

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO:
"S. ETIENNE"**

L'anno 2014, il giorno 24 del mese di MARZO, tra:

- la Soc. Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l., cod. fisc. n. 08214961008, avente sede a Milano in via Negri 10, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Luigi Piergiuseppe Ferdinando Roth, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 385 mapp. 189 e promissaria acquirente dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 109 mapp. 1041, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali ING. Fulvio Pignato a CANARO (RE) il 16/11/56 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. P.G. 6433 del 10/02/2014, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che, in data 20/05/2013, è stato sottoscritto, fra il Soggetto attuatore e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC in corso di formazione;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "IACS08_01 - S. Etienne", costituito dai suddetti immobili;
- che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;
- che l'art. 4 del citato accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione;
- che, infatti, l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONSIDERATO:

- che, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti, si rende necessario apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo come meglio indicato nel successivo art. 1;

RICORDATO inoltre:

- ~~che si sono svolti n° ___ incontri negoziali con il Soggetto attuatore, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° 1ACS08_01 relativa al comparto d'intervento;~~
- che con delibera consiliare P.G. 6433 del 10/02/2014 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 20/05/2013 fra il Soggetto attuatore e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "1ACS08_01 - S. Etienne", come da allegata Scheda di POC N° 1ACS08_01 (All. n. 4), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti:
 - vengono inseriti gli usi commerciali relativi alle strutture medio piccole alimentari e non;
 - viene assegnata una superficie utile aggiuntiva pari a mq 330 riservata agli usi commerciali;
 - il numero massimo di alloggi consentito viene portato a 50;
 - l'insediamento dell'uso 4. residenza e assimilabili viene condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali in misura di 50 mq/100 mq di Su, con un minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio;
 - viene prevista, in sede di PUA, la definizione di un processo di certificazione ambientale degli alloggi;
 - viene prescritto di integrare, in sede di PUA, le prove geognostiche eseguite e di valutare i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non viene ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica e vengono date prescrizioni per le verifiche del rischio di liquefazione.
3. La Scheda di POC N° 1ACS08_01 (All. n. 4), così modificata, è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 1ACS08_01, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, allegata al presente accordo sub 4, cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° 1ACS08_01 (All. n. 1);
 - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
 - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.
3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:
- a predisporre e presentare il/i PUA per la relativa approvazione entro mesi diciotto dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

ed inoltre:

- **A)** a presentare, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 1ACS08_01 (All. 1) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i. - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi dodici dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- **B)** a cedere o a far cedere dal titolare del diritto reale gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'area relativa al parcheggio sito in via Gramiccia, così come previsto nella Scheda allegata n° 1ACS08_01 (All. n. 1) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio 109 mapp. 1041, per un totale di superficie catastale di mq. 13.793 garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA. Il Soggetto attuatore da atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che il Soggetto attuatore si impegna ad attuare senza eccezione alcuna. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° 1ACS08_01 (All. 1) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 1ACS08_01 (All. 1), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;

efu

2008

mr

- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;
 - a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dal Soggetto attuatore - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.
2. L'approvazione della Scheda di POC n° IACS08_01 (All. **A**) unitamente al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 11 del successivo articolo 6.
3. Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, che verranno richieste dal Soggetto attuatore dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.

ART. 4 – OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.
2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il Soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.
3. Il Soggetto attuatore si impegna a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione, in particolare per quanto attiene alla continuità dell'illuminazione pubblica.
4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 – GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 162.250,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, da realizzarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, come previsto nella Scheda di POC n° IACS08_01 (All. **A**).
2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo.
3. La fideiussione potrà essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime.

ART. 6 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI - CONSEGUENZE

1. Qualora, al momento della presentazione del PUA, il Soggetto attuatore risulti inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore dei termini di presentazione del PUA e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitabilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori – rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito, nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il Soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti del PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA;
- 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;



[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B.

7. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune. Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.

8. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

9. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia del Soggetto attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

10. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze del Soggetto attuatore altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

11. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

12. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia – Romagna, sede di Bologna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli ^{sette} ~~uno~~ per facciate SEI e parte della SETTIMA che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Per il Comune di Ferrara

(.....)

Luigi Roth



Il Soggetto attuatore

Per Soc. Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Luigi Piergiuseppe Ferdinando Roth

Luigi Roth

ask

scheda n°	soggetto proponente	località
1ACS08-01	MELIOR Valorizzazioni Immobili S.r.l.	Ferrara via Borgoricco via Gramicia
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	1ACS08 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "S. Etienne - Cortevicchia" 5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta	
Sistema	Subsistema nuclei storici Subsistema città verde	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione del palazzo "ex Enel" mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza; - realizzazione di un intervento di riqualificazione di via Borgoricco; - cessione del parcheggio esistente in via Gramicia". 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	16.186, di cui 13.000 di parcheggio pubblico	
SF [mq]	2.355	
SU [mq]	6.496, di cui mq 330 riservata agli usi commerciali	
Alloggi max [n°]	50	
RVerde min [%]		
H max [piani]	6 piani fuori terra esistenti su p. S.Etienne; 5 piani fuori terra su v. Borgoricco; 4 piani fuori terra esistenti su v. B. S. Stefano.	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6a. Ricettivo; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	13.000	
attrezzature e spazi collettivi [mq]		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

VINCOLI E LIMITAZIONI		
<p>IDRAULICI: il parcheggio esistente di via Gramicia è compreso in area a rischio allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.</p> <p>EDIFICI STORICI: agli edifici storici si applica l'art. 112 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria.</p>		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
<p>- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia mediante l'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura e allacciamento al sistema di teleriscaldamento, raffrescamento naturale per ventilazione passiva, riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, uso di materiali eco-compatibili e protezione solare.</p> <p>- l'insediamento dell'uso 4 residenza e assimilabili è condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali in misura di 50 mq/100 mq di Su, con un minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio.</p> <p>- in sede di PUA dovrà essere definito un processo di certificazione ambientale degli alloggi.</p>		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
<p>- le classi d'intervento sugli edifici storici;</p> <p>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.</p>		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
riqualificazione di via Borgoricco	162.250,00	realizzazione diretta a cura e spese del soggetto attuatore
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	Il parcheggio di via Gramicia si trova all'interno di un' area a rischio di allagamento da fiume Po	La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento
<i>Scolo acque superficiali</i>		Allacciamento alla rete esistente
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Il comparto presenta un elevato grado di instabilità cosismica, particolarmente nella parte a nord della chiesa di Santo Stefano, con Indice di Liquefazione Massimo di 20. I terreni prossimi alla superficie hanno mediocri proprietà geotecniche.	<p>- in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p> <p><u>Pertanto, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</u></p> <p><u>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</u></p> <p><u>- accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili;</u></p> <p><u>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</u></p>
<i>Idrogeologia</i>	I sedimenti prossimi alla superficie possono essere soggetti a fenomeni di erosione sotterranea	Sono da evitare ulteriori interventi in sotterraneo, anche per non perturbare il delicato equilibrio fondale dei circostanti edifici medievali e della non lontana chiesa di Santo Stefano, interessati da danni strutturali conseguenti al sisma del 20 maggio 2012
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive (parcheggio pubblico) di via Gramicia non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per quanto riguarda i terreni, che per quello che riguarda le acque sotterranee	Lo stato dell'area appare compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista
Tutela storica, culturale,	- L'area di via Borgoricco rientra all'interno del contesto identitario	- si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

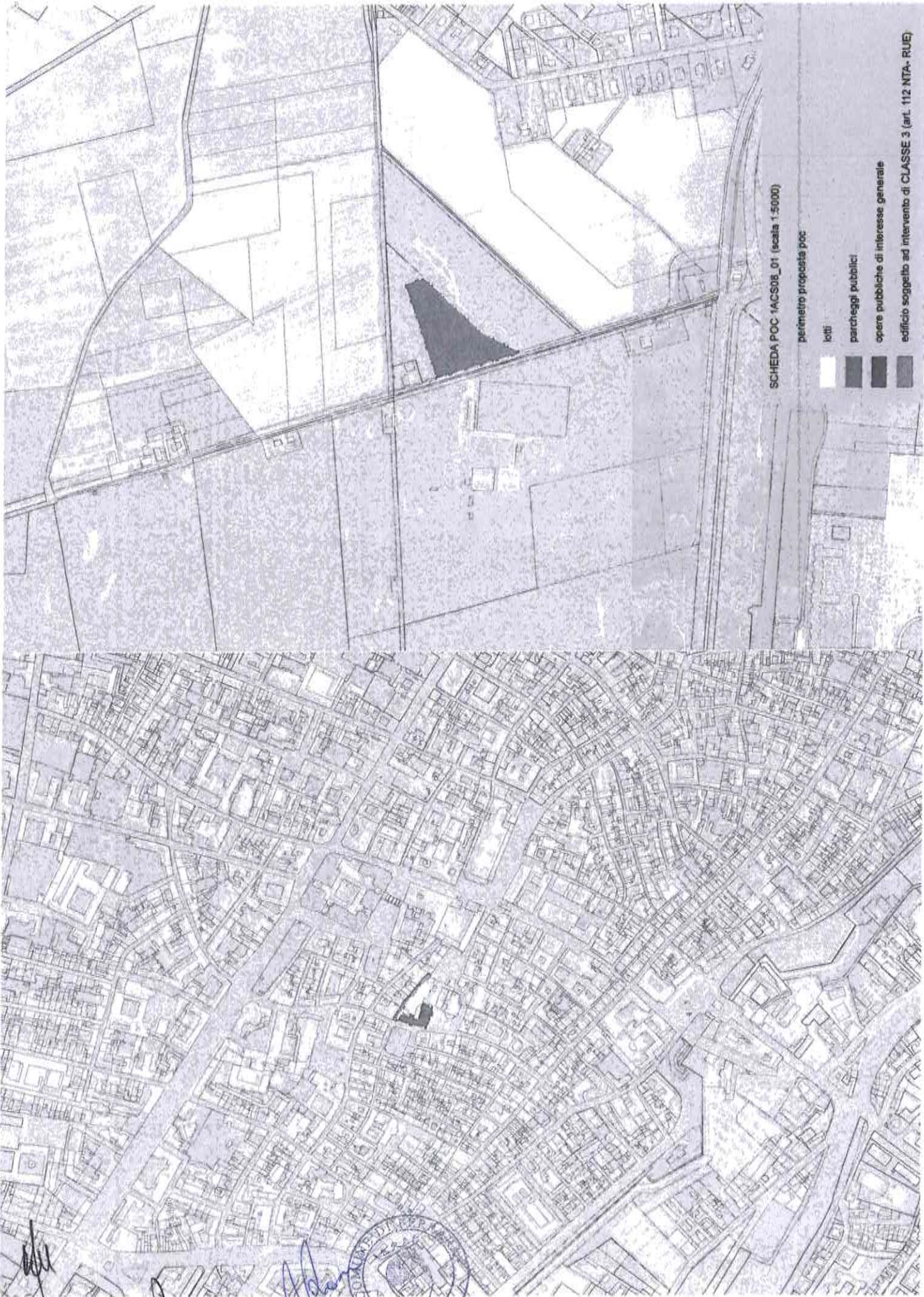
Handwritten signature in blue ink.

paesaggio	Centro Storico. L'area di via Gramicia rientra all'interno del contesto identitario Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare	delle NTA del RUE
	- Gli edifici che si affacciano su via Boccacanalè S. Stefano e su piazza S. Etienne rientrano tra gli edifici di interesse storico architettonico	- gli edifici vengono classificati in classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia; si applica l'art.112 delle NTA del RUE; dette classifiche prevalgono su quelle dettate dal RUE vigente.
	- Gli immobili di via Borgoricco si trovano all'interno di un'area del centro storico ad alto potenziale archeologico	- si applica l'art.107.2.4.4. delle NTA del RUE
Patrimonio naturalistico	Il parcheggio esistente di via Gramicia fa parte di un nodo ecologico di progetto della rete ecologica comunale	
Sistema della mobilità	- Cessione parcheggio in via Gramicia al servizio del Polo universitario sportivo, del campeggio comunale e più in generale del Parco Bassani - Riqualificazione di via Borgoricco	
Rumore/inquinamento atmosferico		
Infrastrutture		
Fognatura acque nere	Allacciamento alla rete esistente	
Vincoli infrastrutturali	All'interno dell'area di via Borgoricco presente cabina elettrica MT	si applica art. 119.6 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite.		



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be 'Pam' and another 'pa' below it.

Handwritten initials 'spu' in blue ink.



SCHEDA POC 1ACS08_01 (scala 1:5000)

perimetro proposta poc

loti

parcheeggi pubblici

opere pubbliche di interesse generale

edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)



[Handwritten signatures]