità secondaria, di parcheggi e di aree verdi. Il suddetto piano non ha trovato attuazione e nel PSC non è stata espressa la volontà di inserirlo negli strumenti di attuazione del piano.

Visto

che nel caso specifico la Giunta Comunale con propria deliberazione n.122 del 07.10.2010 ha espresso nulla osta all'avvio del procedimento per l'applicazione dell'art. 5 del DPR 447/98 per l'ampliamento della ditta COMAV srl in Dosso;

che l'intervento non ricade in area vincolata dal P.T.C.P.;

che l'intervento non ricade in area sottoposta a vincolo di cui al D.Lgs. 42 del 22.01.2004;

che il progetto si configura come un processo di ampliamento e miglioramento di una realtà produttiva esistente, fortemente radicata sul territorio e di notevole ripercussione sull'economia locale, che si colloca in un'area priva di controindicazioni a tali usi, nel rispetto delle aree e dei relativi usi circostanti, con soluzioni architettoniche tese a migliorare l'impatto ambientale relativamente al contesto nel quale il nuovo capannone si inserisce;

Tutto ciò premesso





COMUNE DI SANT'AGOSTINO  
PROVINCIA DI FERRARA  
Settore TERRITORIO – URBANISTICA  
AMBIENTE

---

Si ritiene che possa essere avviato il procedimento di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m. in quanto relativamente al progetto di realizzazione di un nuovo capannone industriale in ampliamento all'attività esistente nel lotto adiacente da realizzarsi in Dosso via Statale n. 337 presentato dalla Ditta COMAV srl sussistono le precise condizioni contenute nel citato art. 5 e che lo stesso progetto non risulta in contrasto con le pianificazioni sovraordiante, paesistiche, di bacino o di aree naturali protette.

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Elena Melloni



Prot. n° 14687

Sant'Agostino, 30.12.2011

Al Suap  
c.a. Daniela Campanini  
sede

**OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO ex D.P.R. 160/2010 art.8 e modificazioni. Richiesta di rilascio provvedimento per l'ampliamento di stabilimento industriale per costruzioni macchine automatiche.**

**INTEGRAZIONI come richieste in Conferenza dei Servizi del 30 novembre 2011 verbale seduta Conferenza dei Servizi n. 13.662 del 30.11.2011**

**N.C.T. :** Fg 48 mapp. 106, 231, 287, 172

**P.R.G.:** D2 zona produttiva industriale di completamento – G2C zona a verde pubblico urbano

**PROPRIETA':** Ditta COMAV srl costruzione macchine automatiche varie

**UBICAZIONE:** via Statale n. 337, Dosso (Fe)

Premesso che in data 30 novembre 2011 si è svolta presso la sede del Comune di Sant'Agostino la Conferenza dei servizi indetta con provvedimento prot. 12749 del 05.11.2011 e convocata con lettera prot. 12800 del 07.11.2011 ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

Considerato che in Conferenza dei servizi i vari Enti coinvolti nel suddetto procedimento si sono espressi ed alcuni di loro hanno inoltrato richiesta di integrazioni;

Vista la richiesta di integrazioni inoltrata dal Settore Pianificazione Territoriale, Mobilità ed Energia P.O. Urbanistica della Provincia di Ferrara inoltrata con nota prot. Gen. n. 96641/2011 del 30.11.2011;

Vista la richiesta di integrazioni inoltrata dal Settore Tecnico P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara inoltrata con nota prot. Gen. n. 96310/2011 del 29.11.2011;

Con la presente si intende dare risposta alle sopra riportate richieste di integrazione.





***Risposta alla richiesta di integrazioni inoltrata dal Settore Pianificazione Territoriale, Mobilità ed Energia P.O. Urbanistica della Provincia di Ferrara inoltrata con nota prot. Gen. n. 96641/2011 del 30.11.2011***

***Punto A***

Il procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 per la costruzione di un fabbricato industriale in ampliamento all'attività esistente della Ditta COMAV a Dosso, frazione di Sant'Agostino, interessa una porzione di territorio delle dimensioni di 6.905 mq.

La suddetta zona è identificata nel vigente PRG come zona G2/C 'Attività collettive per la residenza di progetto' e fa parte di un piano particolareggiato approvato con DCC n.53 del 22.12.2001 teso a riqualificare completamente l'insediamento produttivo lungo la Strada Provinciale 66. Tale piano particolareggiato è stato recepito e inserito nel PRG con la variante generale del 2001 approvata con Delibera della Giunta Provinciale n.54 del 18.02.2003. Il suddetto piano particolareggiato, che prevede anche importanti modifiche alla viabilità, non ha mai avuto attuazione in nessuna delle sue parti e non è mai stato convenzionato. La variante agli strumenti urbanistici che si intende attuare con il presente procedimento è consentire all'interno della zona omogenea G2/C di mq 6.905 l'ampliamento alla ditta Comav come da loro progetto presentato.

Ad oggi non sono in corso procedimenti di variante al PRG.

Il PSC adottato con DCC 55/2010 riconosce lungo la strada Provinciale in località Dosso, ricomprendendo anche l'area oggetto della presente richiesta di variante, una zona produttiva consolidata.

E' quindi possibile affermare che la variante in oggetto è conforme al PSC adottato e non risulta in contrasto con nessuna proposta urbanistica ad oggi avanzata.

La realizzazione dell'ampliamento COMAV non comporterà aggravii significativi alle reti infrastrutturali presenti sul territorio che si va ad interessare. Il nuovo capannone oggetto del presente procedimento infatti non ospiterà nuove lavorazioni ma andrà ad ospitare lavorazioni già presenti all'interno della ditta Comav che saranno riorganizzate e allargate. La produzione quantitativamente resterà all'incirca invariata o aumenterà solo di modeste quantità dovute all'ottimizzazione dei processi di lavorazione.

E' possibile da quanto sopra riportato affermare che la viabilità, in particolare l'arteria provinciale che serve lo stabilimento e tutta la zona artigianale, non sarà gravata in modo significativo da nuovo traffico veicolare pesante e la previsione di circa 5 nuovi addetti che la Ditta ha in animo di assumere a seguito dell'ampliamento richiesto non andrà ad incidere nemmeno sulla quota di traffico veicolare normale.

Per quanto poi riguarda la rete dell'infrastrutturazione fognaria e acquedottistica è possibile anche per esse affermare che l'ampliamento non comporterà significative modifiche ai carichi già esistenti sulle reti stesse. L'invarianza idraulica del terreno che verrà utilizzato per l'ampliamento verrà garantita tramite bacini di laminazione delle acque. Si specifica comunque che si è provveduto in sede di



conferenza dei servizi a raccogliere il parere e relative prescrizioni di merito di tutti gli Enti gestori delle reti impiantistiche coinvolte a vario titolo dall'ampliamento richiesto dalla Ditta Comav.

La zonizzazione acustica del Comune di Sant'Agostino assegna l'area oggetto della richiesta di ampliamento alla classe V e quindi un ampliamento di attività produttiva in tale zona risulta conforme alle caratteristiche dell'area. L'intervento risulta però migliorativo rispetto all'impatto delle lavorazioni sulle pochissime abitazioni presenti, infatti l'ampliamento viene realizzato per consentire di effettuare al coperto alcune lavorazioni che fino ad oggi venivano realizzate all'aperto o sotto i teloni con l'effetto che si otterrà una diminuzione del rumore complessivo nell'area.

Il procedimento ex art.8 DPR 160/2010 si inserisce nel vigente PRG e propone di insediare un'attività produttiva in una zona ad oggi destinata a standards urbanistici. Si è quindi reso necessario effettuare una verifica del rispetto degli standards nell'economia generale del PRG alla luce della variante richiesta. Al fine di poter effettuare la sopra riportata verifica si è presa la tabella degli standards urbanistici allegata all'ultima variante del PRG approvata con DGP n. 142 del 26.04.2007 e allegata alla relazione alla variante come previsto dalla LR 47/78. La tabella è riferita al bilancio complessivo nell'arco di validità del PRG e si dimostra che gli stessi vengono rispettati dalla variante proposta. Lo standard di verde richiesto dall'ultima variante urbanistica del 2005, essendo 9.790 gli abitanti teorici calcolati sul totale delle espansioni previste, era di 117.480 mq. Modificando la tabella in base al progetto presentato dalla ditta Comav e quindi eliminando i 6.905 mq necessari per l'espansione e prima identificati come zona G2 (verde e sport) risulta che lo standard complessivo viene comunque garantito e dalle previsioni di piano risulta di 168.095 mq. Si conclude quindi che è ancora ampiamente soddisfatto in quanto sempre maggiore di 117.480 mq che è lo standard richiesto.

	SERVIZI COMUNI 9790*2,8	SERVIZI RELIG. 9.790 * 1,2	SCUOLA 9.790 *6	VERDE E SPORT 9790*12	PARCHEGGI 9.790*3	TOTALI 9790*25
Standards richiesti	27.412	11.748	58.740	117.480	29.370	244.750
Standard richiesti in PRG	45.488	11.637	49.913	144.033	36.147	287.218
Standards di progetto VR/05				1.400	3.860	5.260
Standards sottozona C1				30.000	8.470	38.470
Standards sottratti eventuale ampliamento COMAV				-6.905		
Totale standards di piano	45.488	11.637	49.913	168.095	48.477	323.610

### **Punto B**

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla presenza di un'industria a rischio incidente rilevante nelle immediate vicinanze della Ditta oggetto del presente procedimento si rimanda alla risposta riportata in seguito tesa a soddisfare le richieste del Settore Tecnico P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara;





### **Punto C**

Si allega alla presente estratto completo delle tavole del PRG vigente, conforme alla documentazione depositata agli atti del comune, ed elaborati di PRG variati quali parte integrante della variante in oggetto.

Si allega quindi come Allegato 1:

Tav. 3/4 - VP/05. Roversetto-zone produttive in fregio alla SS 255 (copia conforme a elaborato approvato con Deliberazione della G.P. n. 142 del 26.04.2007)

Tav. 3/4 - VP/05. Roversetto-zone produttive in fregio alla SS 255 con Variante specifica 2011-art. 8 DPR 160/2011

Tav. 5. Sinottica(copia conforme a elaborato approvato con Deliberazione della G.P. n. 142 del 26.04.2007)

Tav. 5. Sinottica con Variante specifica 2011-art. 8 DPR 160/2011

NTA con allegata scheda Variante specifica 2011-art. 8 DPR 160/2011

***Risposta alla richiesta di integrazioni inoltrata dal Settore Tecnico P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara inoltrata con nota prot. Gen. n. 96310/2011 del 29.11.2011***

### **Punto A**

Il sito nel quale si intende costruire il nuovo capannone della Comav in ampliamento all'insediamento esistente ricade all'interno dell'area di danno dello stabilimento CHEMIA classificato come industria a rischio di incidente rilevante ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 334/99. Il Comune non è attualmente dotato di uno strumento che descriva da un punto di vista urbanistico e per gli aspetti di protezione civile gli interventi nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incedente rilevante.

A seguito dell'approvazione dell'atto provvisorio di individuazione delle aree di danno con Delibera di C.P. n° 115/87681 del 5-11-2008 i Comuni interessati dalla presenza di un'azienda a rischio incidente rilevante, ai sensi del DM 9/05/01, avrebbero dovuto provvedere all'adeguamento del proprio strumento generale di pianificazione urbanistica al fine di individuare le aree esposte agli effetti di possibili incidenti rilevanti, determinandone le destinazioni e le utilizzazioni compatibilmente con i diversi gradi di probabilità e di gravità degli effetti incidentali come indicato negli allegati grafici all'atto sopra citato.

Il Comune di Sant'Agostino all'interno del PSC che ad oggi è stato adottato si è impegnato ad elaborare il RIR all'interno del RUE che ancora non è stato elaborato. Il Comune quindi risulta ancora carente della documentazione relativa al rischio incidente rilevante necessaria in quanto le aree circostanti agli stabilimenti a rischio come previsto dall'art. 14 del D.Lgs 334/99 e dettagliato nel D.M.



9/05/01 devono essere assoggettate al principio del controllo dell'urbanizzazione. Dall'analisi più approfondita della questione legata all'elaborazione della tavola del RIR condotta parallelamente all'elaborazione della presente integrazione si ritiene che sia più corretto inserire la tavola del RIR nel PSC e quindi verrà inserita all'interno delle risposte alle riserve della Provincia di Ferrara al PSC.

Essendo ad oggi ancora in assenza degli strumenti di pianificazione specifici sopra riportati ai sensi del DM 09.05.01 punto 6, ai fini della valutazione della vulnerabilità del territorio attorno allo stabilimento a rischio incidente rilevante (CHEMIA), si sono condotte alcune valutazioni sull'area su cui si vuole realizzare l'ampliamento della Ditta Comav al fine di valutarne la compatibilità territoriale e ambientale. La valutazione della vulnerabilità del territorio intorno ad uno stabilimento a rischio incidente rilevante va effettuata mediante una categorizzazione delle aree circostanti in base al valore dell'indice di edificazione e all'individuazione di specifici elementi vulnerabili di natura puntuale eventualmente presenti. In base alla tabella 1 punto 6.1.1. dell'Allegato al DM 09.05.01 per le sue caratteristiche urbanistiche e territoriali la zona su cui si vuole realizzare l'ampliamento rientra in CATEGORIA E, nella quale al comma 2 vengono menzionati gli insediamenti industriali e artigianali.

Riferendoci poi all'Atto Provvisorio della Provincia di individuazione delle aree di danno relative a stabilimenti a rischio incidente rilevante l'area in oggetto sottoposta a variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 è inserita in 'classe di probabilità degli eventi 10-4 - 10-6' e la categoria degli effetti della Chemia è riconducibile a 'Lesioni irreversibili'. Quindi ai sensi del punto 6.3.1 e in particolare alla tabella 3a esiste compatibilità tra lo stabilimento Chemia e la categoria territoriale individuata in precedenza. In ultima analisi quindi esiste compatibilità territoriale tra la presenza della Chemia e la realizzazione dell'ampliamento della ditta Comav.

Il progetto di ampliamento della ditta Comav per cui si chiede la variante urbanistica può essere considerato conforme anche al PEE dell'UTG della prefettura di Ferrara infatti al Titolo VII questo prevede che le misure di protezione della popolazione siano tra le altre l'evacuazione. Dato che l'ampliamento della Comav porta un modestissimo aumento delle unità di addetti alle lavorazioni, circa 5, è possibile affermare che l'impatto sulle eventuali operazioni di evacuazione, che stimano la presenza di 200 lavoratori nelle aziende e 130 abitanti nei casolari sparsi, sarebbe veramente molto poco impattante.

#### **Punto B**

Per quanto riguarda le attività di formazione e informazione alla popolazione come previsto dalla vigente normativa il Comune di Sant'Agostino si è già attivato per mettere in campo attività informative atte a prevenire situazioni di pericolo o a ridurre quanto più possibile danni conseguenti al verificarsi di un incidente.

Il Comune di Sant'Agostino nel 2008 ha provveduto all'invio a tutte le famiglie e a tutte le ditte del territorio interessato dall'area di rischio e di tutta la frazione di Dosso di una copia della 'Scheda di informazione per il pubblico e per i lavoratori' (come prevista dall'Allegato V del D.Lgs 334/99) redatta dal gestore dello stabilimento e contenuta nel Piano di Emergenza Esterno della Prefettura di Ferrara.





COMUNE DI SANT'AGOSTINO  
PROVINCIA DI FERRARA  
Settore TERRITORIO – URBANISTICA  
AMBIENTE

---

In tale scheda viene descritto cosa è uno stabilimento a rischio, quali sostanze pericolose lavora e cosa può accadere in caso di incidente e nello stesso tempo vengono indicate quali accorgimento e provvedimenti attuare per limitare gli eventuali danni sulle persone. Vengono poi indicati i riferimenti necessari per i soccorsi (si allega copia della scheda come Allegato 2). L'ampliamento della Ditta Comav porterà un aumento del personale di circa 5 unità e a fronte di tale aumento il Comune solleciterà la proprietà della ditta a informare i nuovi addetti rispetto ai rischi e alle misure per evitarli e provvederà a fornire nuovi opuscoli affinché vengano distribuiti a coloro che non ne siano ancora in possesso.

La sottoscritta arch. Elena Melloni dichiara che il contenuto del CD consegnato con la presente è il medesimo della documentazione allegata in formato cartaceo.

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Elena Melloni





## COMUNE DI SANT'AGOSTINO

Provincia di Ferrara

**COPIA**

**Delibera n. 16  
in data 08/05/2012**

### V E R B A L E   D I   D E L I B E R A Z I O N E   D E L C O N S I G L I O   C O M U N A L E

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/2010 E DELLA LR 20/2000 PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN AMPLIAMENTO ALL'ATTIVITÀ ESISTENTE DA PARTE DELLA DITTA COMAV SRL IN SANT'AGOSTINO VIA STATALE N. 337

L'anno DUEMILADODICI, questo giorno di OTTO del mese di MAGGIO alle ore 20:30 in Sant'Agostino, nella apposita sala delle adunanze, in seguito a determinazione del Sindaco e ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte, si è oggi riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria - pubblica. Risultano presenti:

TOSELLI FABRIZIO	P	ROSSI RENZA	P
MARVELLI FILIPPO	P	SCIMITARRA OLGA	P
LODI ROBERTO	P	SCHIAVINA MATTEO	P
VERGNANI ILARIA	P	TASSINARI SIMONE	P
GRAZIOLI LORENZO	P	BONORA ANNA	P
PAZI LUCA	P	ANSALONI MAURO	P
LODI LUIGI	P	SANTI MICHELE	P
DIEGOLI ANTONIO	P	FERRIOLI VITTORIO	P
SICILIA TEODORA	A		

Assume la presidenza Toselli Fabrizio quale Sindaco.

Assiste in funzione di Segretario il Dott. Antonino Musco, quale Segretario Comunale.

Il presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i sigg. consiglieri: 1) 2) 3) .

TASSINARI SIMONE – D'accordo con il segretario io ho la possibilità di non partecipare alla discussione quindi esco momentaneamente dal Consiglio.

I presenti scendono a n. 15

LODI ROBERTO – Io chiamerei già fin da ora l'arch. Melloni, responsabile del servizio, che ha istruito la pratica che questa sera sottoponiamo all'attenzione del consiglio comunale. E' una pratica che è stata richiesta dalla ditta COMAV che ha presentato un'autorizzazione unica per realizzare un ampliamento del fabbricato industriale della loro attività che è situata a Dosso in via Statale. Lascio volentieri la parola all'arch. Melloni per una breve descrizione tecnica, dopo di che per qualsiasi domanda e chiarimento da un punto di vista politico sono a disposizione.

ARCH. MELLONI – Questa sera il consiglio comunale è chiamato ad approvare la variante al piano regolatore che è stata istruita ai sensi dell'art. 8 del DPR 160 del 2010 e della L.R. 20 del 2000. Questa variante urbanistica è la variante generata da un procedimento relativo a un'attività produttiva che al momento della presentazione per una richiesta di ampliamento di autorizzazione unica ha scoperto di non avere le condizioni urbanistiche adeguate per fare questo ampliamento. A questo punto la possibilità che la legge dà alle attività produttive è di chiedere l'attivazione di una conferenza dei servizi, all'interno della quale viene sostanzialmente istruito il procedimento che, dopo l'iter adeguatamente condotto, porta appunto alla variante urbanistica che questa sera andiamo ad approvare. Questa è una variante urbanistica abbastanza particolare nel senso che non viene variata la zona omogenea dell'area oggetto della variante. Originariamente era una zona tecnicamente definita G2 per servizi dedicata allo standard urbanistico fondamentalmente e non viene variata la destinazione urbanistica ma semplicemente lo strumento urbanistico va in deroga e consente che solo quella ditta lì, che ha fatto la variante, che ha richiesto di insediarsi o di ampliarsi in quella zona lì possa realizzare appunto l'intervento..la richiesta era stata effettuata rispetto a una posizione naturalmente votata all'espansione artigianale, in più il piano regolatore individuava uno standard urbanistico che derivava da una programmazione ad oggi abbastanza superata relativa a tutta quella fascia e quindi fondamentalmente il parere favorevole alla variante si è palesato ovvio, nel senso che era ovvio che quella fosse la soluzione migliore, sia per la ditta che per l'espansione del nostro territorio. Aggiungo anche che dopo il primo punto dove abbiamo visto sempre degli scenari di criticità dell'imprenditoria, almeno vediamo un punto dove c'è un'azienda importante del nostro territorio che ha intenzione quantomeno di espandersi quindi anche questa procedura è stata la prima volta che è stata eseguita all'interno del comune quindi è stata anche un'opportunità per l'amministrazione e ovviamente anche per l'azienda di comprendere meglio anche questa procedura. Stasera ovviamente in consiglio comunale chiudiamo quello che è l'iter in modo tale che poi anche l'azienda stessa da domani può procedere a questo ampliamento, magari anche con qualche assunzione di posti di lavoro si vedrà e comunque il fatto di essere qui stasera a parlare di un possibile ampliamento non può che essere una notizia da accogliere positivamente.

ANSALONI MAURO – In effetti siamo d'accordo con la maggioranza, quando noi siamo d'accordo su una cosa fatta bene lo diciamo. Ci pare che questa sia un'operazione che sicuramente va incontro alle esigenze che l'azienda ha mostrato nel volersi espandere; la zona è una zona prettamente industriale produttiva quindi non vediamo motivi di nessun genere anche apparentemente ma abbiamo poi comunque contattato l'ufficio e ci siamo fatti spiegare meglio com'era la pratica e poi abbiamo risentito stasera come è stato l'iter, per cui direi che il gruppo voterà favorevolmente.

SEGRETARIO COMUNALE – (non si sente la registrazione)



## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 19.05.2011 la ditta Comav srl ha presentato richiesta di autorizzazione unica per la realizzazione di un ampliamento di fabbricato industriale situato a Sant'Agostino – frazione Dosso – via Statale n. 337;
- in data 19.08.2011 con nota prot. n. 5891/9814 il SUAP ha comunicato alla Ditta che, dall'istruttoria svolta, è emerso che il progetto presentato è in contrasto con gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, in quanto l'ampliamento richiesto ricade in zona G2C – zona omogenea che individua il verde pubblico urbano;
- a seguito di parere preventivo negativo espresso dal Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia, la Giunta Comunale, con delibera n. 122/2010, aveva espresso il proprio indirizzo al fine di attivare, attraverso lo Sportello Unico Attività Produttive, la procedura per l'approvazione del progetto mediante Conferenza di Servizi;

Constatato che il sig. Ercolani Paolo, in qualità di legale rappresentante della ditta COMAV srl con sede a Dosso via Statale n. 337, con nota acquisita al protocollo n. 11741 in data 07.10.2011, ha chiesto la convocazione della conferenza dei servizi prevista agli artt. 14 e seguenti della L. 241/90, allo scopo di ottenere l'autorizzazione all'ampliamento del fabbricato industriale, ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010;

Vista la relazione Tecnica Urbanistica prot. n. 12425 del 26.10.2011 a firma del Responsabile del Settore territorio – Urbanistica – Ambiente del Comune di Sant'Agostino con cui si dava parere favorevole alle richieste di ampliamento della ditta sopra riportata in quanto inserito in un comparto completamente produttivo che costituisce lo storico e consolidato insediamento produttivo del Comune;

Preso atto

- che in data 30.11.2011 è stata convocata dal Responsabile del SUAP del Comune di Sant'Agostino la prima conferenza dei servizi in applicazione dell'art. 8 del DPR 160/2010;
- che nella seduta conclusiva del 24.02.2012 la Conferenza dei Servizi, con verbale prot. n. 2162, ha espresso parere favorevole alla proposta di variante allo strumento urbanistico vigente per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale da adibire alla costruzione di impianti per la movimentazione di materie prime (attività metalmeccanica) in ampliamento all'attività produttiva esistente nella zona identificata catastalmente al Fg. 48 mapp.li 106 – 231 – 287 – 172;
- che il citato verbale, ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010, costituisce adozione di variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'ex art. 15 comma 4 lett. C) della LR 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 41 della LR 20/2000;
- che dell'adozione della predetta variante è stata data notizia al pubblico, ai sensi dell'art. 21 della predetta LR 47/78;
- che in attuazione delle procedure previste dall'art. 8 del DPR 160/2010 questo Ente, con note prot. n. 12800 del 07/11/2011 – prot. n. 399 del 13/01/2012 – prot. n. 1473 del 09/02/2012, ha trasmesso alla Provincia di Ferrara – Settore Pianificazione Territoriale - la documentazione relativa all'ampliamento dello stabilimento industriale sopra indicato in variante al PRG. Tale documentazione era comprensiva del rapporto preliminare, al fine di acquisire il provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/06;
- che durante l'istruttoria della Conferenza dei Servizi è stata acquisita la Delibera della giunta Provinciale n. 42/12444 del 21/02/2012 con cui l'Amministrazione Provinciale ha espresso parere favorevole all'ampliamento del predetto stabilimento industriale, in variante al PRG, secondo quanto indicato nei sotto elencati pareri, espressi dai competenti servizi:
  1. il parere preventivo in materia di rischio sismico, P.G. n. 10631/2012 reso ai fini di cui all'art. 5 della LR 19/08 dalla P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia;
  2. la valutazione di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) P.G. n.11281/2012 reso ai fini di cui all'art. 12 del DLgs 152/06 e ss.mm.ii. dalla P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia;
  3. il parere favorevole del Dirigente della Pianificazione territoriale in ordine alla regolarità tecnica;
- che, sempre nell'istruttoria della Conferenza dei Servizi, sono stati acquisiti anche i pareri di :

1. Azienda USL di Ferrara, Distretto di Cento – Dipartimento di Sanità Pubblica: parere favorevole a condizione prot. 5733 del 26.01.2012, pervenuto in data 31.01.2012 e registrato al prot. 1099;
2. ARPA – Sezione Provinciale Ferrara: nota pervenuta in data 31.01.2012 assunta agli atti con prot. 1118 relativa alla conferma del parere di competenza già espresso con nota prot. 7455 del 23.11.2011, pervenuto in data 23.11.2011 e registrato con prot. 13415;
3. Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara: parere favorevole prot. 2500 del 08.02.2012 pervenuto in data 09.02.2012 e registrato al prot. 1471;
4. Arpa – Sezione Provinciale di Ferrara: parere favorevole con prescrizioni ai sensi della L.R. 15/2001 – Disposizioni in materia di inquinamento acustico, prot. 5262 del 11/08/2011, pervenuto in data 12/08/2011 e registrato con prot. 9634.

Dato atto:

- che durante il periodo di deposito degli atti, avvenuto dal 28/02/2012 al 28/03/2012, e nei 30 giorni successivi non sono pervenute osservazioni;
- che la presente Variante al PRG non comporta modifiche alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- che la presente non costituisce Variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della LR 47/78 e non comporta quindi cambiamento della destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento;
- che il presente procedimento, attuato ai sensi del DPR 160/2010 riguarda una modifica delle procedure connesse alle norme dello strumento urbanistico generale e disciplina l'esecuzione dell'intervento, in relazione alla sua localizzazione e conformazione, lo stesso non costituisce pregiudizio per la pianificazione attuativa successiva;
- l'ampliamento dell'attività industriale secondo quanto al progetto allegato, resta vincolato esclusivamente alla attività svolta dalla ditta richiedente (COMAV srl) e non trasferibile ad attività di tipo diverso;

Vista la domanda presentata dalla Ditta COMAV Srl, costituita dalla seguente documentazione:

Numero Tavola	Descrizione Tavola	Data Tavola / Documento
Tav. 1 – Rev. 1	Planimetria Generale Ubicazione	24/12/2011
Tav. 2 – Rev.1	Capannone in progetto. Pianta, prospetto e sezioni	24/12/2011
Tav. 2.1	L. 13/89 Superamento barriere architettoniche	15/05/2011
Tav. 3 – Rev. 1	Richiesta autorizzazione allo scarico acque meteoriche previa raccolta in invaso	24/12/2011
Tav. 4	Richiesta autorizzazione allo scarico acque nere in pubblica fognatura – scarico di cat. A assimilate ad acque civili domestiche	15/05/2011
Tav. 5	Aree di stoccaggio temporaneo rifiuti – presidi antincendio	15/05/2011
Tav. 6 – Rev. 1	Ampliamento di fabbricato industriale - camini per emissioni in atmosfera	03/10/2011
Tav. 6.1	Pre-post opera con ubicazione delle fonti di rumore	03/10/2011
Tav. 7 – Rev.1	Rete distribuzione gas metano	24/12/2011
Tav. 8	Progetto impianto di riscaldamento	24/12/2011
Rapporto preliminare ambientale per verifica assoggettabilità (art. 12 D.Lgs. 4/08)		Maggio 2011
Relazione tecnica e attestazioni di conformità relative alle prescrizioni della L. 13/89 – superamento barriere architettoniche		15/05/2011
Relazione tecnica illustrativa		12/03/2011
Integrazione alla Relazione tecnica illustrativa del 12/03/2011		24/12/2011
Valutazione di compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile		29/04/2011
Documentazione fotografica		25/03/2011
Relazione di non assoggettabilità alla disciplina delle attività di cui al D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151 – Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi		24/12/2011
Rilevazioni di rumore in ambiente esterno e di impatto acustico		13/04/2011

Visto che il progetto di variante urbanistica al PRG si compone dei seguenti elaborati redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale:

- Relazione Tecnica Urbanistica prot.12425 del 26.10.2011 e successiva relazione integrativa prot. 14687 del 30.12.2011;
- Tav 3 – 4 VP/05. Roversetto – zone produttive in fregio alla SS 255 con variante specifica 2011 – art. 8 DPR 160/2011
- Tav 5 Sinottica con variante specifica 2011 – art. 8 DPR 160/2011
- NTA con allegata scheda variante specifica 2011 – art. 8 DPR 160/2011;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica del responsabile del settore interessato Arch. Elena Melloni;

Con voti:

Favorevoli: n. 15

Contrari: n. 0

Astenuti: n. 0

### **DELIBERA**

1. di approvare, per i motivi in premessa esposti che qui si intendono integralmente riportati, la variante al vigente PRG per la realizzazione di un fabbricato in ampliamento ad una attività industriale esistente, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 secondo quanto disposto dalla Delibera di GP n. 42/12444 del 21.02.2012 e del verbale conclusivo della conferenza dei Servizi del 24.02.2012 prot n. 2162;
2. di prendere atto che il progetto si compone degli elaborati precedentemente elencati e depositati agli atti dell'Ente;
3. di prendere atto che la variante si compone degli elaborati precedentemente elencati e depositati agli atti dell'Ente;
4. di prendere atto che
  - la superficie interessata dalla variante al PRG non viene riclassificata. Gli indici edilizi (superficie di pertinenza, volume, superficie coperta, altezza degli edifici, sedime degli edifici, ecc. nonché la destinazione d'uso) sono quelli definiti dal progetto edilizio di cui trattasi e gli stessi potranno essere modificati solo con l'istituto della variante di PRG o successivi Strumenti Urbanistici (PSC) ovvero con nuova procedura di variante di cui all'art. 8 del DPR 160/2010;
  - non saranno ammesse attività diverse da quella prevista dal presente progetto;
  - viene individuata nel PRG vigente con apposita simbologia l'area interessata dal progetto in questione;
  - sono fatti salvi i diritti di terzi;
5. di dare atto che per la sua approvazione sono state adottate le procedure previste dall'art. 15 e 21 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni in considerazione anche di quanto previsto dall'art. 41 della LR 20/2000;
6. di autorizzare conseguentemente il Responsabile del settore Urbanistica a provvedere ad espletare tutte le formalità previste dal 5° comma dell'art. 21 della LR 47/78;
7. di pubblicare la presente deliberazione all'Albo del Comune entro 30 gg dalla data della sua esecutività;
8. di pubblicare la presente sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
9. di stabilire che si provvederà ai sensi del 3° comma del predetto art. 15 della LR 47/78 alla trasmissione degli elaborati grafici e dello stralcio del testo delle NTA del PRG vigente aggiornati in conseguenza alla presente variante alla RER e all'Amministrazione Provinciale di Ferrara prima dell'attuazione delle previsioni di variante.

Con successiva votazione avente il medesimo esito, stante l'urgenza

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 IV comma del DL n. 267/2000



# **COMUNE DI SANT'AGOSTINO**

Provincia di Ferrara

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
CC N. 16 DEL 08/05/2012

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/2010 E DELLA LR 20/2000 PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN AMPLIAMENTO ALL'ATTIVITÀ ESISTENTE DA PARTE DELLA DITTA COMAV SRL IN SANT'AGOSTINO VIA STATALE N. 337

---

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA espresso dal responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, T.U.E.L. – D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

SI ATTESTA LA REGOLARITA' TECNICA

S. Agostino, li 04/05/2012

Il Responsabile del Servizio  
F.to ELENAEMELLONI

---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE espresso dal responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, T.U.E.L. – D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Redatto il presente viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Toselli Fabrizio

IL SEGRETARIO  
F.to Musco Antonino

---

C E R T I F I C A T O   D I   P U B B L I C A Z I O N E

Copia della presente deliberazione viene pubblicata dal giorno 23/08/2012 all'albo pretorio.

Addì 23/08/2012

F.to IL MESSO COMUNALE

---

Per copia conforme all'originale

Lì \_\_\_\_\_

IL CAPO SETTORE AA.GG.

\_\_\_\_\_

---

Il sottoscritto Capo Settore AA.GG., visti gli atti d'ufficio:

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio per 15 gg consecutivi dal 23/08/2012 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.
- E' stata trasmessa in data al CORECO per il controllo di legittimità.

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....

- Non essendo soggetta a controllo, dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione (art. 134 c.3 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267);

Addì

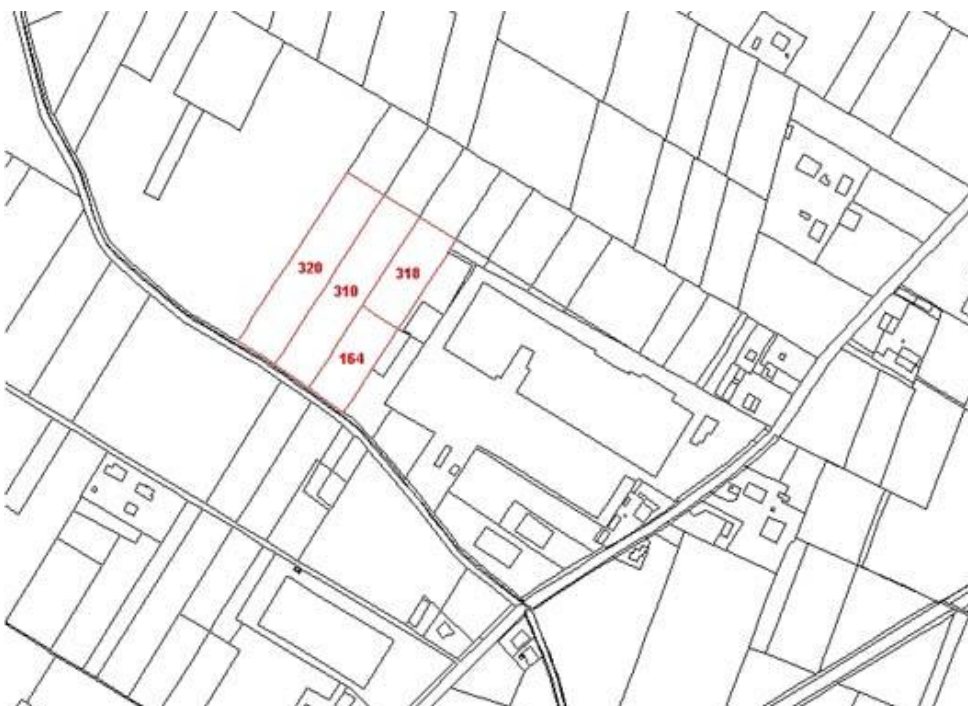
F.to IL CAPO SETTORE AA.GG.

PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°3.b
Località	Dosso, via Statale 292-294
Dati Catastali	Fg. 48, Mappali: 164, 310, 318, 320
Zona di piano regolatore	E1 zona agricola normale, E2 zona agricola a vincolo parziale
Ambito PSC adottato	Ambito agricolo
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona D4 zona produttiva industriale di espansione
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Con la presente variante si richiede la previsione nel PRG vigente di un'area destinata all'espansione per l'azienda Tecopress.</p> <p>La Tecopress è un'azienda, in forte espansione, che opera nel mercato della componentistica in leghe leggere.</p> <p>Durante il sisma del maggio 2012 ha subito gravi danni con crollo di quasi il 50% della superficie coperta del capannone.</p> <p>La presente variante è stata richiesta dalla Ditta date le mutate necessità di produzione dell'azienda e al fine di migliorare le prestazioni dell'attività che con la ricostruzione ha completamente rivisto il proprio layout.</p> <p>Si ritiene che la presente variante possa garantire e conseguire la ripresa e promuovere cos lo sviluppo di un' attività già consolidata nel territorio comunale di Sant'Agostino.</p> <p>Nella relazione di Valsat verranno valutate eventuali implicazioni che tale variante ha rispetto al territorio.</p>

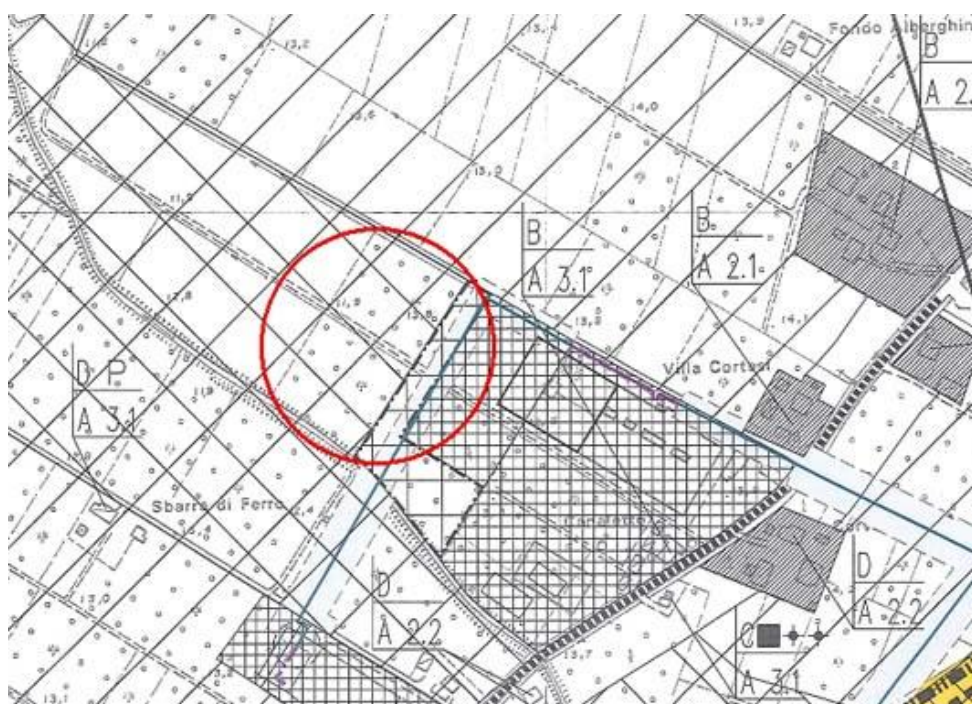




Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Foglio 48 Mappale 164, 310, 318, 320



Estratto tav 2.6 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.2.6 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)





Estratto PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio (variante al PRG)      VARIANTE N°3.c	
Località	Dosso, via Statale 324
Dati Catastali	Fg. 47, Mappali: 422 e 424
Zona di piano regolatore	E1 zona agricola normale
Ambito PSC adottato	Ambito agricolo
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona D4 zona produttiva industriale di espansione
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Con la presente variante si richiede la previsione nel PRG vigente di un'area destinata all'espansione per l'azienda Blitz Star.</p> <p>La ditta Blitz Star è specializzata nella realizzazione di chiusure e cerniere lampo ed opera nel territorio comunale sin dal 1920.</p> <p>Si ritiene la presente variante possa garantire e promuovere lo sviluppo di un'attività già consolidata nel territorio comunale di Sant'Agostino.</p> <p>Nella relazione di Valsat verranno valutate eventuali implicazioni che tale variante ha rispetto al territorio.</p>

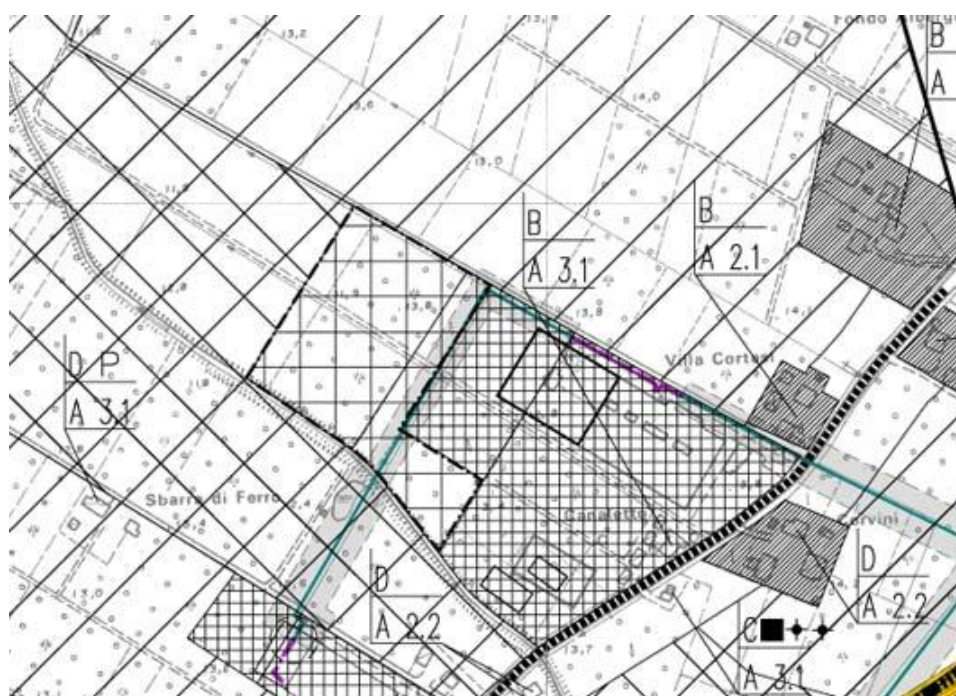




Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Foglio 47 Mappale 422, 424







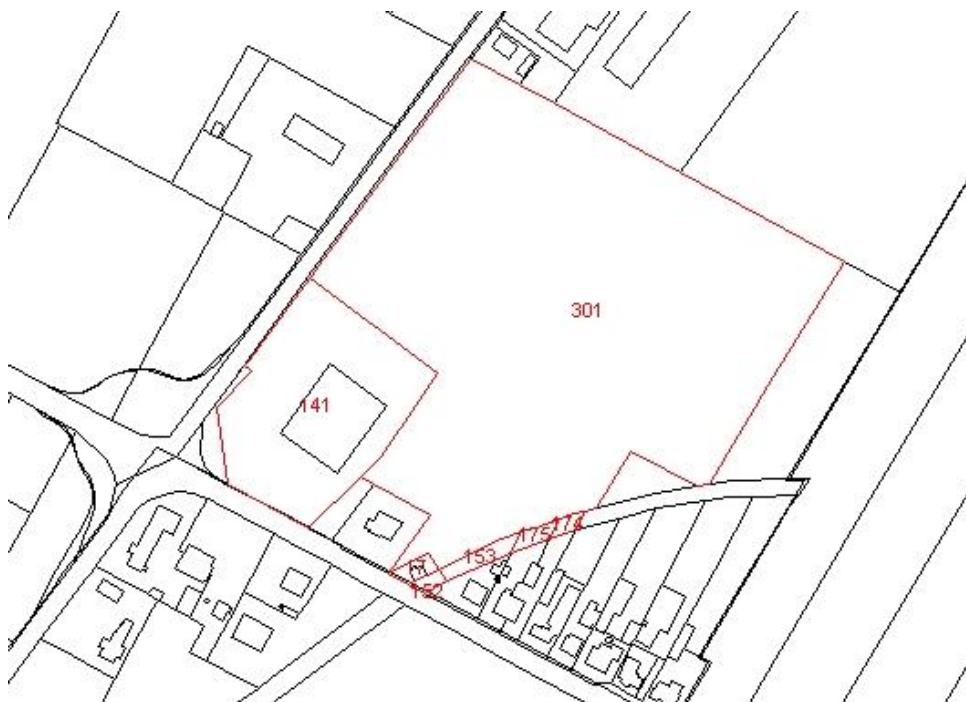
Estratto PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°3.d
Località	Capoluogo, tra via strada Statale 225 e via Quattro Torri
Dati Catastali	Foglio 39, mappale 17,141,152,153,174,175 e porzione della 301
Zona di piano regolatore	D2 zona industriale di completamento, B1 zona di consolidamento e E1 zona agricola normale
Ambito PSC adottato	AR 02 Ambiti di riqualificazione urbana
Tipo di richiesta	D3 artigianale commerciale e turistica di espansione
Contenuti e obiettivi della variante	<p>L'area oggetto di variante si colloca nel quadrante nord –ovest del capoluogo oltre al cavo napoleonico lungo le via Statale e via Quattro Torri.</p> <p>L'area include una zona D2 (mappale 141) industriale di completamento sulla quale è stato approvato con delibera di consiglio comunale n.52 del 23/07/2009 un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al progetto di recupero dell'area produttiva con riqualificazione a prevalente destinazione Commerciale e Ricettiva.</p> <p>La presente variante intende proporre la trasformazione della destinazione d'uso dell'intera area da zone D2, E1 e B1 a zona D3 artigianale commerciale e turistica di espansione per garantire e promuovere lo sviluppo del territorio comunale di S. Agostino.</p> <p>La variante richiesta risulta essere coerente con le previsioni di sviluppo previste nel PSC e coerente con il tessuto circostante ad oggi esistente.</p>





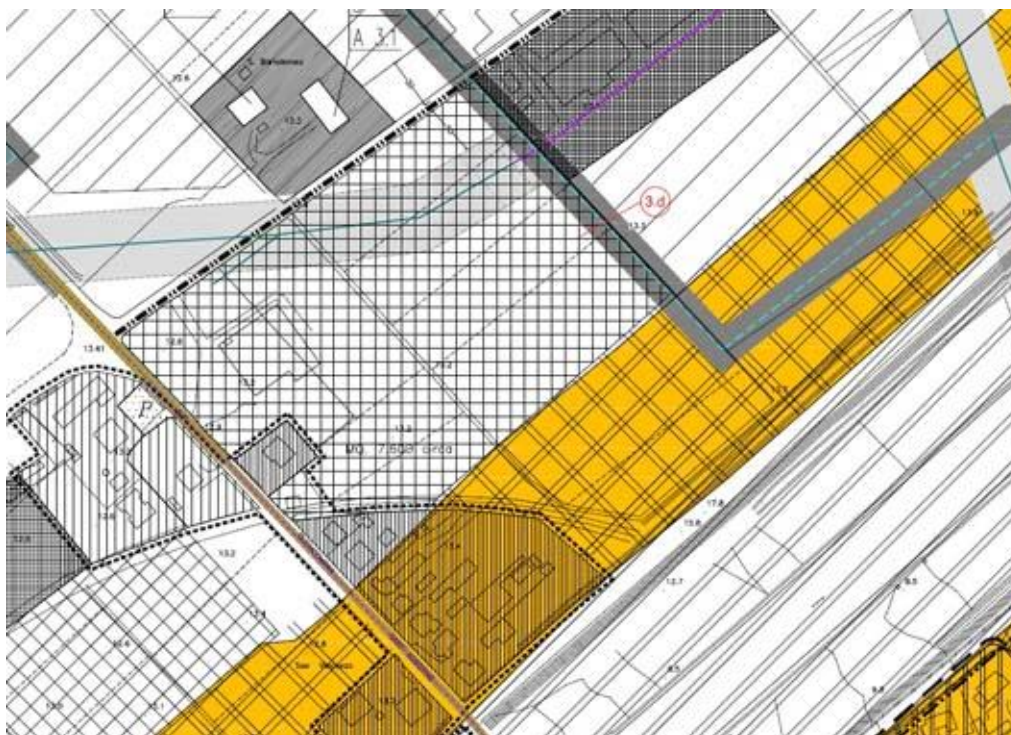
Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto tavola 2.25/m1 PSAI Titolo II.1 Reno e localizzazione variante

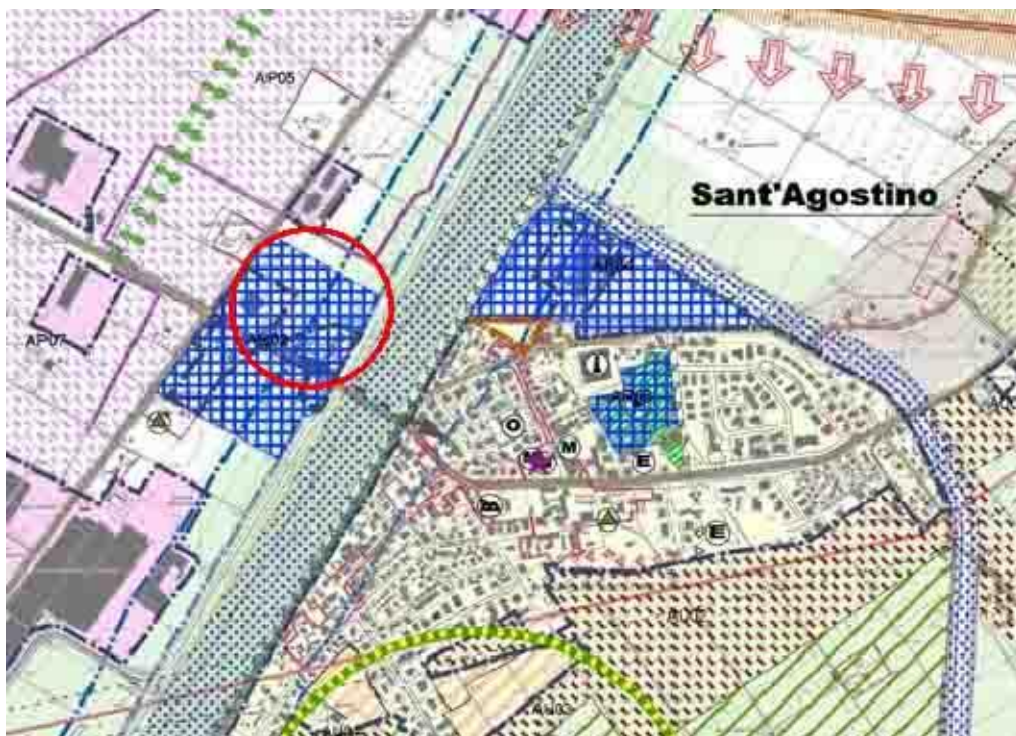


Estratto tav.3.1 VP/05 PRG vigente





Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto tav.PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°3.e
Località	Capoluogo, via F. Fenati
Dati Catastali	Fg. 42, Mappali: 771, 772, 774, 775
Zona di piano regolatore	B2, C2, E4
Ambito PSC adottato	Ambiti di potenziale ed alternativa localizzazioni delle espansioni urbane (AU) e Ambiti Urbanizzabili per Nuove Dotazioni Territoriali
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona C2, allineando il 771 al 772 e 775
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Si chiede lo spostamento del limite di edificabilità agli interi mappali per far meglio coincidere il limite di proprietà, allineando il mappale 771 al 772 e 775.</p> <p>Non si riscontrano elementi di criticità, e si ritiene che la modesta richiesta di modifica grafica al piano regolatore sia ammissibile e possa meglio rappresentare gli effettivi limiti di proprietà degli interessati.</p> <p>Si ricorda che l'area è stata oggetto di variante alle fasce di pertinenza fluviale del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. L'efficacia della variante del PSAI è subordinata all'avvenuta adozione di misure di riduzione del rischio in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità consistente nell'obbligo, in fase di attuazione delle modeste espansioni urbanistiche previste di seguire le seguenti prescrizioni:</p> <p>impostazione del piano di calpestio del piano terreno 0,5 m al di sopra delle quote indicate nel rilievo topografico dell'area da loro trasmesso con prot. n.14580 del 28 dicembre 2011 e acquisito al prot. AR/2011/1534;</p> <p>diniego di permesso di costruire per locali cantinati e seminterrati;</p> <p>esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque;</p> <p>realizzazioni di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.</p>

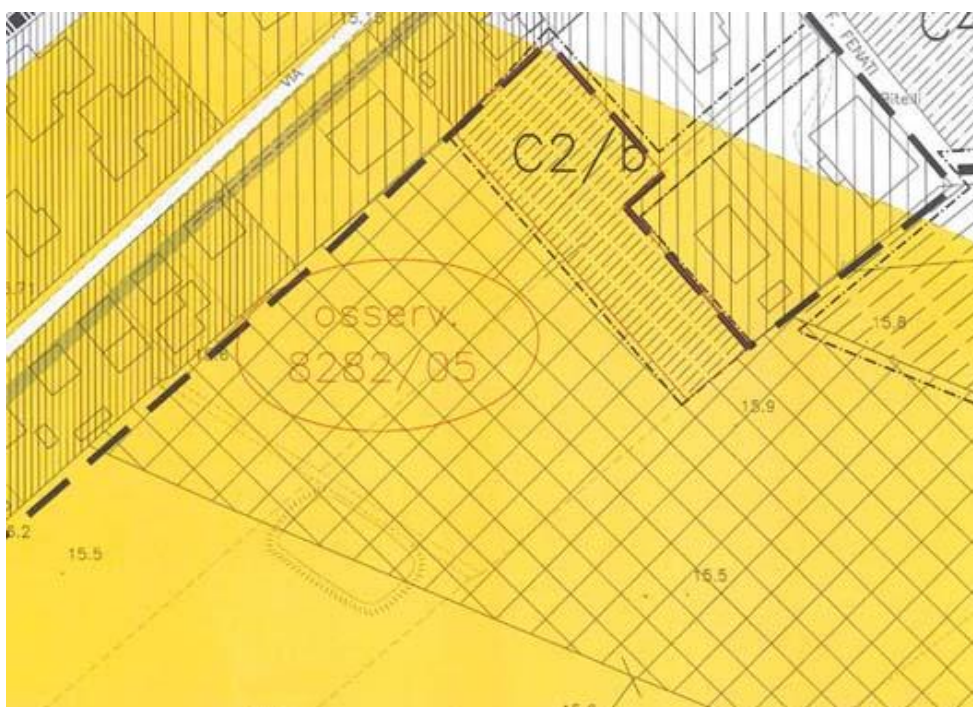




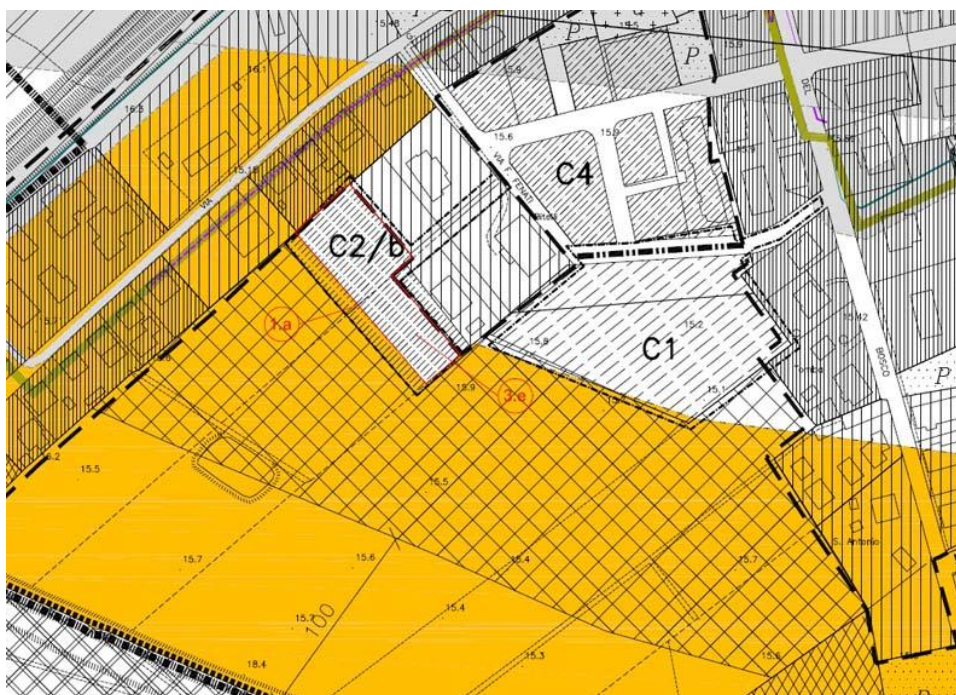
Localizzazione area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Foglio 42 Mappale 771, 772, 774, 775

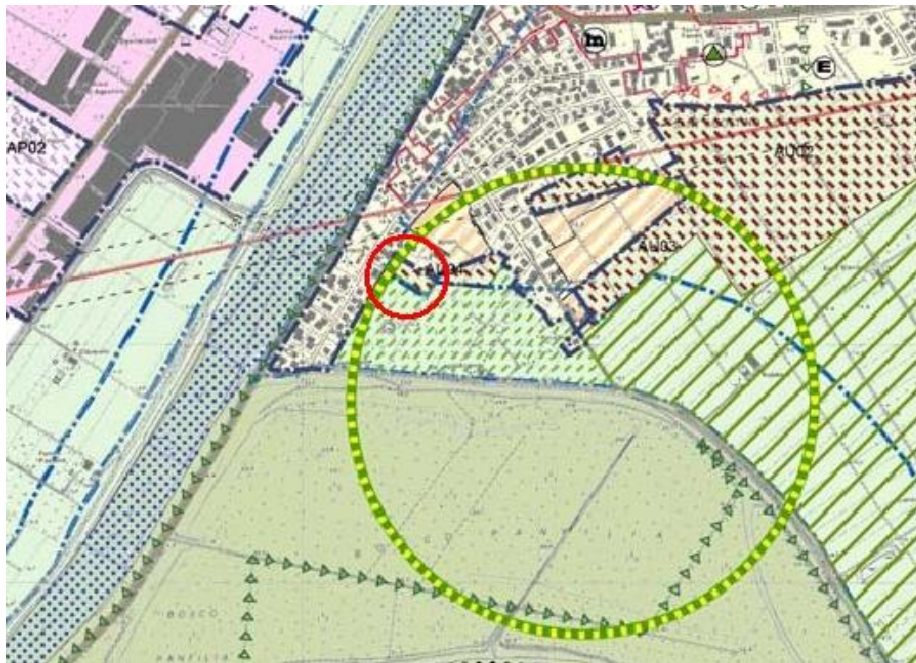


Estratto tav 2.6 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)





Estratto PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)

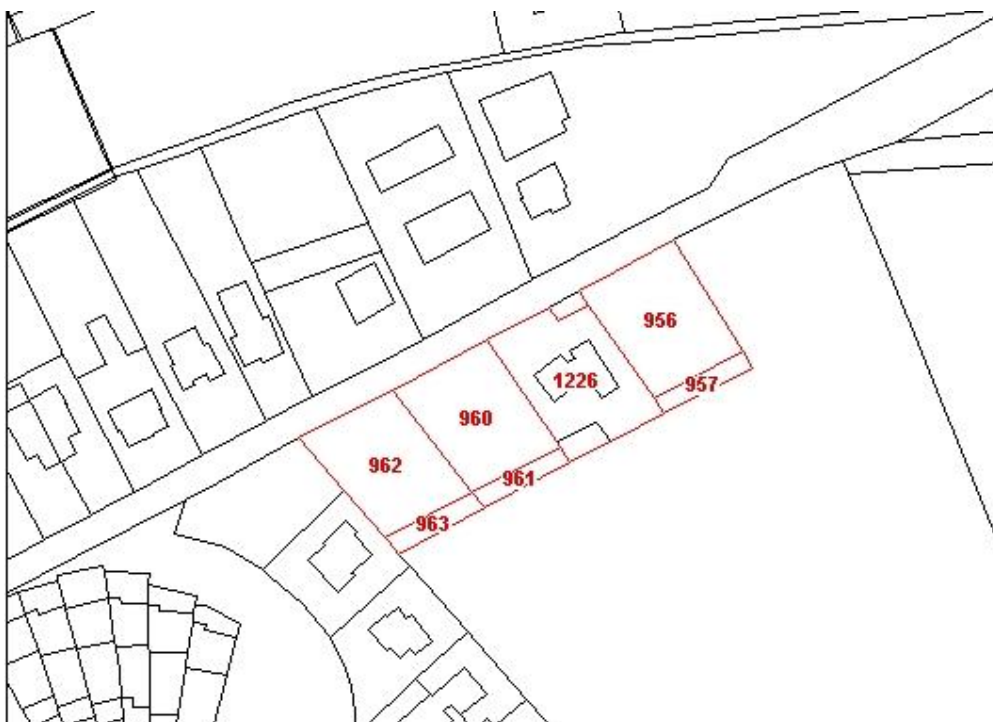
PdRIC II stralcio (variante al PRG)      VARIANTE N°3.f

Località	San Carlo, via Rossini
Dati Catastali	Fg. 34, Mappali: 956, 957, 960, 961, 962, 963, 1226
Zona di piano regolatore	E2 area agricola a vincolo parziale
Ambiti PSC adottato	Zone assoggettabili a P.U.A. nell'ambito del RUE e Territorio rurale
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona C2, allineando
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Si chiede lo spostamento del limite di edificabilità agli interi mappali per far meglio coincidere il limite di proprietà.</p> <p>Non si riscontrano elementi di criticità, e si ritiene che la modesta richiesta di modifica grafica al piano regolatore sia ammissibile e possa meglio rappresentare gli effettivi limiti di proprietà degli interessati.</p>

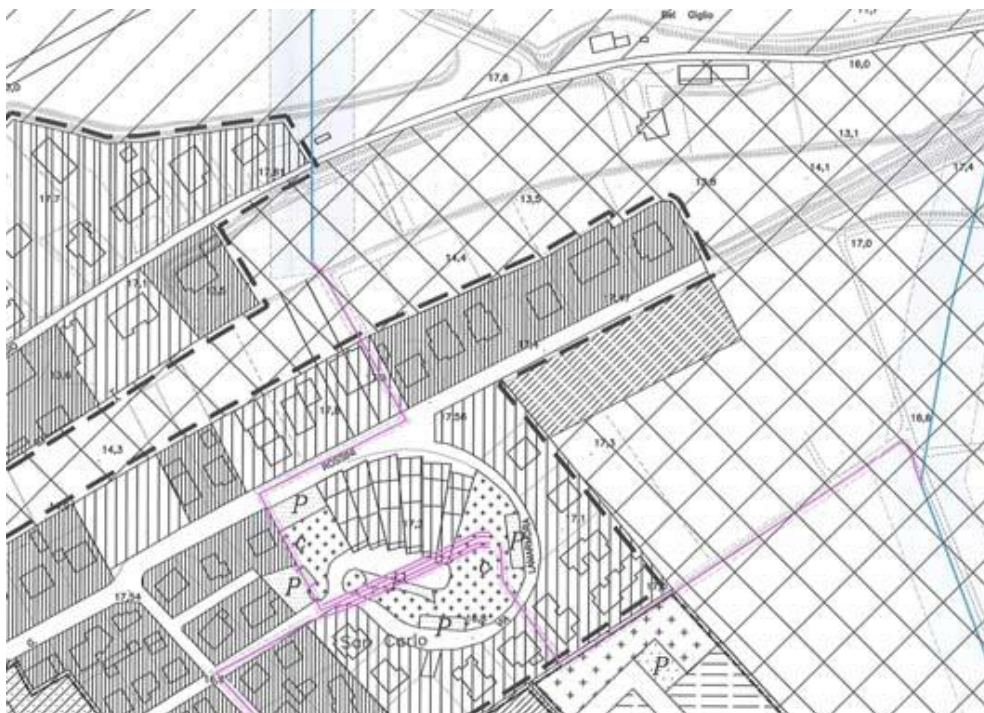




Localizzazione area oggetto di variante



Fg. 34, Mappali: 956, 957, 960, 961, 962, 963, 1226

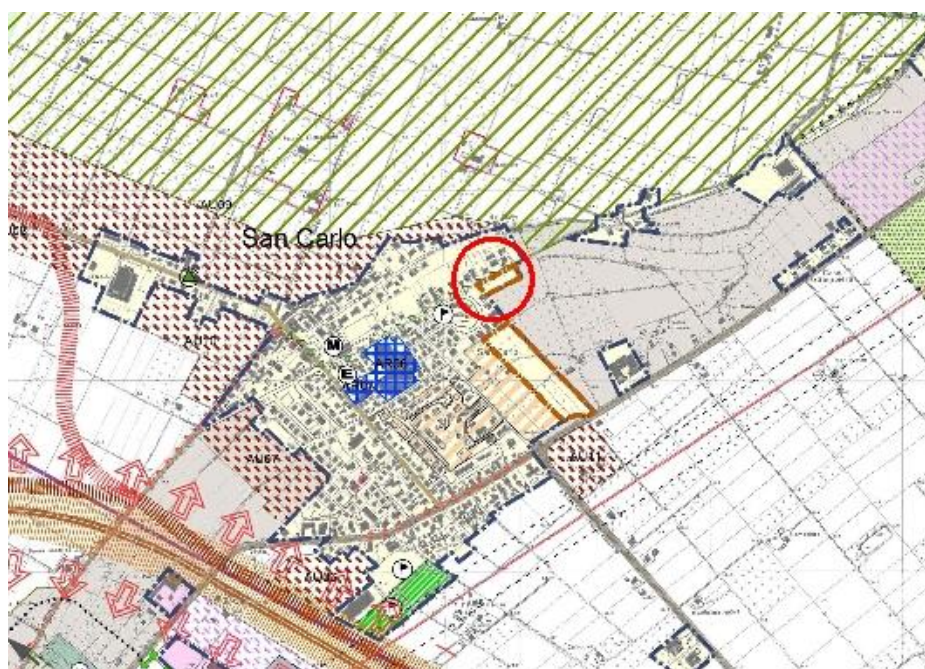


Estratto tav.2.6 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)





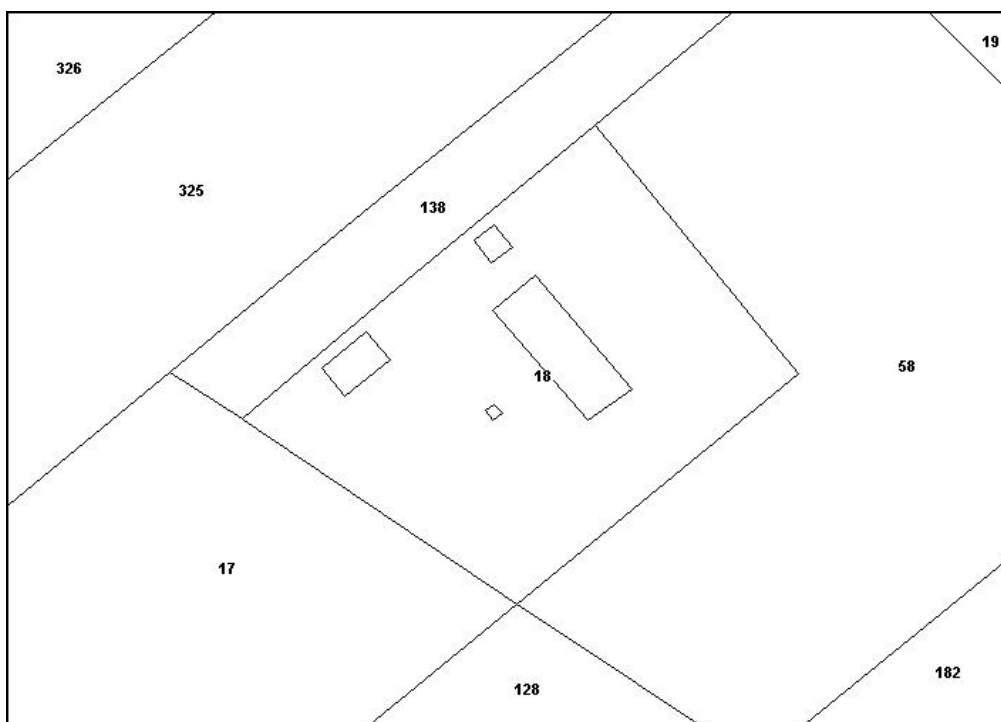
Estratto PSC01\_S.Agostino (PSC adottato)



PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°3.g
Località	San Carlo, via delle Donne 6
Dati Catastali	Fg. 46, Mappali: 18 sub.2-3-4
Zona di piano regolatore	E4
Tipo di richiesta	Trasferimento di capacità edificatoria dal Comune di Sant'Agostino al Comune di Castello d'Argile.
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Trattasi di una delocalizzazione di edifici agricoli ubicati in Comune di Sant'Agostino, danneggiati dal sisma del maggio 2012, con trasferimento su terreni della stessa proprietà e della stessa azienda agricola. collocati nel Comune di Castello d'Argile, in territorio rurale lungo via Quattro Vie.</p> <p>Si tratta di una corte, ubicata in via delle Donne n.6, costituita da tre edifici: abitazione con annessa stalla-fienile, la casella e il proservizio (forno-porcile), tutti da delocalizzare.</p> <p>Per gli edifici è stata redatta una Scheda Aedes (n.4271_00011038021000032487 del 10/07/2012) che evidenzia l'inagibilità degli edifici con esito "E", a seguito della quale è stata emessa un'ordinanza comunale di inagibilità n.12113/2012 in data 30/07/2012 (vedasi allegati).</p> <p>È stata altresì redatta una perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato da cui emerge un livello operativo E3 con "crolli parziali, lesioni e fessurazioni diffuse. Lo stato comprovato degli stessi visto il grave pregiudizio strutturale è tale da non consentire il recupero dei medesimi se non attraverso la demolizioni".</p> <p>La proprietà chiede di poter delocalizzare tali edifici nella porzione di azienda agricola in accorpamento al corpo aziendale principale, ed in vicinanza del centro aziendale collegato ai terreni agricoli della medesima proprietà e ubicati in Comune di Castello d'Argile.</p> <p>Il Comune di S.Agostino con nota del 10/12/2013, acquisita al prot. in data 11/12/2013 al n.12705 ha comunicato il nulla osta preliminare al trasferimento dell'edificabilità in oggetto.</p>



Vista aerea della corte da de localizzare dal Comune di Sant'Agostino



Estratto planimetrico catastale: Foglio 46 Mappale 18 sub 2,3,4

**Allegati alla Variante 3.g**

Istanza dell'interessato:

Scheda Aedes

Ordinanza sindacale

Documentazione fotografica

Estratti catastali

Rilievi stato di fatto

Lettera nulla-osta del Comune di S.Agostino



URB

COMUNE DI SANT'AGOSTINO  
Codice Amministrazione: c\_1209  
Codice AOO: CSAFEA01  
N. **0010367** del **26/07/2013**  
Classificazione: 06/03



Al Signor Sindaco del  
Comune di Sant'Agostino

Al Signor Sindaco del  
Comune di Castello d'Argile

Sant'Agostino, lì 25 luglio 2013

**Oggetto: Trasferimento di capacità edificatoria dal Comune di Sant'Agostino al Comune di Castello d'Argile dopo il sisma del 20 e del 29 maggio 2012 a seguito del quale sono stati dichiarati inagibili i fabbricati siti nel Comune di Sant'Agostino**

La sottoscritta **Enrica Trevisani**, nata a Sant'Agostino (Fe) il 15/05/1960, residente a Castello d'Argile in via Quattro Vie n.4, CF TRVNR60E55I209K, in qualità di titolare della dell'Azienda Agricola denominata "Trevisani Enrica", con sede in Castello d'Argile (Bo) in via Quattro Vie n. 4, P.Iva 01761981206

#### **PREMESSO**

- che in data 30/07/2012 è stata notificata l'Ordinanza di Inagibilità Prot. n. 12113/2012 conseguente alla Scheda AeDES n° 04721\_00011038021000032487 (vedi allegato);
- che i fabbricati in oggetto sono distinti al catasto del Comune di Sant'Agostino al foglio 46 mappale 18 sub. 2-3-4
- che gli edifici sono riconducibili al livello Operativo "E3", per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione delle superfici in oggetto;
- che con l'intenzione di recuperare le superfici esistenti e razionalizzare l'attività, ha in animo di trasferire la capacità edificatoria del magazzino e della residenza in adiacenza alla sede dell'Azienda (vedi relazione allegata redatta dal Dott. Agronomo M. Alberghini);

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

fa con la presente istanza affinché i due comuni si attivino al fine di consentire quanto sopra. In particolare al Comune di Sant'Agostino, di formalizzare il trasferimento della capacità edificatoria.

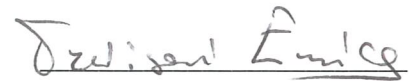
A tale proposito, si allegano:

- Scheda AeDES
- Ordinanza del Comune di Sant'Agostino
- Documentazione fotografica
- Mappe catastali
- Tabella delle superfici esistenti
- Relazione tecnico-economica dell'azienda agricola redatta dal Dott. Agronomo M. Alberghini
- Elaborati grafici relativi al rilievo dello stato di fatto (tav. 1) e alla proposta planimetrica (tav. 2)

Per quanto riguarda gli aspetti tecnici si è dato incarico all'Ing. Paolo Guerra dello "Studio Tecnico Associato Ing. P. Guerra - Arch. B. Galeotti " con sede in Bologna in Viale Togliatti 21, tel. 051/561049, fax 051/6183085, mail [tecnico@guerragaleotti.it](mailto:tecnico@guerragaleotti.it)

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Paolo Guerra", written over a horizontal line.



La scheda va compilata per un intero edificio intendendo per edificio una unità strutturale "cielo terra", individuabile per caratteristiche tipologiche e quindi distinguibile dagli edifici adiacenti per tali caratteristiche e anche per differenza di altezza e/o età di costruzione e/o piani slalati, etc.

La scheda è divisa in 9 sezioni. Le informazioni sono generalmente definite ampiezza delle caselle corrispondenti; in alcune sezioni la presenza di caselle quadrate (□) indica la possibilità di "multiscelta": in questi casi si possono fornire più indicazioni; le caselle tonde (○) indicano la possibilità di una singola scelta. Dove sono previsti le caselle (□) si deve scrivere in stampatello apponendo l'leso a sinistra ed i numeri a destra.

**Sezione 1 - Identificazione edificio.**  
Indicare i dati di localizzazione: Provincia, Comune e Frazione. IDENTIFICATIVO SCHEDA: il rilevatore riporta il proprio numero assegnato dal coordinamento centrale, un numero progressivo di scheda e la data del sopralluogo.

**IDENTIFICATIVO EDIFICIO**  
L'organizzazione del rilevamento prevede un Coordinamento Tecnico e la collaborazione dell'ufficio tecnico comunale. Questo ha l'incarico di fornire assistenza per l'espletamento del lavoro dei rilevatori e per l'individuazione degli edifici. L'edificio in generale non è pre-identificato ed è quindi compito del rilevatore il suo riconoscimento e la sua identificazione sulla cartografia riportata nello spazio della prima facciata. Il codice identificativo dell'edificio, costituito dall'unione dei dati della prima riga nella spaziosa in grigio, viene poi assegnato, in modo univoco, presso il coordinamento comunale dove i rilevatori, dopo la visita comunicano l'esito del sopralluogo. La numerazione degli aggregati e degli edifici dove essere tenuta aggiornata in una cartografia generale presso il coordinamento centrale in modo che i rilevatori possano riferire le visite di sopralluogo che sono richieste in genere su unità immobiliari, all'edificio che effettivamente le contiene. Per l'individuazione, l'età, i dati catastali e dati catastali è necessario quindi avvalersi della collaborazione del coordinamento comunale.

**Posizione edificio** se l'edificio non è isolato su tutti i lati, va indicata la sua posizione all'interno dell'aggregato (interno, d'estremità, angolo). **Denominazione edificio o proprietario**: indicare la denominazione se edificio pubblico o il nome del condominio o di uno dei proprietari se privato (es.: Condominio Verde, Rossi Mario).

**Sezione 2 - Descrizione edificio**  
N° piani totali con interrati: indicare il numero di piani complessivi dell'edificio dallo spiccatore di fondazione, incluso quello di sottotetto solo se praticabile. Computare interrati: i piani mediatamente interrati per più di metà della loro altezza. Altezza media di piano: indicare l'altezza che meglio approssima la media delle altezze di piano presenti. Superficie media di piano: va indicato l'intervallo che comprende la media delle superfici di tutti i piani. Età (2 opzioni): è possibile fornire 2 indicazioni: la prima è sempre l'età di costruzione, la seconda è l'eventuale anno in cui si sono effettuati eventuali interventi sulle strutture. Uso (multiscelta): indicare i tipi di uso componenti nell'edificio. Utilizzazione: l'indicazione abbandonata si riferisce al caso di non utilizzo in cattive condizioni.

**Sezione 3 - Tipologia (massimo 2 opzioni)**  
Per gli edifici in muratura si possono segnalare le due combinazioni: strutture orizzontali e verticali prevalenti o più vulnerabili; ad esempio volte senza catene e muratura in pietra al 1° livello (2B) e sola in c.a. (1) e muratura in pietra al 2° livello (6B). La muratura è distinta in due tipi in ragione della qualità (materiali, legante, realizzazione) e per ognuno è possibile segnalare anche la presenza di cordoli o catene se sono sufficientemente diffusi; è anche da rilevare l'eventuale presenza di pilastri isolati, siano essi in c.a., muratura, acciaio o legno e/o la presenza di situazioni miste di muratura e strutture metalliche. Gli edifici si considerano con strutture infelate di c.a. o d'acciaio, se l'intera struttura portante è in c.a. o in acciaio. Situazioni miste (muratura/acciaio) o (muratura/muratura), con modalità multiscelta, nelle colonne G ed H della parte "partitura".

G1: c.a. o altro struttura infelata su muratura  
G2: muratura su c.a. (o altre strutture infelate)  
G3: muratura mista a c.a. (o altre strutture infelate) in parallelo sugli stessi piani

H1: Muratura rinforzata con iniezioni o rinforzi non armati  
H2: Muratura armata o con rinforzi armati  
H3: Muratura con altri o non identificati rinforzi

Per le strutture infelate le lampadine sono irregolari quando presentano dissimmetrie in pianta e/o in elevazione o sono in pratica completamente assenti in un piano in almeno una direzione.

**Sezione 4 - Danni ad ELEMENTI STRUTTURALI PRINCIPALI**  
I danni da riportare nella sezione 4 sono quelli "apparenti", cioè quelli riscontrabili a vista. Nella tabella ogni riga è riferita ad un tipo di componente strutturale, mentre le colonne sono differenziate in modo da consentire di rilevare i livelli di danno presenti sulla componente e le relative estensioni in percentuale rispetto alla sua totalità nell'edificio.

La definizione del livello di danno riscontrato, è di particolare rilevanza, essa è basata sulla scala macrosismica europea EMS98, integrata con le definizioni puntuali utilizzate nelle schede di rilievo GNDT. In particolare si farà riferimento alla sommaria descrizione riportata di seguito, maggiori dettagli sono riportati nel manuale:

**D1 danno leggero** è un danno che non cambia in modo significativo la resistenza della struttura e non pregiudica la sicurezza degli occupanti a causa di cadute di elementi non strutturali; il danno è leggero anche se queste ultime possono rapidamente essere sconsigliate.

**D2-D3 danno medio - grave**: è un danno che potrebbe anche cambiare in modo significativo la resistenza della struttura senza che venga avvertito palesemente il limite del crollo parziale di elementi strutturali principali.

**D4-D5 danno gravissimo**: è un danno che modifica in modo evidente la resistenza della struttura portandola vicino al limite del crollo parziale o totale di elementi strutturali principali. Stato descritto da danni superiori ai precedenti, incluso il collasso.

Provvedimenti di pronto intervento eseguiti sono quelli che con tempi e mezzi limitati conseguono una eliminazione o riduzione accettabile del rischio; vanno indicati quelli già messi in atto.

**Sezione 5 - Danni ad ELEMENTI NON STRUTTURALI**  
Per gli elementi non strutturali va indicata la presenza del danno e gli eventuali provvedimenti già in atto, con modalità multiscelta.

**Sezione 6 - Pericolo ESTERNO ed interventi di (p.i.) eseguiti**  
Indicare i pericoli indotti da costruzioni adiacenti e/o dal contesto e gli eventuali provvedimenti presi, con modalità multiscelta.

**Sezione 7 - Terreno e fondazioni**  
Va individuata la morfologia del sito ed eventuali dissesti sul terreno e/o sulla fondazione, in atto o temibili.

**Sezione 8 - Giudizio di AGIBILITÀ**  
Il rilevatore stabilisce le condizioni di rischio dell'edificio (tabella valutazione del rischio) sulla base delle informazioni raccolte, dell'ispezione visiva e delle proprie valutazioni, relativamente alle condizioni strutturali (Sezione 3 e 4 - Tipologia e danno), alle condizioni degli elementi non strutturali (Sezione 5), al pericolo derivante dalle altre costruzioni (Sezione 6) e alla situazione geotecnica (Sezione 7). L'esito B va indicato quando la riduzione del rischio si può conseguire con il pronto intervento (opere di consistenza limitata, di rapida e facile esecuzione che rendono agibile l'edificio). L'esito D solo in casi particolarmente problematici e soprattutto se si tratta di edifici pubblici la cui agibilità compromette funzioni importanti.

Unità immobiliari, famiglie, e persone evacuate: sono da indicare gli effetti del giudizio di inagibilità, qualora conformato dal Sindaco; vanno pertanto indicate anche le famiglie e persone da evacuare, oltre a quelle che abbiano già lasciato l'edificio.

Provvedimenti di pronto intervento: indicare i provvedimenti necessari per rendere agibile l'edificio e/o per eliminare rischi indotti.

**Sezione 9 - Altre osservazioni**  
Accuratezza della visita: indicare con quale livello di accuratezza e con quale livello di sicurezza si è svolta la visita.

Regione Emilia-Romagna  
servizio geologico  
sismico e dei suoli

Regione Emilia-Romagna  
servizio geologico  
sismico e dei suoli

# SCHEDA DI 1° LIVELLO DI RILEVAMENTO DANNO. PRONTO INTERVENTO E AGIBILITÀ PER EDIFICI ORDINARI NELL'EMERGENZA POST SISMICA (AeDES 05/2000)

Codice Richiesta

## SEZIONE 1 Identificazione edificio

Provincia:	IDENTIFICATIVO SOPRALLUOGO		
Comune:	Squadra	Scheda n°	Data
Frazione/Località:	(denominazione istat)		
1° Via	2° Corso	3° Vicolo	4° Piazza
5° Altro	(Indicare contrada, località, traversa, salita, etc.)		
Coordinate	E	N	Fuso
1234567890	1234567890	1234567890	1234567890
Denominazione edificio o proprietario	Codice Uso		
1234567890	1234567890		

## Fotocopia dell'aggregato strutturale con identificazione dell'edificio

E		N		F	
1234567890		1234567890		1234567890	

## SEZIONE 2 Descrizione edificio

Dati metlici		Elet		Uso		Uso esposizione		Occupanti	
N° Piani totali con interrati	Altezza media di piano [m]	Superficie media di piano [m²]	Costruzione e ristrutturazione [max 2]	Uso	N° unità d'uso	Utilizzazione			
1 0 1	1 0 < 2.50	A 0 < 50	1 0 < 1919	A 0 Asistato	1 0 1	A 0 < 65%	100	10	1
2 0 2	2 0 2.50 - 3.50	B 0 50 - 70	2 0 19 - 45	B 0 Produttivo	2 0 2	B 0 30 - 65%	2	2	2
3 0 3	3 0 3.50 - 5.0	C 0 70 - 100	3 0 46 - 61	C 0 Commercio	3 0 3	C 0 < 30%	3	3	3
4 0 4	4 0 5.0	D 0 100 - 130	4 0 62 - 71	D 0 Ufficio	4 0 4	D 0 Non ut-22	4	4	4
5 0 5	5 0 > 12	E 0 130 - 170	5 0 72 - 81	E 0 Serv. Pub.	5 0 5	E 0 In costruz	5	5	5
6 0 6	6 0 > 12	F 0 170 - 230	6 0 82 - 91	F 0 Strategico	6 0 6	F 0 Non fruib	6	6	6
7 0 7	7 0 > 12	G 0 230 - 300	7 0 92 - 01	G 0 Turistico	7 0 7	G 0 Abbandon	7	7	7
8 0 8	8 0 > 12	H 0 300 - 400	8 0 > 2002	H 0 Turistico	8 0 8	H 0 Abbandon	8	8	8
9 0 9	9 0 > 12	I 0 > 400	I 0 > 2002	I 0 Turistico	9 0 9	I 0 Abbandon	9	9	9



## SEZIONE 8 Giudizio di agibilità

Valutazione del rischio		Esito di agibilità					
RISCHIO	STRUTTURALE (Sez. 3 e 4)						A
	NON STRUTTURALE (Sez. 5)						B
	ESTERNO (Sez. 6)						C
BASSO							D
BASSO CON PROVVEDIMENTI							E
ALTO							F
							Edificio AGIBILE
							Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o parte) ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento (1)
							Edificio PARZIALMENTE INAGIBILE (1)
							Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere con approporzionamento
							Edificio INAGIBILE
							Edificio INAGIBILE per rischio esterno (1)

(1) riportare nella colonna argomento della Sez. 9 l'esito e nelle annotazioni le parti di edificio inagibili (esiti B, C) e le cause di rischio esterno (esito F).

1 ☒ Solo dall'esterno  
2 ☐ Parziale  
3 ☐ Non richiesto per:  
a) Serrallunghe rifinito (Sfr)  
b) Ruedero (RU)  
c) Densiplo (DM)  
d) Proprietario non trovato (NT)  
e) Altro (AL)

Provvedimenti di pronto intervento di rapida realizzazione, limitati (*) o estesi (**)		PROVVEDIMENTI DI P.I. SUGGERITI		PROVVEDIMENTI DI P.I. SUGGERITI	
*	**			*	**
1	<input type="checkbox"/>	Messa in opera di cerchietture o tiranti	7	<input type="checkbox"/>	Rimozione di cornicioni, parapetti, argotti
2	<input type="checkbox"/>	Riparazione danni leggeri alle tamponature e framezzi	8	<input type="checkbox"/>	Rimozione di altri oggetti interni o esterni
3	<input type="checkbox"/>	Riparazione copertura	9	<input checked="" type="checkbox"/>	Trasformatore e protezione passacapi
4	<input type="checkbox"/>	Puntellatura di scala	10	<input type="checkbox"/>	Riparazioni delle reti degli impianti
5	<input type="checkbox"/>	Rimozione di minacci, rivestimenti, controsoffittature	11	<input type="checkbox"/>	
6	<input type="checkbox"/>	Rimozione di tegole, cornicioni, parapetti	12	<input type="checkbox"/>	

**Unità immobiliari inagibili, famiglie e persone evacuate**

Unità immobiliari inagibili 03 Nuclei familiari evacuati 00 N° persone evacuate 00

## SEZIONE 9 Altre osservazioni

Argomento	Annullazioni	Sui danno, sui provvedimenti di pronto intervento, l'agibilità o altro
		<p>           TAVOLA DI RIBORDO CORDA - ACCORDO AL FOLO            GA' INTERESSO TANTO TRANQUILLA RAPPRE-            NECESSITA' TRANQUILLITA' FOLO         </p>

1000

Figure 1: A schematic diagram of a 1D lattice chain. The chain consists of a series of circles representing sites, connected by horizontal lines. A vertical line intersects the chain at a central site. To the left of this intersection, the chain is labeled 'Left lead' and to the right, 'Right lead'. The central site is labeled 'Central site'.

Il compilatore (in stampatello)





COMUNE DI SANT'AGOSTINO  
PROVINCIA DI FERRARA  
Settore TERRITORIO – URBANISTICA –  
AMBIENTE

Prot.n. 12113/2012

ORDINANZA SINDACALE

VISTO gli artt. 50 e 54 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO l'art. 139 del D.Lgs 112/98;

VISTO l'art. 15 della L. 225/1992;

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 Maggio 2012 con il quale è stato dichiarato fino al 21 luglio 2012 lo stato di emergenza in ordine agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara e Mantova il giorno 20 maggio 2012 ed è stata disposta la delega al capo del Dipartimento delle Protezione Civile ad emanare ordinanze in deroga ad ogni disposizione vigente e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico;

VISTA l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 Maggio 2012 n. 001, recante primi interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara e Mantova, il giorno 20 Maggio 2012;

CONSIDERATO che si rende necessario porre in essere, in termini di somma urgenza, ogni azione utile per la programmazione ed esecuzione degli interventi finalizzati a ricondurre le popolazioni colpite dagli eventi calamitosi alle normali condizioni di vita;

RITENUTO, inoltre, che nelle more dell'indispensabile avvio alla fase di ricostruzione e del ritorno alle normali condizioni di vita è imprescindibile assicurare alle popolazioni interessate ogni immediato sostegno atto a consentire la tutela degli interessi fondamentali delle predette popolazioni, avuto riguardo particolare all'integrità della vita ed alla salubrità dell'ambiente;

VISTO gli esiti di agibilità del sopralluogo con schede AEDES n. 4 del 10/07/2012 relativa agli immobili siti in Sant'Agostino (FE) – Via delle Donne n. 6 identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agostino (FE) al Fg. 46 – Mapp.le 18 – sub 2 – 3 - 4 che risultano di proprietà della Sig.ra TREVISANI ENRICA nata a Sant'Agostino (FE) il 15/05/1960;

CONSIDERATO che l'ultimo e definitivo giudizio di agibilità è così riconducibile, utilizzando i criteri della istanza di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica del 31.05.2012 all'esito del sopralluogo effettuato e con esito di agibilità – **E – Edificio INAGIBILE**;

DATO altresì che della situazione accertata si è data verbale ed immediata informazione diretta agli interessati affinché evitino l'utilizzo dell'immobile;

DICHIARA

l'inagibilità per l'edificio sito in Sant'Agostino (FE) – Via delle Donne n. 6 identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agostino (FE) al Fg. 46 – Mapp.le 18 – sub 2 – 3 - 4 che risultano di proprietà della Sig.ra TREVISANI ENRICA nata a Sant'Agostino (FE) il 15/05/1960;

ORDINA

Il non utilizzo di detto immobile sia alla proprietà che a chiunque, a qualunque titolo;



COMUNE DI SANT'AGOSTINO  
PROVINCIA DI FERRARA  
Settore TERRITORIO - URBANISTICA -  
AMBIENTE

2

## DISPONE

Che la proprietà proceda alla rimozione urgente di situazioni di pericolo;

Che venga effettuato la transennatura degli spazi circostanti, come opera provvisoria urgente.

Che si provveda al blocco dell'erogazione del Gas, dell'acqua e dell'Energia Elettrica.

Che, ad avvenuta esecuzione dei lavori di cui sopra, sia depositata dichiarazione asseverata da tecnico abilitato circa la regolarità dei medesimi e che al perfezionarsi di tale adempimento dovrà intendersi ripristinata l'agibilità dell'immobile, in relazione ai soli fini dei danni del sisma;

Che il presente provvedimento non sostituisce l'obbligo della ditta proprietaria ad ottenere tutti i requisiti di legge necessari al rilascio del certificato di agibilità, di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore, qualora l'immobile di che trattasi non ne sia in possesso.

## DISPONE

Che copia della presente ordinanza sia notificata agli interessati.

## RENDE NOTO

Che secondo la normativa vigente il responsabile del procedimento è l'Arch. Elena Melloni la quale provvederà all'adozione di tutti i provvedimenti necessari e conseguenti;

## AVVERTE

Che contro la presente ordinanza quanti hanno interesse potranno fare ricorso al TAR ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nei termini di legge.

Sant'Agostino, li 30/07/2012



IL SINDACO  
Toselli Fabrizio

OGGI 08/08/2012 IL SOTTOSCRITTO MESSO DEL COMUNE DI SANT'AGOSTINO HO  
NOTIFICATO COPIA DELL'ATTO ORDINANZA 12413

AL SIG. TREVISANI ENRICA RESIDENTE IN CASTELLO D'ARCELE VIA QUATTRO  
CONSEGNANDO COPIA DELL'ATTO AL SIG. Trevisani Enrico VIE, 4  
A QUALITA' DI

IL MESSO COMUNALE





Figura 1 - Prospetto Nord-Est



Figura 2 - Prospetto Sud-Ovest Prima del crollo



Figura 3 - Prospetto Nord-Est



Figura 4 - Prospetto Sud-Est





Figura 5 - Prospetto Nord-Est



Figura 6 - Prospetto Sud-Ovest porzione crollata





Figura 7 - Fienile



Figura 8 – Fienile particolare colonna



Figura 9 – Fabbricato accessorio: forno/legnaia



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIOUfficio Tecnico Erariale di **FERRARA**

## ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

## Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune ..... SANT'AGOSTINO

Via/ Piazza ..... delle Donne

n. 6

C.T.

Fgl. 46 Mapp. 18

C.E.U.

Sez. -

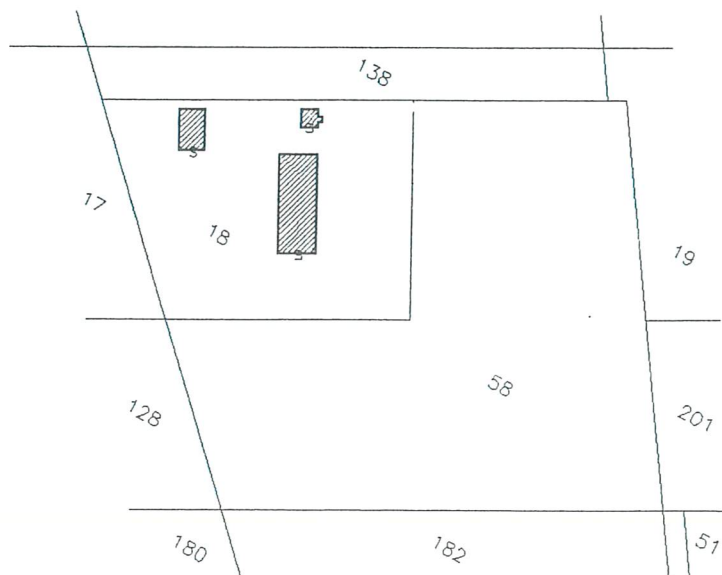
Fgl. 46 Mapp. 18

## ESTRATTO DI MAPPA

SCALA 1: 20 00

Tipo Mappale

n. - del -



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

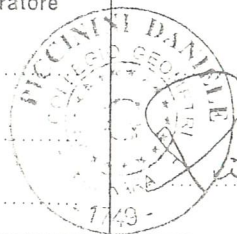
L'operatore

IL TECNICO

Protocollo .....

Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot. ....

Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot. ....



data

firma e timbro





MINISTERO DI  
DIPARTIMENTO I

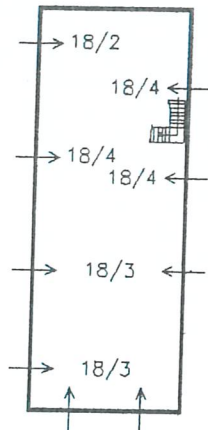
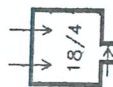
Ufficio Tecnico Erariale di ..... REVISANI DANTE

ELABORATO P

6

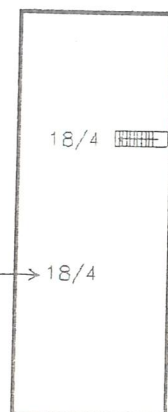
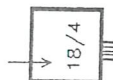
Comune	Sezione	Foglio
..... SANT'AGOSTINO .....	..... - .....	..... 46 .....

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI



RAGIONI TREVISANI DANTE

RAGIONI TREVISANI DANTE



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

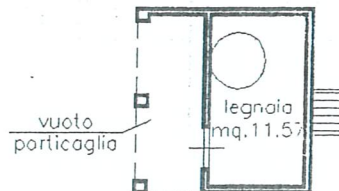
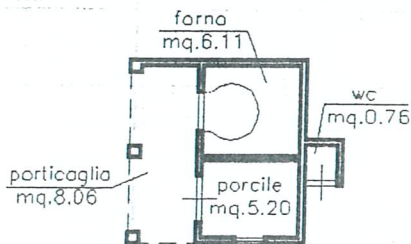
Protocollo .....

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. ....

Annullato o sostituito dal mod. EP/2 prot. ....

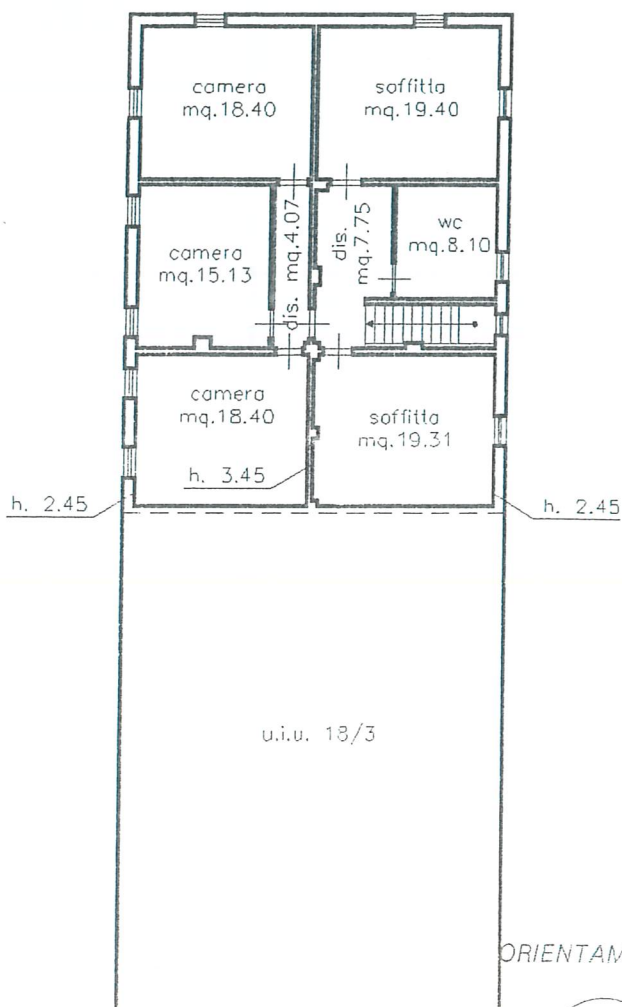
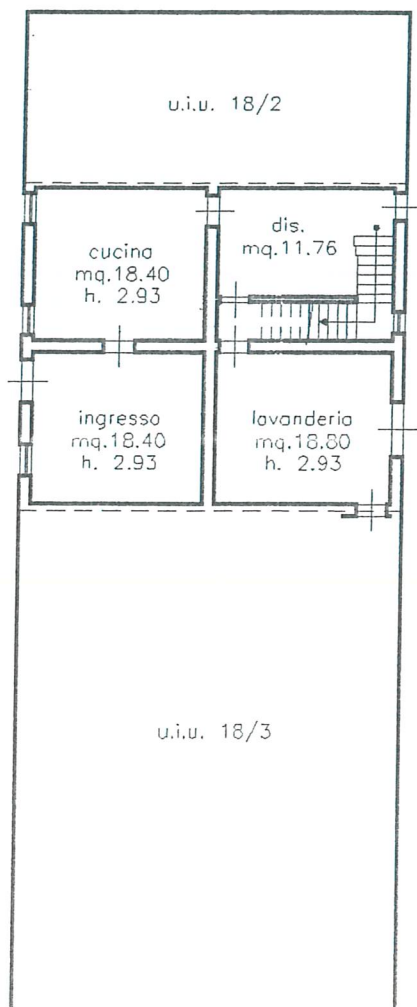


Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'Agostino via delle Donne civ. 6

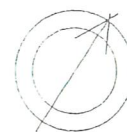


**PIANO TERRA**

**PIANO PRIMO**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐  
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. Piccinini Daniele  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 46  
n. 18 sub. 4

Iscritto all'albo de Geometri  
della provincia di Ferrara n. 1749  
data 19/11/1980 Firma Piccinini Daniele

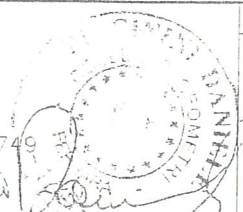
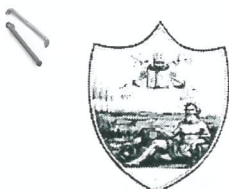


TABELLA SUPERFICI (pianta catasto)					
Edificio	VANO	SU		SA	
	PIANO TERRA				
A	Ingresso	18,40	mq		
A	Lavanderia	18,80	mq		
A	Disimpegno	11,76	mq		
A	Cucina	18,40	mq		
	Totale PT	67,36	mq		
	PIANO PRIMO				
A	Camera	18,40	mq		
A	Camera	15,15	mq		
A	Camera	18,40	mq		
A	Disimpegno	4,07	mq		
A	Disimpegno	7,75	mq		
A	Soffitta	19,40	mq		
A	Soffitta	19,31	mq		
A	Bagno	8,10	mq		
	Totale P1	110,58	mq		
<b>TOTALE Sup. ABITATIVA</b>		<b>177,94</b>	<b>mq</b>	<b>0,00</b>	<b>mq</b>
	PIANO TERRA				
B	Fienile	66,66	mq		
C	Porcile	5,20	mq		
C	Forno	6,11	mq		
C	Bagno	0,76	mq		
C	Portico	8,06	mq		
A	Magazzino	38,40	mq		
A	Stalla	73,21	mq		
A	Portico	48,40	mq		
	Totale PT	246,80	mq	0,00	mq
	PIANO PRIMO				
A	Fienile	76,92	mq		
C	Legnaia	11,57	mq		
	Totale P1	88,49	mq		mq
<b>TOTALE Sup. artigianale</b>		<b>335,29</b>	<b>mq</b>	<b>0,00</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE Sup.esistente</b>		<b>513,23</b>	<b>mq</b>	<b>0,00</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE SC=Su+60%Sa</b>		<b>513,23</b>	<b>mq</b>		





PROT: 14275

raccomandata a/r

Spett.le COMUNE di CASTELLO D'ARGILE

Piazza Gadani, 2

alla c.a arch Elena Chiarelli

40050 Castello D'Argile – BO

ANTICIPO FAX 051/976452

p.c. Sig.ra Enrica Trevisani

via Quattro Vie n.4

40050 Castello D'Argile - BO

Sant'Agostino, 10.12.2013

**OGGETTO: trasferimento di capacità edificatoria dal Comune di Sant'Agostino al Comune di Castello D'Argile**

Con la presente in risposta alla vostra nota pervenuta in data 03.12.2013 prot. 16831 siamo a comunicare il nostro nulla osta ai sensi della LR 16 art. 9 comma 5 alla delocalizzazione delle consistenze edificatorie di proprietà della sig.ra Enrica Trevisani dal Comune di Sant'Agostino al Comune di Castello D'Argile.

Si specifica inoltre che la previsione di trasferimento di volumi dovrà essere associata al vincolo di inedificabilità dei terreni di provenienza, costituito con un atto registrato, affinché non si crei un aumento di possibilità edificatoria in zona agricola. Rimane sotteso che i Comuni interessati dovranno prima del rilascio dei necessari titoli abilitativi per la ricostruzione assumere gli idonei provvedimenti necessari al trasferimento all'interno della medesima azienda agricola dell'edificabilità connessa agli edifici in questione.

A disposizione, cordiali saluti.



Il responsabile del servizio  
arch Elena melloni

PdRIC II stralcio (variante al PRG)	VARIANTE N°3.h
Località	San Carlo,
Dati Catastali	Fg. 46, Mappali: 18 sub.2-3-4
Zona di piano regolatore	
Tipo di richiesta	Recepimento UMI
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Con la presente variante il Piano della Ricostruzione recepisce la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) di cui alla legge regionale 16/2012 e all'Ordinanza Commissariale n.60 del 12/06/2013 secondo quanto deliberato dal Consiglio Comunale in data 24/07/2013 con delibera n.40.</p> <p>Si tratta dell'individuazione di 4 UMI nella frazione di S. Carlo:</p> <p>UMI n.1 via I Maggio e Piazza Pola dal n.24 al n.28;</p> <p>UMI n.2 via Martiri della Libertà n.31-33-39-41-43;</p> <p>UMI n.3 via Martiri della Libertà n.1-3-5-7-9-11-13 e Piazza Pola n.14-17-18-19-21-22 ;</p> <p>UMI n.4 via Risorgimento n.63-64-67-69-71-73-75.</p> <p>Per le suddette U.M.I. non sono state indicate particolari prescrizioni ai sensi dell'Ordinanza Commissariale della Regione Emilia Romagna n.60/2013 e ss.mm.ii ma ognuna di queste sarà soggetta al passaggio preventivo rispetto alla presentazione della pratica Mude, in Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.</p>



Vista aerea della corte da de localizzare dal Comune di Sant'Agostino



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Allegati alla Variante 3.h  
Delibera di Consiglio Comunale



## COMUNE DI SANT'AGOSTINO

Provincia di Ferrara

**COPIA**

**Delibera n. 40  
in data 24/07/2013**

### V E R B A L E   D I   D E L I B E R A Z I O N E   D E L C O N S I G L I O   C O M U N A L E

**OGGETTO:** INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.) DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 16/2012 E ALL'ORDINANZA COMMISSARIALE N. 60 DEL 12/06/2013.

L'anno DUEMILATREDICI, questo giorno di VENTIQUATTRO del mese di LUGLIO alle ore 21:00 in Sant'Agostino, nella apposita sala delle adunanze, in seguito a determinazione del Sindaco e ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte, si è oggi riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria - pubblica. Risultano presenti:

TOSELLI FABRIZIO	P	ROSSI RENZA	P
MARVELLI FILIPPO	P	SCIMITARRA OLGA	P
LODI ROBERTO	P	SCHIAVINA MATTEO	P
VERGNANI ILARIA	P	TASSINARI SIMONE	P
GRAZIOLI LORENZO	P	BONORA ANNA	A
PAZI LUCA	P	ANSALONI MAURO	P
LODI LUIGI	P	SANTI MICHELE	A
DIEGOLI ANTONIO	P	FERRIOLI VITTORIO	P
SICILIA TEODORA	P		

Assume la presidenza Toselli Fabrizio quale Sindaco.

Assiste in funzione di Segretario il Dott. Antonino Musco, quale Segretario Comunale.

Il presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 dichiara aperta la seduta.

LODI ROBERTO – Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/2012 i Comuni possono, con apposita deliberazione del Consiglio comunale, individuare gli aggregati edilizi da recuperare attraverso interventi unitari, ove la progettazione deve tenere conto delle possibili interazioni derivanti dalla congruità strutturale con gli edifici adiacenti. Darei lettura di quello che intende l'art. 2 della L.R. 16 per aggregato edilizio e unità minime di intervento: *per aggregato edilizio si intende un insieme di unità strutturali che siano accorpate tra loro o a contatto, le quali possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere. Gli aggregati edilizi sono presenti usualmente nei centri storici, nel tessuto urbano consolidato e negli abitati rurali e presentano in genere caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo, con collegamenti strutturali che sono più o meno efficaci tra le diverse unità strutturali. Mentre per unità minime di intervento o UMI si intendono gli edifici autonomi e le unità strutturali facenti parte di aggregati edilizi presenti in qualunque ambito del territorio comunale, che siano composti da più edifici la cui riparazione e ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione deve essere progettata unitariamente, da attuarsi in un unico intervento edilizio, oppure attraverso un programma di interventi articolati in più fasi o in più lotti.*

In base a questa L.R. 16 il Comune di S. Agostino ha provveduto a costituire un tavolo tecnico di lavoro, al contrario di quello che hanno fatto altri comuni che hanno dato incarichi esterni, invece, grazie anche alla bravura dei nostri tecnici e alla validità del nostro staff, sono riusciti attraverso questo tavolo a individuare la perimetrazione delle UMI.

Vista anche la risposta al quesito posto alla struttura commissariale con la quale si dà conferma della possibilità di procedere ad eventuali interazioni della presente delibera ove fosse necessario aggiornare la perimetrazione delle UMI, anche successivamente alla data del 15 luglio 2013, data di scadenza in cui si sarebbe dovuto provvedere, visto che abbiamo avuto l'autorizzazione di poter fare il Consiglio comunale oltre perché non era possibile farlo prima, oltre il 15, abbiamo individuato quattro UMI: la UMI n. 1 è quella che comprende il n.c. 1 di Via I Maggio e i civici 24, 25, 26, 27 di Piazza Pola; la UMI n. 2 è in Via Martiri della Libertà e comprende i civici 31, 33, 39, 41, 42; la UMI n. 3 è in Piazza Pola 14, 17, 18, 19, 21, 22 e in Via Martiri 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13; la UMI n. 4 è Via Risorgimento e comprende i civici 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75.

Ovviamente sono stati incontrati e sono stati convocati e interpellati tutti i proprietari di queste abitazioni, che hanno acconsentito alla costituzione della UMI.

SINDACO – Il motivo per cui in un primo momento, se qualcuno ha avuto modo di vedere le pratiche, c'erano due UMI, volevo specificare che erano state inserite solo due UMI perché sulle altre due abbiamo aspettato perché dovevamo raccogliere il parere e il consenso di tutti, perché se non ci fosse stato il consenso di tutti l'UMI non sarebbe potuta essere approvata. Abbiamo mantenuto aperto questo punto all'o.d.g. perché c'è una esigenza di date, di tempistiche, quindi è assolutamente fondamentale entrare all'interno di questo Consiglio con tutte e quattro le UMI, quindi le altre due sono state aggiunte nel momento in cui abbiamo avuto la garanzia e la certezza che vi fosse la condivisione di tutti i proprietari.

LODI ROBERTO – Un'ultima precisazione politica, nel senso che la proposta di individuazione, la perimetrazione delle UMI è stata sottoposta anche all'esame della commissione consiliare di pianificazione e sviluppo del territorio l'8 luglio, che ha espresso parere congruo.

ARCH. MELLONI – Quello che c'era da sapere sulla normativa il vicesindaco l'ha già esplicitata. Una UMI non è altro che un insieme di due o più unità strutturali adiacenti, quindi la costituzione di questi aggregati serve innanzitutto per controllare che il progetto strutturale venga sviluppato in modo unitario quindi non ci siano delle strutture che vadano a inficiare il funzionamento di quelle adiacenti. E poi la costituzione della UMI, dal momento che implica la presentazione di un progetto



di massima preliminare unitario, ci serve anche per controllare il risultato architettonico della progettazione, quindi ci serve per far sì che il nuovo corpo di fabbrica progettato presenti comunque l'unitarietà che presentava prima del 20 maggio, o comunque se prima non era coerente in tutti i suoi aspetti, si potrà migliorare col nuovo progetto. Quindi la UMI sostanzialmente individua degli isolati danneggiati nella maggior parte delle loro strutture che devono essere riprogettati e ricostruiti nella loro quasi totalità e quindi l'amministrazione aggregandoli riesce a tenere sotto controllo il progetto, sia architettonico che urbanistico. E questo è il vantaggio che nella costituzione della UMI ha chi deve operare il controllo del territorio e tutta la comunità, perché alla fine questo garantisce che le quinte urbane dei nostri centri tornino a essere quelle che erano il 20 maggio e speriamo anche meglio insomma. Questo è il vantaggio che ha l'amministrazione nella creazione della UMI.

I proprietari invece quali vantaggi hanno entrando in questo meccanismo di aggregato più consistente della singola unità strutturale? Innanzitutto nelle UMI che sono state individuate non tutte le unità strutturali presentano un grado di inagibilità pesante, quindi abbiamo anche degli immobili con dei gradi di inagibilità leggera tipo B; in questi casi, essendo stata costituita la UMI, anche chi ha un grado di inagibilità B ha diritto a un contributo che corrisponde a un costo parametrico di un grado di inagibilità pesante, in modo da poter consentire anche a chi è B ma è di fianco a una E di fare il miglioramento sismico al 60% delle strutture. Questo è un primo vantaggio, il secondo vantaggio riguarda i proprietari di seconde case, perché questi avrebbero diritto al rimborso del 50% del costo della ricostruzione, riparazione ecc., invece essendo parte di una UMI hanno diritto al 100% delle strutture e al 50% delle finiture interne.

Tra l'altro questo non c'è scritto né nella L.R. né nell'ordinanza, ma abbiamo posto un quesito alla Regione e sembra che i proprietari di seconde case compresi in una UMI, eventualmente potranno anche usufruire solo del 100% del rimborso dei costi per il ripristino, la ricostruzione delle strutture portanti dell'immobile, lasciando poi al grezzo l'immobile. Quindi magari c'è una seconda casa, io fin dall'inizio dico che la voglio lasciare al grezzo, non spendo un euro, mi rimetto a posto la struttura e intanto il vicino di casa che si rimette a posto la sua unità immobiliare non ha di fianco un rudere fatiscente. Quindi il vantaggio è reciproco, sia per chi magari non ha interesse a recuperare, sia per chi invece si e gli sta di fianco. Poi un altro motivo per cui queste UMI in alcuni casi sono state costituite è anche che abbiamo delle situazioni in cui i proprietari sono spariti o non sono reperibili o sono andati via; in questi casi il comune ha il potere di sostituirsi alla proprietà e quindi di condurre insieme agli altri proprietari l'operazione di presentazione del progetto preliminare e poi del successivo MUDE, e per quanto riguarda i costi sostenuti ulteriori, vengono ripagati da un fondo regionale, dopo di che ci si rivale sul proprietario e se non lo si trova, come molto probabilmente succederà, il comune entrerà in possesso del bene.

Le UMI che noi abbiamo individuato non sono tante, sono quattro e riguardano tutte il centro più vecchio della frazione di S.Carlo. Infatti sono tutte tra Via Martiri, Piazza Pola e Via Risorgimento.

Le UMI potevano anche essere costituite a tavolino dall'ufficio, abbiamo deciso di convocare tutti i proprietari, di spiegare loro i vantaggi e gli svantaggi, aspettare che decidessero se partire o meno, quindi alla fine non è stata una operazione banalissima e magari è stata anche un po' lunga, però alla fine abbiamo ottenuto la quasi unanimità dei consensi.

Entra il Consigliere Santi Michele: 16 presenti.

SINDACO – Aggiungo che un vantaggio delle UMI e quindi anche a livello di Comuni stanno nascendo soprattutto nei centri storici perché questo consentirà, soprattutto nel centro storico di S.Carlo che già anche prima del terremoto aveva degli edifici abbastanza fatiscenti, non erano bellissimi da vedere, ci consentirà e consentirà la possibilità di recuperare anche immobili sì danneggiati, sì terremotati, sì inagibili ma seconde case e quindi c'era la possibilità che questi proprietari, con il contributo del 50%, lasciassero lì chiaramente tutto. Questo nei centri storici ma in generale poi in tutto il Comune è assolutamente da evitare perché altrimenti rischiamo di avere

un comune dove abbiamo una casa ricostruita e di fianco abbiamo un immobile a seconda casa, inagibile, terremotato che rimarrà lì per i prossimi vent'anni.

C'è stato questo strumento importante, l'abbiamo voluto sfruttare, l'abbiamo sfruttato in esclusiva nella frazione di S.Carlo, zona centrale, e credo che sia uno strumento giusto, speriamo che ci consenta di arrivare al risultato di riavere una piazza e rioni adiacenti omogenei, uniformi e soprattutto ricostruiti per intero. Chiedevo all'architetto di specificare i rapporti tra i tecnici.

ARCH. MELLONI – Inizialmente tutta quanta la UMI dovrà presentare insieme un progetto architettonico di massima e uno strutturale, anche quello non troppo dettagliato. Non è ancora uscita l'ordinanza in cui si specifica di preciso cosa si dovrà presentare inizialmente però si diceva che dovrà essere uno architettonico e uno strutturale di massima; giusto si dovranno indicare quali tecniche e in che modo si intende operare su ogni unità strutturale. In questa prima fase dovrà essere nominato un unico tecnico referente, che naturalmente ogni proprietà ha il suo, questo tecnico referente dovrà lavorare coi tecnici delle altre proprietà. Superata questa prima fase in cui ci sarà un controllo da parte dell'ufficio e della commissione qualità architettonica e paesaggio e molto probabilmente anche dell'ufficio intercomunale per la sismica per quanto riguarda la parte strutturale, superata dicevo questa prima fase ogni unità strutturale presenterà il proprio MUDE, quindi ogni proprietario oppure ogni gruppo di proprietari perché un'unità strutturale può essere composta anche da varie unità immobiliari, presenterà tramite il proprio tecnico il MUDE al comune.

SINDACO – E' aperta la discussione.

ANSALONI MAURO – Innanzitutto direi che facciamo i complimenti anche noi all'ufficio perché il lavoro fatto, almeno leggendo le carte, è veramente fatto bene, poi nel prosieguo l'impegno sarà anche superiore, quindi facciamo anche gli auguri. Io però ho qualche domanda, nel senso che non riguarda propriamente le UMI perché ho capito bene il funzionamento, ne conoscevo anche già prima un po' la strutturazione, quindi direi che va tutto molto bene, ma per quanto riguarda ad esempio il centro di S.Agostino abbiamo sicuramente degli immobili che hanno subito lesioni, danni ecc. e magari sono di un unico proprietario e quindi difficilmente si riesce a fare un'operazione di questo genere, però abbiamo qualche strumento per eventualmente evitare vent'anni di decadimento e magari trovarci di fianco alla piazza, faccio riferimento a Villa Panfilia o altri edifici che sono nel centro storico. Abbiamo qualche strumento per eventualmente invogliare i proprietari a metterci mano e quindi a non lasciarle andare o salviamo il salvabile e diamo per perso tutto il resto?

Poi naturalmente siamo favorevolissimi al fatto che a S.Carlo sia stata fatta un'operazione del genere perché S.Carlo effettivamente ha bisogno di rinascere, di essere un attimino più seguito rispetto a quello che è un po' tutto il resto del comune. Per il momento mi fermo, grazie.

SINDACO – Per quanto riguarda Villa Panfilia so che ci sono già dei movimenti, ci sono già degli incontri quindi rassicuro il Consigliere Ansaloni che comunque ci sono già degli incontri coi tecnici con gli uffici quindi si andrà verso il recupero. Ci sono però, ha ragione il Consigliere Ansaloni, altri immobili anche su S.Agostino vicino alla piazza che sono lì da un po' e il terremoto li ha anche un po' colpiti. Qui si sta facendo un ragionamento a livello regionale, se ne sta discutendo già da un mese e mezzo, forse avevo già anticipato qualcosa, non mi ricordo se in commissione ricostruzione o in consiglio comunale, il ragionamento è questo: problemi per quanto riguarda prime case non ce ne sono, nel senso che uno ha il 100% e recupera; i problemi sono per quanto riguarda le seconde case come si diceva prima, quindi il ragionamento che è stato fatto a S.Carlo che ci ha consentito di fare queste UMI perché avevamo diverse inagibilità quindi abbiamo praticamente creato delle aree quindi anche gli immobili a seconde case rientravano dentro a queste aree; qui a S.Agostino invece abbiamo alcuni immobili che sono seconde case da soli, di fianco hanno abitazioni agibili quindi

facevamo oggettivamente fatica anzi era impossibile identificare delle UMI. Si sta ragionando per allargare la possibilità a queste persone di cedere eventualmente l'immobile e di cedere il diritto al contributo, quindi favorendo anche quella impresina locale che dice: acquisisco l'immobile, so che ho un 50% di contributo su ricostruzione o ristrutturazione o comunque sull'intervento, quindi magari anche finanziariamente ci sta, perché anche questo è un ragionamento fatto in regione dove si diceva: dobbiamo stare attenti perché il rischio è veramente le seconde case e a lungo anche tutti quegli immobili vincolati, ad esempio, tanto per fare nome e cognome, Villa del Fantino, IV Torri, l'ex Palazzo Davia che anche quello era ormai mezzo demolito ma il terremoto gli ha dato un'altra pacca, sono immobili con dei vincoli molto importanti, sono stati inseriti all'interno dei finanziamenti per le opere pubbliche, con la possibilità di siglare delle convenzioni con il Comune dove, a fronte di queste convenzioni, quindi la possibilità di avere questi immobili ad uso pubblico sostanzialmente, o per la maggior parte ad uso pubblico, la possibilità di avere il 100% del contributo. Altrimenti chiaramente il proprietario di Villa del Fantino dice: ho il 50%, un costo enorme, chi me lo fa fare. Magari c'è la possibilità di dire col Comune, creare delle convenzioni, fare il Museo della civiltà contadina, butto lì un'idea, piuttosto che altre cose. Quindi c'è questa possibilità e secondo me anche questa è molto importante perché, a parte S. Agostino che ne abbiamo tre significative, però pensate in tutto il cratere su 54 comuni se ci fossero anche solo 3-5-10 di questi immobili, sono tantissimi, e il rischio forte è quello di perdere anche quel patrimonio identitario di una comunità, perché difficilmente verrebbe ricostruito. Quindi questi strumenti li si sta studiando, si sta pensando di emettere un'ordinanza con il Commissario, per favorire questo genere di interventi, altrimenti onestamente anche noi il sentore è che molti proprietari di seconde case dicono: aspetto lì e vedo, non mi muovo.

TASSINARI SIMONE – Mi interessava capire se c'erano anche altre potenziali aggregazioni, altre possibilità e altre situazioni che invece o non avevate ritenuto possibile arrivare alla UMI. Nello stesso tempo, siccome mi è sembrato di capire anche dall'architetto che ci sono delle situazioni dove non tutti i proprietari sono d'accordo nell'intervento, se oggettivamente c'è la possibilità di riuscire ad intervenire in questo senso; ho capito che sarà il comune a farsi carico dei costi però volevo capire se c'era questa possibilità e se avevate già individuato delle possibili soluzioni.

ARCH. MELLONI – Quelle quattro UMI sono quelle necessarie. Abbiamo deciso di non costituirne troppe anche perché costituire una UMI è un aggravio di procedimenti, quindi visto che lo scopo è riuscire a recuperare più patrimonio edilizio possibile e salvaguardare anche l'aspetto dei centri attuale, nei casi in cui se ne è potuto fare a meno se ne è fatto a meno, anche perché c'è da dire che i nostri centri non sono dei veri e propri centri storici e quindi nella maggior parte dei casi siamo in presenza di unità strutturali indipendenti che magari contengono un sacco di unità immobiliari ma sono costituite da un'unica struttura. Nel caso anche di unità strutturali indipendenti con più unità immobiliari, anche lì se sono presenti delle unità immobiliari considerate seconde case quindi aventi diritto al contributo al 50%, comunque le opere relative alle strutture portanti vengono ripagate al 100%. Quindi dove c'è un'unità strutturale singola con più unità immobiliari la UMI sarebbe sbagliato costituirla e questa situazione riguarda moltissimi degli immobili inagibili che abbiamo. E quindi secondo me non esistono sul territorio degli altri aggregati che potrebbero avere l'aspetto di un'unità minima di intervento. Tra l'altro tra quelle UMI che abbiamo individuato ce n'è una in particolare che è un po' complicata perché contiene una B ed effettivamente la struttura di questo immobile contenuto nella UMI ha una inagibilità locale ma la sua stessa presenza influisce negativamente su altri edifici quindi l'unico modo per fare un intervento unitario era creare una UMI, questo per dire che quelle quattro che abbiamo trovato sono state molto meditate e sono proprio quelle, secondo me non ne esistono delle altre possibili.

SINDACO – Non aggiungo altro se non quello che ovviamente sono state valutate tutte le possibili aree. E' chiaro che bisognava anche costruire delle UMI che avessero un senso, una logica perché



sarà comunque complicata la gestione da un punto di vista burocratico, ma anche mettere attorno a un tavolo il tecnico di uno e il tecnico dell'altro, è molto più facile gestire la singola villa o la singola casa indipendente, dove lì parli col tecnico, si ragiona sulla documentazione e si va avanti. Qui ci saranno momenti difficili, la cosa che eventualmente chiedo e credo che sia corretto, visto che abbiamo già avuto due incontri della commissione ricostruzione e avremo altri incontri prossimamente, magari teniamo aggiornata anche l'intera commissione su come stanno andando, come procedono, a livello di informazione.

TASSINARI SIMONE – Mi interessava in realtà capire anche se la sensazione che avevano i politici in questo caso su queste situazioni fosse: ci ritroveremo a dover farci carico di molti lavori, ancorché comunque con il contributo non dovrebbe essere un problema economico, ma poi ritrovarci in capo eventualmente a molte proprietà o invece la sensibilità della giunta è quella di dire: se anche dovesse succedere che qualche unità ce la troviamo in carico abbiamo già un'idea di come poterla gestire.

SINDACO – E' chiaro che noi si lavorerà perché non è neanche bello che il comune intervenga perché il proprietario; quindi è chiaro che il lavoro che si sta facendo adesso come uffici e anche come parte politica quando si incontrano i proprietari è quello di spronare e fargli vedere tutte le condizioni possibili perché comunque c'è una convenienza anche per loro a procedere, e ad avere fiducia nelle istituzioni, a non avere anche quella paura, che è legittima perché chiaramente quando parla di contributo al 100% uno ha sempre dei dubbi se è vero o non è vero, poi a volte aggiungono delle postille sui contratti dei mutui, sui finanziamenti che creano dei problemi e ansia nel cittadino, quindi il lavoro dell'amministrazione è quello di andare nella direzione, è chiaro che valuteremo anche quei casi che eventualmente non dovessero procedere nella giusta direzione, che come amministrazione abbiamo spinto, che è quello di recuperare tutti gli immobili che si possono recuperare, e soprattutto credo che come amministrazione ci ritroveremo a ragionare con i proprietari di quegli immobili vincolati che ho detto prima, perché la sensazione che ho io è che se non ci sarà questa collaborazione quindi questa convenzione tra privato e pubblico, l'immobile rimarrà privato ma l'uso sarà un uso pubblico, credo e temo che invece questi immobili importanti e grossi non saranno ricostruiti. Quindi affronteremo questo ragionamento, guarderemo e faremo delle scelte come amministrazione e come consiglio su come utilizzarli al meglio, perché credo che sia un'operazione da sfruttare, nel senso che se non le sfruttiamo noi comunque ci sono altri comuni che le sfruttano, perché ci sarà un fondo all'incirca di 200 milioni, questo è il dato stabilito....(cambio nastro)....non andiamo ad attingere noi e comunque attingerà qualcun altro, quindi ovviamente andremo a vedere qual è la richiesta perché non è neanche corretto dire: mettiamo su altri otto immobili da gestire se non abbiamo poi una reale esigenza, però secondo me anche insieme e anche con idee diverse si può ragionare.

VERGNANI ILARIA – Ci piace questa modalità dell'UMI per venire incontro a due obiettivi, anzitutto concentrare le sinergie e poi sistemare abitazioni che effettivamente mal si confacevano con il decoro cittadino. Il voto di Idea Comune sarà favorevole.

TASSINARI SIMONE – Direi che per gli stessi motivi, anche Progetto Aperto sarà favorevole, sicuramente questo strumento sembra pensato bene per riuscire a recuperare il più possibile il tessuto abitativo, quindi sicuramente il nostro voto sarà positivo.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- la Legge Regionale n. 16 del 21.12.2012 *"Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012"*, all'art. 7 *"Individuazione e attuazione delle Unità minime di intervento – UMI"* prevede che i Comuni, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale pubblicata sul sito istituzionale del comune, possono individuare gli aggregati edilizi da recuperare attraverso interventi unitari e che con il medesimo provvedimento si vada a perimetrare, per ogni aggregato edilizio, le UMI – Unità Minime di Intervento - costituite dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria;

- nella definizione delle UMI l'amministrazione comunale deve armonizzare le seguenti esigenze:

- a) assicurare l'unitarietà della progettazione e dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico-economico, architettonico ed urbanistico;
- a) rendere il dimensionamento delle UMI compatibile con le esigenze di rapidità, fattibilità ed unitarietà dell'intervento;

- le unità immobiliari incluse nelle UMI individuate dal Comune sono soggette a quanto previsto dall'Art. 7

della L.R. 16/2012, commi 3 e seguenti, per quanto riguarda le modalità di intervento e accesso ai contributi

per la ricostruzione;

- il Comune di Sant'Agostino, il cui territorio è stato interessato dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio, nell'ambito delle procedure volte a disciplinare gli interventi di ricostruzione, ha provveduto all'attuazione di quanto previsto dalla L.R. n. 16/2012;

**Dato atto** che l'Art. 7, commi 6, 8, 9, 10 e 11, e l'Art. 8 della L.R. 16/2012 trovano applicazione anche per gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione di edifici condominiali non facenti parte di UMI;

**Vista** l'Ordinanza n. 60 del 27/05/2013 del Commissario Delegato alla Ricostruzione *"Misure per la riduzione della vulnerabilità urbana e criteri per l'individuazione e la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI) e per la redazione del Piano della Ricostruzione. Modalità di assegnazione dei contributi."* con la quale:

- si definiscono i criteri per la corretta perimetrazione delle Unità Minime d'Intervento nonché le modalità di attuazione degli interventi all'interno di questi ambiti (art. 3)
- si indicano gli elaborati necessari al fine dell'ottenimento del contributo per la delibera di perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (art. 4)
- viene prorogata la scadenza di presentazione della domanda diretta al Commissario delegato corredata della presente delibera e dei documenti indicati all'art. 4 alla data del 15 luglio 2013.

**Dato atto** che si è provveduto a costituire un tavolo tecnico di lavoro attraverso l'utilizzo di personale interno, per l'individuazione e la perimetrazione delle UMI (Unità Minime di Intervento) costituite dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria, con riferimento a quanto previsto dall'art. 7 *"Individuazione e attuazione delle Unità minime di intervento – UMI"* della Legge Regionale n. 16 del 21.12.2012 *"Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012"*, e a quanto specificato dall'art. 3 dell'Ordinanza n.60/2013 del Commissario Delegato alla Ricostruzione;

**Vista** la risposta al quesito posto alla struttura commissariale, con la quale si dà conferma della possibilità di procedere ad eventuali integrazioni della presente delibera ove fosse necessario aggiornare la perimetrazione delle UMI, anche successivamente alla data del 15 luglio 2013;

**Visti** gli elaborati tecnici contenenti l'individuazione e la perimetrazione delle UMI predisposti dal gruppo tecnico di lavoro, conservati in originale agli atti del Servizio SUE su supporto digitale riproducibile ma non modificabile ed in formato cartaceo, ed in particolare:

**❖ INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO:**

- ELABORATO DI SINTESI CONOSCITIVA DEGLI ESITI DI AGIBILITA' (AeDES) CONSEGUENTI AL DANNO DA SISMA - Allegato A
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E INDICAZIONI NORMATIVE - Allegato B
- SCHEDE DI PERIMETRAZIONE DELLE UMI - Allegato C
- SCHEDE DESCRITTIVE INDIVIDUALI UMI - Allegato D

**Dato atto** che i contenuti della proposta di individuazione e perimetrazione delle UMI sono stati illustrati in occasione di quattro differenti incontri tra il Dirigente del settore, Arch. Elena Melloni e le proprietà coinvolte dalla individuazione delle UMI;

**Ritenuto** quindi opportuno procedere all'approvazione dell'individuazione e perimetrazione delle UMI, come prima fase delle elaborazioni previste dal comma 1 dell'art. 7 della LR 16/2012;

**Dato atto** che la proposta di individuazione e perimetrazione delle UMI è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare di pianificazione e sviluppo del territorio nella seduta del 08.07.2013;

**Considerato** inoltre che l'art. 4 comma 15 della L.R. 16/2012 prevede la possibilità di effettuare depositi di PUA, di iniziativa privata o pubblica, in deroga alle disposizioni della L.R. 20/2000;

**Visto** il PSC redatto in forma associata, per il quale non sono state ancora contro dedotte le osservazioni dei privati e le riserve della Provincia di Ferrara;

**Ritenuto** opportuno, a causa dell'assoluta indeterminatezza dei contenuti del PSC adottato sopracitato, escludere a priori la possibilità di autorizzare, sul territorio comunale di Sant'Agostino, la presentazione di PUA relativi ad aree che il PSC ha individuato come ambiti urbanizzabili;

**Preso atto** della seguente votazione, palesemente espressa dai n. 16 consiglieri presenti e tutti votanti, che si conclude con il seguente risultato: unanimità

**DELIBERA**

Per quanto esposto in premessa:

1. **Di approvare l'individuazione e la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI)**, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/2012 e dell'Ordinanza n. 60/2013, costituita dai seguenti elaborati predisposti dal tavolo tecnico istituito - conservati in originale agli atti del Servizio SUE:

**❖ INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO:**



- ELABORATO DI SINTESI CONOSCITIVA DEGLI ESITI DI AGIBILITA' (AeDES) CONSEGUENTI AL DANNO DA SISMA - Allegato A
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E INDICAZIONI NORMATIVE - Allegato B
- SCHEDE DI PERIMETRAZIONE DELLE UMI - Allegato C
- SCHEDE DESCRITTIVE INDIVIDUALI UMI - Allegato D

1. Di **dare atto** che:

- si provvederà, nella seconda fase, a completare la perimetrazione delle UMI, nel territorio comunale di Sant'Agostino e che tale seconda fase sarà completata entro il termine del 31/12/2013;

2. Di **dare atto**, altresì, che:

- copia integrale della individuazione e perimetrazione delle UMI, sarà depositata presso il Comune per la libera consultazione;
- dell'approvazione sarà data notizia tramite il sito istituzionale del Comune;
- copia integrale della presente, comprensiva quindi di allegati, sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune e mantenuta nella speciale sezione dedicata al sisma del sito istituzionale del Comune;
- la presentazione del progetto unitario relativo alle UMI individuate con gli elaborati allegati alla presente delibera deve avvenire entro il 31/12/2013;
- decorso inutilmente il termine di cui al punto precedente il Comune, previa notifica ai singoli proprietari coinvolti di una diffida ad adempiere entro i successivi trenta giorni, potrà provvedere, valutati i casi specifici e con successivo apposito provvedimento, all'occupazione temporanea degli immobili di cui all'art. 14, comma 3, della L.R. n. 16/2012, al fine dell'esecuzione degli interventi;
- l'obbligo di presentazione del progetto unitario, di cui all'art. 7 della L.R. n. 16/2012 e all'art. 3 dell'Ordinanza n. 60/2013, si intende assolto qualora alla data di approvazione del presente atto sia già stata depositata in Comune comunicazione di inizio lavori di cui al comma 6 dell'art. 3 del D.L. n. 74/2012, come convertito dalla legge n. 122/2012, o altro titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione di opere di riparazione o ripristino relativamente all'intera UMI. Il progetto della UMI dovrà tenere conto di eventuali titoli abilitativi che siano già stati depositati in Comune relativamente a porzioni della UMI stessa o ad edifici contigui che abbiano relazioni strutturali con la UMI;

3. Di **dare atto** che l'Art. 7, commi 6, 8, 9, 10 e 11, e l'Art. 8 della L.R. 16/2012 trovano applicazione anche per gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione di edifici condominiali non facenti parte di UMI;

4. Di **dare atto** che nel Comune di Sant'Agostino non trova applicazione il comma 4 dell'art. 15 della L.R. 16/2012 relativamente alla presentazione di PUA relativi ad aree che il PSC ha individuato come ambiti urbanizzabili;

5. Di autorizzare il servizio SUE, in ottemperanza al diritto d'accesso agli atti di cui alla legge n. 241/90, a dare in visione, e ove richiesto e previo versamento dei costi di riproduzione, a fornire copia del progetto strutturale già depositato in Comune, previa richiesta scritta motivata di accesso agli atti, ai proprietari di unità immobiliari della UMI interessata e/o delle UMI limitrofe all'intervento in corso.

6. Di dare mandato al Responsabile Area Tecnica di provvedere agli atti conseguenti all'esecutività della presente deliberazione;

Successivamente, con separata votazione ad esito unanime, la presente deliberazione è dichiarata **immediatamente eseguibile**.

# **COMUNE DI SANT'AGOSTINO**

Provincia di Ferrara

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
CC N. 40 DEL 24/07/2013

**OGGETTO:** INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.) DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 16/2012 E ALL'ORDINANZA COMMISSARIALE N. 60 DEL 12/06/2013.

---

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA espresso dal responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, T.U.E.L. – D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE espresso dal responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, T.U.E.L. – D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.



Redatto il presente viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Toselli Fabrizio

IL SEGRETARIO  
F.to Musco Antonino

---

C E R T I F I C A T O   D I   P U B B L I C A Z I O N E

Copia della presente deliberazione viene pubblicata dal giorno 13/09/2013 all'albo pretorio.

Addì 13/09/2013

F.to IL MESSO COMUNALE

---

Per copia conforme all'originale

Lì \_\_\_\_\_

IL CAPO SETTORE AA.GG.

\_\_\_\_\_

---

Il sottoscritto Capo Settore AA.GG., visti gli atti d'ufficio:

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio per 15 gg consecutivi dal 13/09/2013 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.
- E' stata trasmessa in data al CORECO per il controllo di legittimità.

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....

- Non essendo soggetta a controllo, dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione (art. 134 c.3 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267);

Addì

F.to IL CAPO SETTORE AA.GG.

Località

Dati Catastali

Zona di piano regolatore

Tipo di richiesta Modifica normativa finalizzata a permettere l'insediamento degli usi U7 (pubblici esercizi) all'interno delle nuove zone produttive di espansione D4.

Contenuti e obiettivi della variante Estratto art.37 – Zona produttiva industriale di espansione D4

“1 - La zona produttiva urbana "D4" è una zona destinata ad insediamenti industriali di nuovo impianto.

2 - Usi previsti:

- U1 solo di pertinenza alle attività insediate

- **U7**, U8, U10, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23

- AG5, AG7“