

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA VENEZIANI"

L'anno 2014, il giorno 26 del mese di MARZO, tra:

- la Soc. Parofin S.r.l., cod. fisc. 03734570371, avente sede a Milano in via Mascagni 1, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Gian Paolo Musiani, proprietaria delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 159 mapp. 141, 191, 193, 195, 281 parte, 303, 306, 327 parte e foglio 191 mapp. 52 parte, 54 parte, 55, 1018 parte, 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 Rossi, nato a Canaro (RO) il 16/11/1956 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 con delibera del Consiglio Comunale PG 63649/1999 del 13/12/2011, integrata con delibera della Giunta Comunale PG 13723 del 06/03/2012 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area a destinazione terziaria, produttiva e commerciale, di proprietà del soggetto attuatore e sita fra le vie Ferraresi e Beethoven;
- che in data 16/05/2012, rep. n. 43990/25145 notaio Magnani, è stata stipulata la convenzione di attuazione di detto piano particolareggiato, convenzione che si intende qui integralmente riportata e confermata nei suoi contenuti;
- che detta convenzione prevede la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore di opere di riorganizzazione dello svincolo fra le vie Ferraresi e Beethoven, a fronte del riconoscimento, in sede di POC, di diritti edificatori compensativi per un valore pari al 50% del costo delle opere suddette;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che, in data 08/07/2013, 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 "4ANS01 - nuovo insediamento residenziale in via Veneziani", 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;



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a horizontal line and a checkmark-like flourish.

- che il Soggetto attuatore ha presentato, con istanza PG 23725/PR 1316 del 25/03/2013, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda del POC adottato N. 4ANS01, nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità come definite all'interno della scheda medesima;
- che, in base al computo metrico allegato al progetto esecutivo, il costo delle suddette opere è stato rideterminato in euro 421.094,40;
- 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;

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° 1 incontro negoziale con il Soggetto attuatore, come risulta dal verbale redatto e approvato, allegato 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° 4ANS01 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 08/07/2013 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 "4ANS01 - nuovo insediamento residenziale in via Veneziani", come da allegata Scheda di POC N° 4ANS01 (All. n. 2), 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: viene prescritto di integrare, in sede di PUA, le prove geognostiche eseguite e 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° 4ANS01 (All. n. 2), 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° 4ANS01, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, allegata al presente accordo sub 2, cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti. In particolare, il Soggetto attuatore da atto che il contenuto del presente accordo e della allegata Scheda di POC N° 4ANS01 (All. n. 2) è conforme e soddisfa pienamente le previsioni di compensazione/premialità di cui all'art. 3 della convenzione di attuazione del vigente piano particolareggiato stipulata in data 16/05/2012 a fronte della realizzazione delle opere di riorganizzazione dello svincolo fra le vie Ferraresi e Beethoven a totale carico del Soggetto attuatore.

2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:

- 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° 4ANS01 (All. n. 2);
- 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 realizzare a propria cura e spese le opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 4ANS01 (All. 2), 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 ventiquattro 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 gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi trenta dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'area relativa all'esistente isola ecologica, le aree da destinare allo svincolo fra le vie Ferraresi e Beethoven, nonché le aree da destinare a verde pubblico di mitigazione e compensazione ambientale, così come previsto nella Scheda allegata n° 4ANS01 (All. n. 2) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio 159 Mapp. 191, 193, 303, 306 e 281 parte, per un totale di superficie di mq. 22.743 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; prima della cessione le aree saranno oggetto, a cura e spese del Soggetto attuatore, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del 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. Considerato che con la cessione suddetta restano intercluse le aree che restano di proprietà del soggetto attuatore a nord dello canale Mambro, le parti convengono che l'accesso alle medesime avverrà da via C. Porta, tramite la strada di accesso al campo sportivo comunale e passaggio sotto il viadotto di via Ferraresi; nell'atto di cessione delle aree al Comune verranno pertanto costituite le necessarie servitù di passaggio.

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° 4ANS01 (All. 2) 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. 4ANS01 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- 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° 4ANS01 (All. 2) 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 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 421.094,40 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° 4ANS01 (All. 2).
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 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'ineseguibilità 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 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;
- 3) 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.

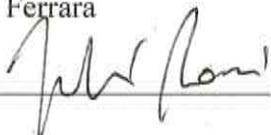
ART. 9 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

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 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.

Per il Comune di Ferrara
ing. Fulvio Rossi



Il Soggetto attuatore

Per la Soc. Parofin S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Gian Paolo Musiani

PAROFIN S.r.l.

Presidente del C.D.A.



scheda n°	soggetto proponente	località
4ANS-01	Parofin S.r.l.	Ferrara via Veneziani
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	4ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura Insediativa di via Bologna	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di nuovo insediamento residenziale in via Veneziani caratterizzato da prestazioni energetiche e di eco-sostenibilità che superano i limiti normativi; - riqualificazione e ampliamento del distributore di carburanti di via Ferraresi; - cessione dell'area di sedime dell'isola ecologica di via Ferraresi; - cessione di aree da destinare a verde pubblico di mitigazione e compensazione ambientale; - completamento della riorganizzazione dello svincolo fra le vie Ferraresi e Beethoven prevista dal piano particolareggiato vigente per l'adiacente area terziaria, produttiva e commerciale. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	75.062, comprese le aree di proprietà all'interno del nodo viario (mq 7.240) e l'area dell'isola ecologica (mq 8.710)	
SF [mq]	30.953, di cui mq 18.610 di pertinenza del distributore carburanti	
SU [mq]	8.250, di cui mq 500 per distributore carburanti	
Alloggi max [n°]	100	
RVerde min [%]		
H max [piani]	10 piani fuori terra, oltre al piano autorimesse seminterrato	
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; 6c. Distribuzione di carburanti; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
Isola ecologica [mq]	8.710 (pubblica)	
parcheggi di uso pubblico [mq]	2.290	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	9.060	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	6.793 (pubblica)	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		



[Handwritten signature]

VINCOLI E LIMITAZIONI			
<p>INFRASTRUTTURALI: le aree oggetto d'intervento adiacenti a via Ferraresi sono in parte interessate dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria Bologna-Venezia e dal corridoio infrastrutturale; si applicano gli artt. 119.2 e 119.13 delle NTA del RUE. L'area dove è prevista residenza è in parte all'interno della fascia di rispetto dell'Aeroporto di S.Luca; si applica art.119.3 delle NTA del RUE</p>			
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI			
<p>- prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari, mediante l'adozione di tetti verdi sulle autorimesse, la realizzazione di almeno il 70% degli alloggi in classe energetica A, la realizzazione di impianti di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per uso irriguo e di sistemi di risparmio dell'acqua sanitaria;</p> <p>- dovranno essere previste connessioni ciclopedonali pubbliche tra le aree per attrezzature collettive del nuovo insediamento residenziale e l'area con destinazione terziaria, produttiva e commerciale del PUA vigente Del. C.C. PG 63649/1999 del 13/12/2011/G.C. PG 13723 del 06/03/2012.</p>			
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA			
<p>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;</p> <p>- i collegamenti stradali con via Veneziani, via Respighi e via Tassoni;</p> <p>- l'area di mitigazione e compensazione ambientale fra via Ferraresi e la linea ferroviaria;</p> <p>- la fascia di rispetto della linea ferroviaria esistente;</p> <p>- il corridoio infrastrutturale.</p>			
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE			
descrizione	costo totale opera	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Completamento della riorganizzazione dello svincolo fra le vie Ferraresi e Beethoven	<u>421.094,40</u>	<u>210.547,20</u>	completamento svincolo fra le vie Ferraresi e via Beethoven nell'ambito del PUA
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE			
N° alloggi	prescrizioni		
ATTUAZIONE			
PUA			
NOTE			
<p>La quota rimanente del costo totale dell'opera è a carico del soggetto attuatore medesimo, ai sensi della convenzione di attuazione del piano particolareggiato vigente Del. C.C. PG 63649/1999 del 13/12/2011/G.C. PG 13723 del 06/03/2012.</p> <p>L'insediamento utilizza le aree di laminazione delle acque meteoriche previste nel piano particolareggiato vigente medesimo.</p>			



[Handwritten signature]

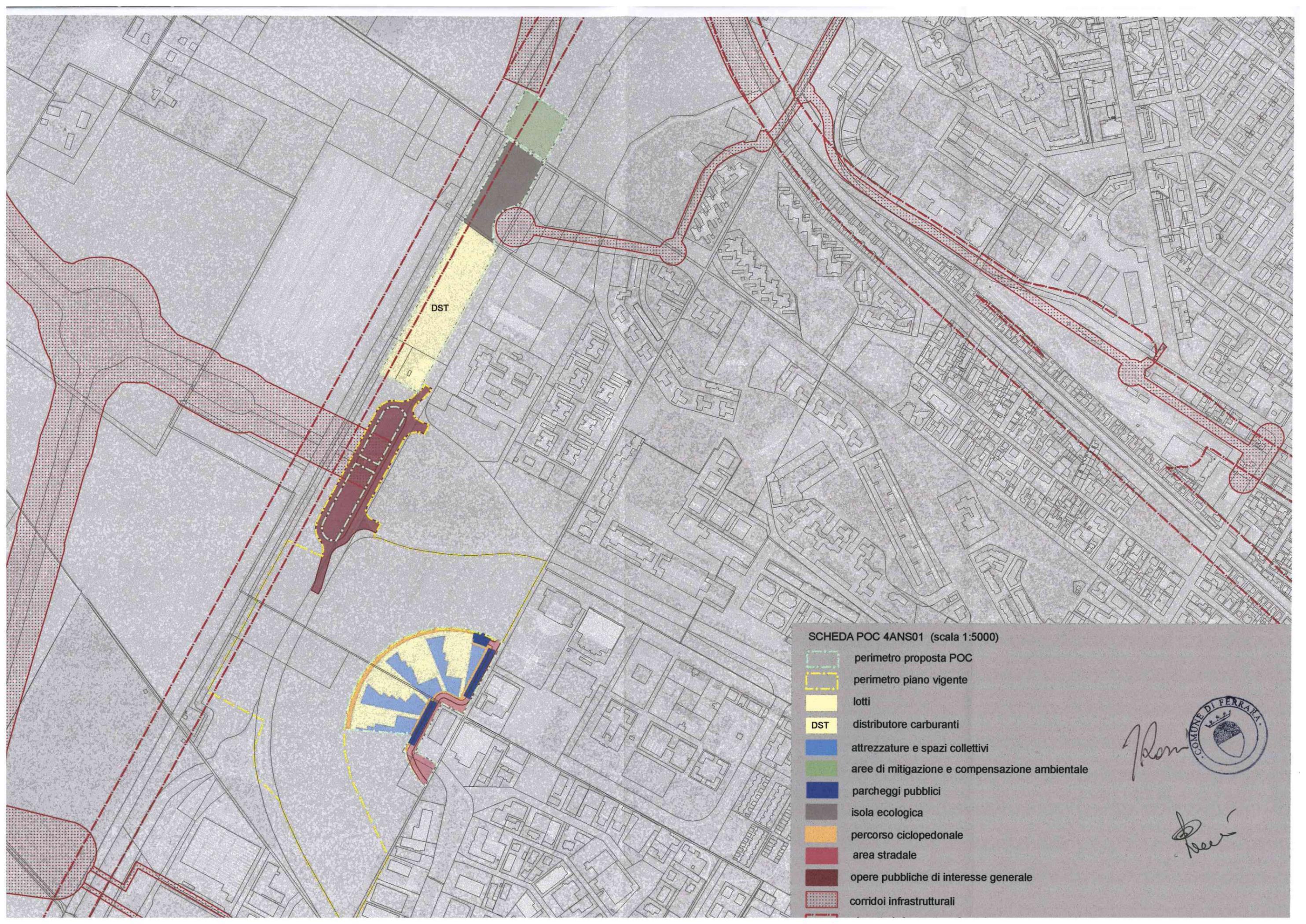
[Handwritten signature]

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	Il comparto si trova all'interno di un'area potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche anche in assenza di rotte fluviali. Particolarmente frequente è il ristagno di acque nella striscia compresa fra la linea ferroviaria Ferrara-Bologna e via Ferraresi.	Si ritiene necessario prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alle vasca di laminazione localizzata tra via Ferraresi e la ferrovia
<i>Scolo acque superficiali</i>		Le acque meteoriche verranno collettate alla vasca di laminazione prevista dal PUA previgente e localizzata tra via Ferraresi e la ferrovia
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>- Le proprietà geotecniche del sottosuolo sono assai scadenti e occorre tenere presente la possibilità di notevole cedimenti. La zona è particolarmente soggetta a subsidenza, sia per ragioni strutturali che per il costipamento delle successioni argilloso-torbose.</p> <p>- Il contesto stratigrafico e morfologico sembra suggerire un basso rischio di liquefazione e instabilità cosismica, che però aumenta bruscamente poco a sud, avvicinandosi al corpo di paleovalve del Reno superficiale e ad un altro sepolto nei pressi del Palazzo degli Specchi.</p>	<p>Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti.</p> <p><u>Pertanto, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga confermata 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>
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	\	\
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>	\	\
<i>Patrimonio naturalistico</i>		La cessione dell'area verde in via Ferraresi contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)



Sistema della mobilità		<p>È previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione percorsi ciclopeditoni di connessione con l'adiacente PUA - il completamento dello svincolo tra via Ferraresi e via Beethoven
Rumore/inquinamento atmosferico	<p>Sorgenti di Rumore:</p> <ul style="list-style-type: none"> . ferrovia (vedi mappa acustica) . via Ferraresi, via Beethoven 	<p>In fase di predisposizione del PUA, la valutazione di clima acustico dovrà contenere, oltre a quanto previsto dalla normativa settoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> . delle misurazioni specifiche del rumore derivante dalla ferrovia, da via Beethoven e da via Ferraresi negli orari di maggior traffico e durante il periodo notturno; . la stima del clima acustico previsto non solo a seguito della realizzazione del PUA in oggetto ma anche derivante dall'attuazione del PUA vigente a destinazione terziaria, produttiva e commerciale (PG 13723 del 06/03/2012) e della nuova viabilità prevista nella zona; . la realizzazione, se necessario, di opere di mitigazione acustica, al fine di rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica.
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
Vincoli infrastrutturali	- Le aree oggetto d'intervento adiacenti a via Ferraresi sono in parte interessate dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria Bologna-Venezia;	- il primo fronte edificato del complesso residenziale sarà ad una distanza superiore ai 30 metri dalla rotaia esterna della linea ferroviaria.
	- Il comparto è interessato da corridoio infrastrutturale come definito nel PSC	- si applica l'art.119.13 del PSC
	- L'area dove sono previste residenze è in parte all'interno della fascia di rispetto dell'Aeroporto di S. Luca	- si applica l'art 119.3 del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		<p>È previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione del 70% degli edifici in classe energetica A - la predisposizione di tetti verdi - il riutilizzo acque meteoriche e l'utilizzo di sistemi per il risparmio acqua sanitaria
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 ambientali risultano sufficientemente definite.		





SCHEDA POC 4ANS01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  perimetro piano vigente
-  lotti
-  DST distributore carburanti
-  attrezzature e spazi collettivi
-  aree di mitigazione e compensazione ambientale
-  parcheggi pubblici
-  isola ecologica
-  percorso ciclopeditonale
-  area stradale
-  opere pubbliche di interesse generale
-  corridoi infrastrutturali

Rom

Bevi



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del 26/03/2014 relativa al comparto POC n. 4ANS01

Il giorno 26/03/2014, alle ore 9,00, presso la sede municipale, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è stato convocato l'incontro di negoziazione ai fini dell'accordo definitivo relativo all'inserimento del comparto in oggetto nel 1° POC in via di approvazione.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

l'ing. Fulvio Rossi

l'ing. Antonio Barillari

– per le proprietà,

il sig. Gian Paolo Musiani in qualità di legale rappresentante della società Parofin.

Apres la riunione l'ing. Barillari illustrando i contenuti dell'accordo. Il rappresentante della proprietà chiede alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo.

Alle ore 9,45 l'incontro si conclude.

Barillari
Rossi
Musiani

