

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE E TERZIARIO IN VIA FIERA"

L'anno 2014, il giorno 31 del mese di MARZO, tra:

- la Soc. CVE S.r.l., cod. fisc. 03220701209, avente sede a Imola (Bologna) in via Molino Rosso 9c, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Romano Cenni, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 191 mapp. 62, 124, 125 e promittente acquirente dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 109 mapp. 1002 parte e 888 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 3843/1999 del 21/02/2001 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un insediamento prevalentemente artigianale comprensivo delle aree oggetto del presente accordo;
- che detto piano particolareggiato è stato convenzionato in data 20/12/2001 a rogito notaio Cristofori rep. 56217/11486;
- che con la variante al P.R.G. approvata con delibera della Giunta Provinciale PG 107448 del 04/11/2004 l'area oggetto del citato piano particolareggiato è stata riclassificata come area per nuovi insediamenti terziari integrati;
- che con delibera del Consiglio Comunale PG 61173/2005 del 23/03/2009 è stata approvata la variante al citato Piano Particolareggiato di adeguamento alla nuova classifica dell'area;
- che detta variante è stata convenzionata in data 12/07/2010 a rogito notaio Cristofori rep. 70739/18159;
- che il termine di validità fissato dalle citate convenzioni è stato prorogato a tutto il 28/11/2016 con convenzione in data 27/03/2012 a rogito notaio Cristofori rep. 72286/19327;
- che, alla luce di tale proroga e fino alla sua scadenza, è pertanto possibile realizzare nell'area quanto previsto da tale Piano Particolareggiato;
- 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 con delibera del Consiglio Provinciale n. 89 del 28/07/2010 è stato approvato il Piano provinciale per il Commercio (POIC) che comprende le aree oggetto del presente accordo nell'ambito commerciale di attrazione di livello inferiore "9 - via Ferraresi - via della Fiera" ed ammette la realizzazione di un'area integrata per strutture medio-grandi e grandi non alimentari, indicando come superficie di vendita massima sostenibile mq 8.000;



CVE S.r.l.
Via Emilia, 54
40050 DOZZA (BO)
C.F./P. IVA 03220701209

- che l'art. 31 D.L. 201/2011, convertito con modificazioni in L. 214/2011, recepisce il principio generale della libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali;
- che, sulla scorta delle verifiche condotte dagli uffici comunali, risulta sostenibile, sotto il profilo della tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali, nonché compatibile con i criteri di pianificazione urbanistica commerciale di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 1523/1999 e s.m.i., l'innalzamento della superficie di vendita massima complessiva a mq 10.000;
- che, qualora le prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità degli edifici di progetto rispondano ai requisiti di cui all'art. 94 del RUE, essi potranno accedere alle corrispondenti riduzioni degli oneri di urbanizzazione;
- che, in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra il Soggetto attuatore, la società NL Properties S.r.l. 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 "4ASPCN03 - nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera", comprendente i 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;
- che, in data 26/03/2014, la società NL Properties S.r.l. ha comunicato l'intenzione di recedere dall'accordo sottoscritto, rinunciando all'attuazione di quanto previsto dal POC adottato per gli immobili di sua proprietà;

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 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.



CVE S.r.l.
 Via Emilia, 54
 40050 DOZZA (BO)
 C.F./P. IVA 03220701209

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, la società NL Properties S.r.l. e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "4ASPCN03 - nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera", come da allegata Scheda di POC N° 4ASPCN03 (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 esclusa dal comparto la proprietà NL Properties S.r.l.;
- 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° 4ASPCN03 (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° 4ASPCN03, 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.

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° 4ASPCN03 (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 PUA ovvero, fatti salvi i diritti di terzi, la variante al Piano Particolareggiato vigente, per la relativa approvazione;

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

ed inoltre:

- **B)** 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, così come previsto nella Scheda allegata n° 4ASPCN03 (All. n. 2) e precisamente l'area catastalmente individuata: foglio 109 mapp. 1002 parte e 888 parte, per un totale di superficie di mq. 6.075, garantendo sin da ora che l'area da cedere sia libera da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; prima



CVE S.r.l.
Via Emilia, 54
40050 DOZZA (BO)
C.F./P. IVA 03220701209

della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese della Soc. CVE S.r.l., di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. Le parti espressamente concordano che la suddetta area costituirà standard di verde pubblico anche ai fini dell'art. 2 delle norme tecniche di attuazione allegate alla variante al Piano Particolareggiato di cui alla convenzione stipulata in data 12/07/2010 a rogito notaio Cristofori rep. 70739/18159 e che la cessione al Comune dell'area medesima è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA. Il Soggetto attuatore da 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 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. 5.

- C) ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 130.000,00 entro la data di stipula della convenzione di PUA e comunque non oltre mesi trenta 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° 4ASPCN03 (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. 4ASPCN03 (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° 4ASPCN03 (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.

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 – GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 130.000,00, 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° 4ASPCN03 (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



CVE S.r.l.
Via Emilia, 54
40050 DOZZA (BO)
C.F./P. IVA 03220701209

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. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto all'entità iniziale per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. La fideiussione relativa al contributo sarà restituita a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.

ART. 5 - 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 mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà 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 delle aree indicate al precedente art. 2 lett. B, 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 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) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B;
2) 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 al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.



CVE S.r.l.
Via Emilia, 54
40050 DOZZA (BO)
C.F./P. IVA 03220701209

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 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.

9. 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.

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 ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, 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) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

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

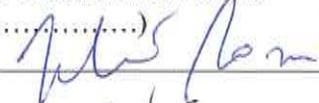
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia – Romagna, sede di Bologna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli ~~otto~~^{sei} per facciate ~~ONQUE~~^{ONQUE} 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

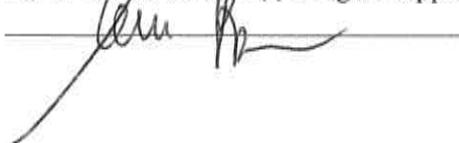
(.....)





Il Soggetto attuatore

Per la Soc. CVE S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Romano Cenni



scheda n°	soggetto proponente	località
4ASPCN-03	CVE S.r.l.	Ferrara via Fiera via Gramicia
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	4ASPCN - ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa Via Bologna 5ANS - ambito per nuovi insediamenti della struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta	
Sistema	Subsistema città dell'automobile Subsistema città verde	
OBIETTIVI POC		
- riqualificazione di struttura commerciale esistente: - cessione di area destinata ad attrezzature collettive collocata a margine della via Gramicia e adiacente agli impianti sportivi C.U.S. ed al campeggio comunale.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	26.326 , di cui mq 6.075 per attrezzature collettive di via Gramicia	
SF [mq]	20.251	
SU [mq]	8.078	
SV [mq]	5.000	
H max [m]	17 m	
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6a. Ricettivo; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, c) Medio-grandi strutture di vendita non alimentari, e) Grandi strutture di vendita non alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq]	6.075	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
INFRASTRUTTURALI: Le aree oggetto d'intervento ricadono in parte all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione, all'interno delle fasce di rispetto dell'aeroporto di S.Luca; si applicano gli art. 119.6 e 119.3 delle NTA del RUE.		



CVE S.r.l.
Via Emilia, 54
40050 DOZZA (BO)
C.F./P. IVA 03220701209

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- la delimitazione delle area destinata alla cessione al Comune in via Gramicia.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	<u>130.000,00</u>	Versamento contributo entro mesi dodici da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA o variante a Piano Particolareggiato		
NOTE		
Le attrezzature e gli spazi collettivi previsti integrano le dotazioni esistenti nel P.P.I.P. P.G. 3843/99 del 21/02/2001.		



CVE S.r.l.
 Via Emilia, 54
 40050 DOZZA (BO)
 C.F./P. IVA 03220701209

[Handwritten signature in blue ink]

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	L'area di via Gramicia, destinata ad attrezzature collettive da cedere al Comune, ricade all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po. L'area di via della Fiera è soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali	La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento In fase attuativa si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla rete delle acque meteoriche già realizzata
<i>Scolo acque superficiali</i>		Il comparto è già provvisto di rete acque bianche con recapito finale lo scolo Tesoriere, previa laminazione in apposita vasca
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Non sono a disposizione prove a profondità sufficiente per fare una previsione affidabile del comportamento cosismico del comparto in esame, che si trova a cavallo fra una zona stabile ed una con indice di liquefazione massimo di 20 (rischio di liquefazione elevato), associata alle sabbie affioranti del Reno sviluppate a sud-ovest del sito. Sabbie potenzialmente liquefacibili sono sepolte a debole profondità anche a ovest e nord-ovest, in direzione del "Palazzo degli Specchi".	In sede di PUA sarà necessario approfondire le conoscenze sui caratteri stratigrafici e geotecnici e sul comportamento cosismico del sito. <u>Pertanto, in sede di PUA (o variante PP) dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite fino ad adeguata profondità (almeno 30 metri), effettuate le verifiche del rischio liquefazione e valutati i cedimenti. Qualora sia evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, per il calcolo dell'azione sismica non è ammesso l'approccio semplificato.</u> <u>Per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</u> <u>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento di esecuzione delle prove e quella minima desumibile da dati conoscitivi dell'area;</u> <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> <u>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</u>
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area di via Gramicia non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per quanto riguarda i terreni, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un modesto superamento per il parametro arsenico	Il valore modesto riscontrato di arsenico, non è imputabile ad una sorgente di contaminazione interna al sito, ma ad una sua distribuzione in forma ubiquitaria nel territorio ferrarese; pertanto si ritiene che lo stato dell'area sia compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista



CVE S.r.l.
Via Emilia, 54
40050 DOZZA (BO)
C.F./P. IVA 03220701209

Tutela storica, culturale, paesaggio	- L'area di via Gramicia si trova all'interno del contesto identitario locale "Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare"	- si applicano l'art 108.2 e l'allegato 5.2 delle NTA del RUE
	- L'area di via Gramicia si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	Il progetto di realizzazione del parco urbano di via Gramicia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
	- L'area di via Gramicia si trova all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150 ml) del canale Gramicia	Il progetto del parco urbano di via Gramicia dovrà essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica prima dell'inizio dei lavori
Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde in via Gramicia contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità	Atteso aumento del traffico lungo via Ferraresi e via Fiera	Il maggior carico di traffico appare compatibile con le infrastrutture esistenti, anche in considerazione della realizzazione, in corso, della parallela tangenziale ovest
Rumore/inquinamento atmosferico	L'area verde di via Gramicia è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	In sede di progettazione del parco urbano di via Gramicia, dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere misurazioni del rumore derivante da via Gramicia e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		La rete di fognatura è allacciata alla rete di via Bela Bartok
Vincoli infrastrutturali	- l'area di via Fiera è attraversata da <u>un elettrodotto</u> ad Alta Tensione	- si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE
	- l'area di via della Fiera si trova all'interno del cono di volo dell'aeroporto di S. Luca	- L'altezza massima prevista per gli edifici è compatibile con il vincolo imposto
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 ambientali risultano sufficientemente definite.		



[Handwritten signature in blue ink]

CVE S.r.l.
 Via Emilia, 54
 40050 DOZZA (BO)
 C.F./P. IVA 03220701209

[Handwritten signature in blue ink]

