

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

L'anno 2014, il giorno 22 del mese di marzo, tra:

- la Soc. Alpa Lavori S.r.l., cod. fisc. 01763300389, avente sede a Ferrara in corso Porta Reno 103, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Tiziano Grimaldi, proprietaria delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 227 mapp. 377, 392 parte e 414 e dell'alloggio e relativa autorimessa pertinenziale censiti al NCEU di Ferrara foglio 252 mapp. 216 subb 7 e 24 e promittente acquirente delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 162 mapp. 2535 parte,
- la Soc. Azienda agricola Olmo di Grimaldi Denis e C. S.s., cod. fisc. 01291680385, avente sede a Voghenza di Voghiera (Ferrara) in via Alighieri 1, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Denis Grimaldi, proprietaria delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 227 mapp. 372, d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "**Soggetti attuatori**", 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 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 i Soggetti attuatori 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 "4ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Dotti", 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;

ALPA LAVORI S.r.l.
C.so Porta Reno, 103 int. 2
44100 - FERRARA
P.IVA e C.F. 01763300389
REA FE n. 195692

AZIENDA AGRICOLA OLMO
di Grimaldi Denis e C. s.s.
Via D. Alighieri, 1 - VOGHENZA (FE)
C.F. 01291680385



- 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 è svolto n° 1 incontro negoziale con i Soggetti attuatori, 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° 4ANS_02 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.

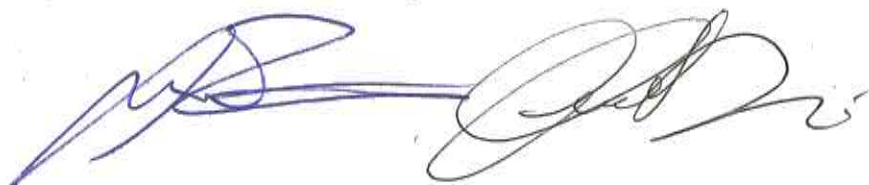
Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 20/05/2013 fra i Soggetti attuatori e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "4ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Dotti", come da allegata Scheda di POC N° 4ANS_02 (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: in sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.
3. La Scheda di POC N° 4ANS_02 (All. n. 2), così modificata, è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano 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° 4ANS_02, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, allegata al presente accordo sub 2, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.
2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:
 - 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° 4ANS_02 (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 obbligati e responsabili.

3. Nell'ambito del presente Accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO:

- 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. 5;
- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

ed inoltre:

- **B1)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'area da destinare ad attrezzature collettive in viale Volano, così come previsto nella Scheda allegata n° 4ANS_02 (All. n. 2) e precisamente: l'area catastalmente individuata foglio 162 mapp. 2535 parte di superficie mq 5.500; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. I Soggetti attuatori danno atto che, qualora venisse rilevata, nell'area suddetta, 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 i Soggetti attuatori si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna;
- **B2)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'alloggio e relativa autorimessa pertinenziale in via Chiesa, così come previsto nella Scheda allegata n° 4ANS_02 (All. n. 2) e precisamente: l'alloggio catastalmente individuato: foglio 252 mapp. 216 subb 7 e 24; I Soggetti attuatori garantiscono sin da ora che gli immobili da cedere siano liberi da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune degli immobili suddetti è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;
- **C)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 50.000,00 entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;

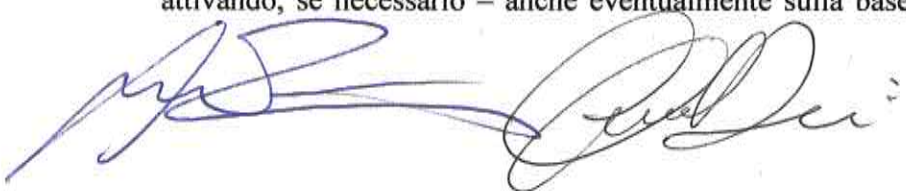
e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 5 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° 4ANS_02 (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. 4ANS_02 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare i Soggetti attuatori 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° 4ANS_02 (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 10 del successivo articolo 5.

ART. 4 - GARANZIE

1. I Soggetti attuatori, prima della presentazione del PUA, costituiranno, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 50.000,00 a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° 4ANS_02 (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 espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente all'importo corrispondente agli adempimenti residui. I Soggetti attuatori si obbligano a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. Le fideiussioni relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.

ART. 5 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI - PENALI - CONSEGUENZE

1. Qualora, al momento della presentazione del PUA, i Soggetti attuatori risultino inadempienti 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 dei Soggetti attuatori dei termini di presentazione del PUA, 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, 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'ineseguitività 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 la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, i Soggetti attuatori saranno in ogni caso assoggettati 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) mancata/ritardata cessione degli immobili di cui al precedente art. 2 lett. B1 e B2;
- 3) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. C.

6. 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 ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.

7. 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.

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

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

10. 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, 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.

11. 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) dei Soggetti attuatori, i Soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati.

ART. 6 - 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. 7 - 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. 8 - 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 sei per facciate cinque e parte della sesta 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



I Soggetti attuatori:

Per la Soc. Alpa Lavori S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Tiziano Grimaldi

ALPA LAVORI S.r.l.
C.so Porta Reno, 103 int. 2
44100 - FERRARA
P.IVA e C.F. 01763300389
REA FE n. 195692

Per la Soc. Azienda agricola Olmo di Grimaldi Denis e C. S.s., il legale rappresentante in carica
Sig. Denis Grimaldi

AZIENDA AGRICOLA OLMO
di Grimaldi Denis e C. s.s.
Via D. Alighieri, 1 - VOGHENZA (FE)
C.F. 01291680385

scheda n°	soggetto proponente	località
4ANS-02	Alpa Lavori S.r.l. Az. Agricola Olmo S.s.	Ferrara Via Mario Dotti Viale Volano
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	1ACS - Ambito Centro Storico di Ferrara 4ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura insediativa di Via Bologna	
Sistema	Subsistema della città verde Subsistema insediamenti contemporanei	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Dotti; - cessione di un'area verde in viale Volano ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	21.805, di cui mq 5.500 per attrezzature collettive in viale Volano	
SF [mq]	12.001	
SU [mq]	2.927	
Alloggi max [n°]	40	
RVerde min [%]		
H max [n° piani]	3 piani fuori terra	
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; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	468	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	5.840	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	2.322 (pubblica)	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
AEROPORTO: Le aree oggetto d'intervento ricadono in parte all'interno delle zone di tutela B dell'aeroporto di S.Luca; per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 119.3 delle NTA del RUE.		

ALPA LAVORI S.r.l.
 C.so Porta Reno, 103 int. 2
 44100 - FERRARA
 P.IVA e C.F. 04763300389
 REA FE n. 195692



PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- gli edifici dovranno essere realizzati in classe energetica A+; - dovrà essere mantenuta l'accessibilità alle strutture aeroportuali; - gli interventi sulle aree interessate dal sedime dello canale consortile tominato sono condizionati all'ottenimento della concessione da parte dell'Ente gestore.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- il collegamento stradale con via Mario Dotti; - la delimitazione delle aree per attrezzature collettive in viale Volano; - l'allineamento della superficie fondiaria con il confine sud-est dei mappali 414 e 422; - la delimitazione delle aree di tutela dell'aeroporto di S. Luca.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
contributo per la realizzazione di opere pubbliche generali	50.000,00	versamento contributo entro mesi <u>dodici</u> da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		



ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>		
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista area per la laminazione delle acque meteoriche e recapito finale nel condotto Boldrini
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area non sembra essere soggetta al pericolo di liquefazione cosismica, ma è suscettibile di locali fenomeni di amplificazione. Le proprietà geotecniche dei terreni coesivi prossimi alla superficie sono relativamente scadenti; la frazione torbosa ed organica aumenta spostandosi verso oriente.	<u>In sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.</u>
<i>Idrogeologia</i>	- L'area in viale Volano si trova all'interno di un'area di paleoalveo	- La destinazione d'uso prevista è compatibile con la presenza di un paleoalveo
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	- L'area di viale Volano si trova all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara" - L'area in viale Volano si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine - L'area di viale Volano è interessata dal vincolo monumentale indiretto delle Mura cittadine - L'area di viale Volano si trova all'interno di un'area del centro storico a medio potenziale archeologico	- si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 alle NTA del RUE - L'intervento è compatibile con il vincolo imposto - gli interventi dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prima dell'inizio dei lavori - Gli interventi previsti sono compatibili con la presenza dell'area di interesse archeologico
Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde in viale Volano contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità	L'area di sedime del canale consorziale tombinato serve da accesso alla struttura aeroportuale del volo a vela.	in sede di PUA dovrà essere garantita l'accessibilità alla struttura aeroportuale



Rumore/inquinamento atmosferico	- Area in via Mario Dotti Sorgenti di rumore: traffico indotto da polo commerciale e aeroporto Aree particolarmente protette: parco urbano sud in previsione	in sede di predisposizione del PUA, dovrà essere redatta un valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore in corrispondenza del margine est dell'insediamento residenziale e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica a protezione dell'area protetta
	- L'area da cedere al Comune in viale Volano, destinata ad attrezzature collettive, è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- in sede di progettazione del parco urbano di viale Volano, dovrà essere redatta un valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da viale Volano e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete esistente di via Dotti
Vincoli infrastrutturali	Il nuovo insediamento di via Dotti si trova all'interno della zona di tutela B del Piano di Rischio dell'aeroporto di S. Luca	La densità edilizia prevista è compatibile con la zona di tutela B
Energia/ sostenibilità ambientale		Edifici in classe energetica A+
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		

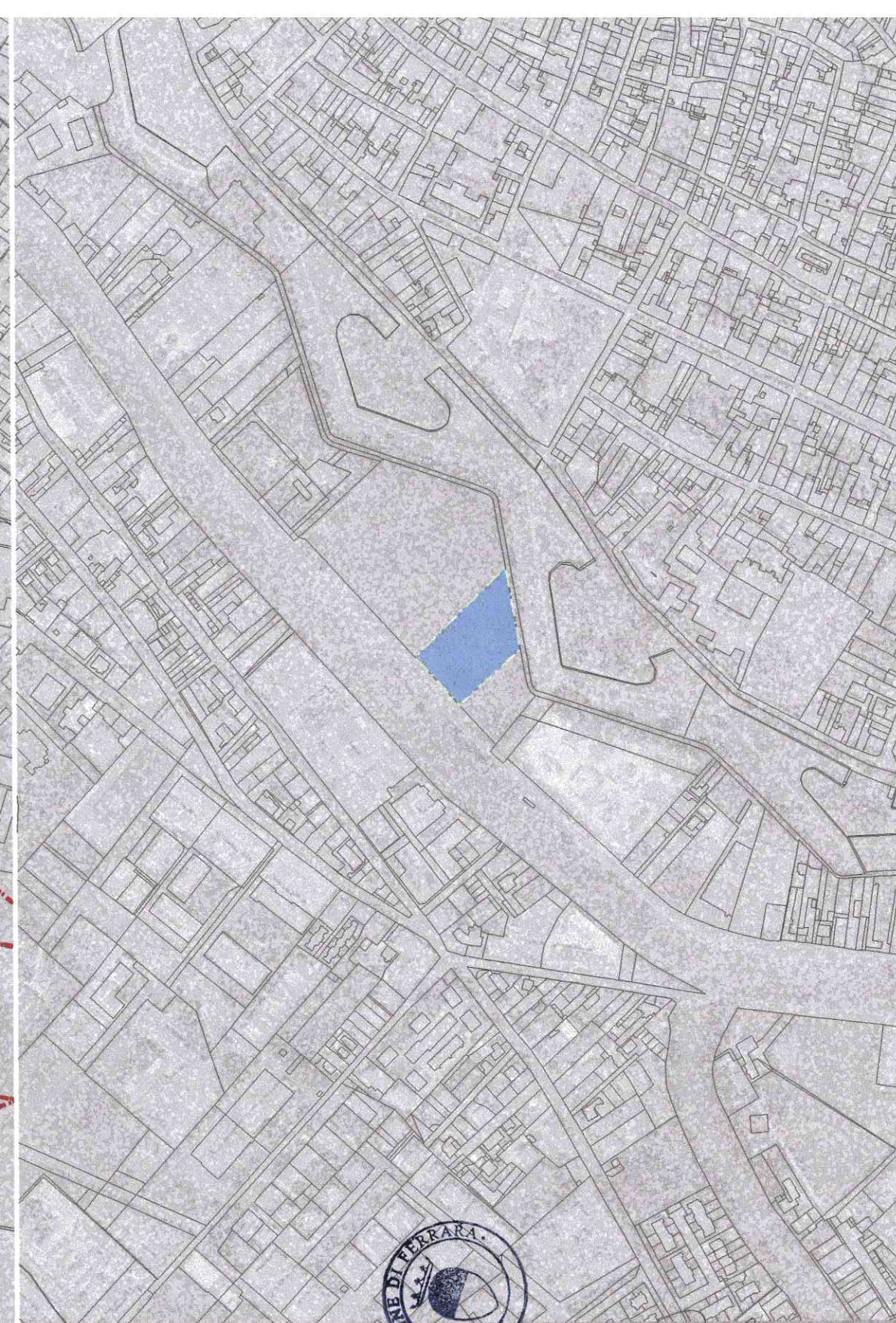


AZIENDA AGRICOLA OLMO
di Grimaldi Denis e C. s.s.
Via D. Alighieri, 1 - VOGHENZA (FE)
C.F. 01291680385



ALPA LAVORI S.r.l.
C.so Porta Reno, 103 int. 2
44100 - FERRARA
P.IVA e C.F. 01763300389
REA FE n. 195692





SCHEDA POC 4ANS02 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- lotti
- parchecci pubblici
- attrezzature e spazi collettivi
- area verde per la laminazione delle acque meteoriche
- area stradale
- piano di rischio aeroporti



Alpa Lavori S.r.l.
C.so Porta Reno, 103 int. 2
41100 FERRARA
P.IVA e C.F. 01763300389
REA FE n. 195692



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del **27/03/2014** relativa ai comparti POC n. 4ANS02

Il giorno 27/03/2014, alle ore 15.00, presso la Sede Municipale di Ferrara, 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 la proprietà

il sig. Tiziano Grimaldi, legale rappresentante della Soc. Alpa Lavori S.r.l.,

il sig. Denis Grimaldi, legale rappresentante della Soc. Azienda agricola Olmo di Grimaldi Denis e C. S.s..

Aprire la riunione l'ing. Barillari illustrando i contenuti dell'accordo definitivo relativo al comparto in oggetto. I rappresentanti delle proprietà chiedono alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo.

Alle ore 15.15 l'incontro si conclude.

[Handwritten signatures of the representatives of the Comune di Ferrara and the property owners.]

