

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

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

- la Sig. Osti Leila, cod. fisc. STOLLE53C60C980R, nata a Copparo il 20/03/1953 e residente a Ferrara, in via Assiderato 14, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 109 mapp. 825, 884 parte, 895 parte, 896 parte, 982, foglio 197 mapp. 538 parte, 541 parte, 542 parte, 543 parte, foglio 229 mapp. 14 parte, 22 parte, 318 parte, 472 parte, a mezzo delega al geom. Nino Bruni;

- la Soc. Sara Costruzioni S.r.l., cod. fisc. 02791851203, avente sede a Bologna in via Ferrarese 3, in persona del legale rappresentante in carica geom. Nino Bruni; proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 111 mapp. 1028 parte;

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 (Vv. Fulvio L. Rinato a CAVALLO) il 16/11/56 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. P.G. 6433 del 10/02/2014, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "Comune", dall'altra;

PREMESSO:

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

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che parte delle aree suddette è soggetta al Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui alla convenzione stipulata in data 26/06/1999 Rep.159208/6649 Notaio Massimo Minarelli, modificata con convenzione stipulata in data 16/05/2003 Rep. 24167/6536 Notaio Giovanni Bissi;
- che con delibera del Consiglio Comunale PG 99702/2011 del 14/01/2013 è stata approvata una variante a detto Piano particolareggiato, prorogandone il termine di attuazione a tutto il 16/05/2016;
- che detta variante è oggetto della convenzione stipulata in data 05/03/2013 Rep. 58806/25897 Notaio Sergio Cacchi;
- che in data 08/07/2013, 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 "5ANS_01 - nuovo insediamento residenziale in via Turoldo", 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;

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



Osti Leila



- 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° __ incontri negoziali con i Soggetti attuatori, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° 5ANS_01 relativa al comparto d'intervento;~~
- che con delibera consiliare P.G. 6433 del 10/02/2014 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

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

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 08/07/2013 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 "5ANS_01 - nuovo insediamento residenziale in via Turollo", come da allegata Scheda di POC N° 5ANS_01 (All. n. ~~1~~), 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 dato atto che, per quanto riguarda l'area di mitigazione e compensazione ambientale di via Carli, è stato avviato un procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06;
 - viene dato atto che la Provincia ha deciso di non sottoporre il PUA a VALSAT.
3. La Scheda di POC N° 5ANS_01 (All. n. ~~1~~), 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

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI

[Firma]

Off. Lillo



POC N° 5ANS_01, 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° 5ANS_01 (All. n. 1);
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente 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 sei dalla scadenza del termine di attuazione del Piano particolareggiato di cui in premessa; 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 le aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi previste sulle vie Gramiccia e Pannonius e le aree da destinare a mitigazione e compensazione ambientale previste sulla via Carli, così come previsto nella Scheda allegata n° 5ANS_01 (All. n. 1) e precisamente le aree catastalmente individuate: foglio 109 mapp. 884 parte, 895 parte, 896 parte e foglio 111 mapp. 1028 parte di superficie complessiva mq. 16.543, 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 dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. Essendo stata rilevata, nelle aree da destinare a mitigazione e compensazione ambientale previste sulla via Carli, la presenza di una contaminazione, come definita dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., i Soggetti attuatori, pur dichiarandosi non responsabili dell'inquinamento, si impegnano a sottoporre, con oneri integralmente a proprio carico, il sito alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni; in particolare, i Soggetti attuatori si impegnano a presentare, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del PUA, un adeguato piano di caratterizzazione delle aree suddette; la convenzione di PUA, la cui stipula sarà in ogni caso condizionata all'approvazione dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti, disciplinerà gli interventi di monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area; i Soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5.**
- **B2) a realizzare a propria cura e spese, entro mesi trenta dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, l'intervento di piantumazione e di regimazione idraulica nell'area agricola fra le vie Pellegrina e Bernardi, così come previsto nella**

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



0 sta. l'elb



Scheda allegata n° 5ANS_01 (All. 4) e a mantenere tali sistemazioni per un periodo non inferiore a trenta anni.

Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree di cui al precedente punto B1 e la realizzazione degli interventi di cui al precedente punto B2 sono condizioni necessarie per la stipula della convenzione di PUA;

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° 5ANS_01 (All. 4) 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. 5ANS_01 (All. 4), 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° 5ANS_01 (All. 4) 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.

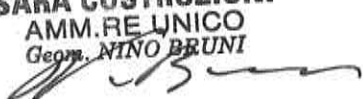
ART. 4 – GARANZIE

1. I Soggetti attuatori, prima della presentazione del PUA, costituiranno, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 10.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, come previsto nella Scheda di POC n° 5ANS_01 (All. 4).

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 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. I Soggetti attuatori si obbligano 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.

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



O. St. web



4. Le fideiussioni relative alle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale saranno restituite a seguito della chiusura delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

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'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, 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 delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B1;

3) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del piano di caratterizzazione secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. B1.

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.

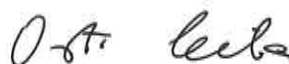
Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune. Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.

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.

**SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI**
AMM.RE UNICO
Geom. **NINO BRUNI**



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} ~~uno~~ per facciate CINQUE e parte della SARA 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

(.....)



I Soggetti attuatori

Sig. Leila Osti

Per la Soc. Sara Costruzioni S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Nino Bruni

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI

[Signature of Nino Bruni] *[Signature of Leila Osti]*

scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS_01	Osti Leila Sara Costruzioni S.r.l.	via Copparo, via Pannonius, via Carli via G. Bernardi, via Pellegrina
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta 25 AAP1 - Ambito agricolo periurbano - Subambito agricolo di riqualificazione ambientale	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema aree agricole di cintura	
OBIETTIVI POC		
- espansione residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Copparo; - mantenimento di con visuali fra la via Copparo e la corte "Zavaglia"; - realizzazione e cessione di area di forestazione fra via Carli e l'insediamento residenziale esistente con funzione di mitigazione ambientale ed acustica; - realizzazione e cessione di area attrezzata a parco pubblico a margine delle vie Pannonius e Gramiccia; - riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola periurbana fra le vie Pellegrina e Bernardi mediante la piantumazione di filari alberati e il ripristino della rete di scolo delle acque meteoriche		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	25.306, oltre a mq 11.175 riqualificazione paesaggistica	
SF [mq]	3.473	
SU [mq]	2.172	
Alloggi max [n°]	24	
H max [n° piani]	4 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]	290	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	14.844	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	2.533	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]	11.175	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	2.720	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE		



**SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI**
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI

Osti Leila

[Signature]

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera e la predisposizione degli edifici allo sfruttamento dell'energia solare a mezzo di pannelli solari termici e fotovoltaici e con l'adozione di generatori di calore ad altissimo rendimento e pompe di calore; - l'attuazione del comparto, compreso nel PUA vigente PG 3013/99, è subordinata alla scadenza della convenzione notaio Bissi rep. 24167 del 16/05/2003; - l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale è finalizzata a ricreare un bosco di pianura con essenze autoctone e naturalizzate e dovrà essere realizzata mediante piantumazione di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%; - gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area fra le vie Pellegrina e Bernardi dovranno prevedere l'impianto di filari alberati paralleli alle strade e a distanza dalle stesse conforme al Codice della Strada, nonché il ripristino del capofosso a margine della via Pellegrina.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- il collegamento stradale con via Turoldo; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - l'area di mitigazione e compensazione ambientale fra via Carli e il canale Gramicia; - il passo dei filari alberati lungo le vie Pellegrina e Bernardi.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N°alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
 AMM.RE UNICO
 Geom. NINO BRUNI

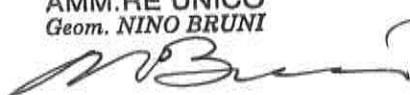
[Handwritten signature]



ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	L'area di Borgo Punta è compresa in un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio; - non sono consentiti piani interrati o seminterrati; - è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna.
	L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.	Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione
<i>Scolo acque superficiali</i>		- Prevista area laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Delibera 61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, e recapito nella rete acque bianche di via Turollo; - previsto ripristino del capofosso funzionale allo scolo acque meteoriche in corrispondenza di via Pellegrina.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Il comparto presenta un certo grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2. La natura topograficamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre fenomeni di instabilità gravitativa ed espansione laterale, tranne che in presenza di rilevati antropici. I primi 9 m di sottosuolo presentano scadenti proprietà geotecniche; sabbie addensate sono presenti solo oltre i 14 m.	
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda all'interno del comparto hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per le acque sotterranee (parametri arsenico, xileni, idrocarburi totali). I superamenti rilevati riguardano il campione effettuato in una zona destinata ad area di mitigazione e compensazione ambientale.	<u>In data 10 gennaio 2014, la Provincia, ha avviato procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06, per le aree del comparto contenute nel Foglio 109 mappale 895, e nel Foglio 111 mappale 1028 del N.C.T.</u> <u>Va valutata la necessità di apertura di un procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06.</u> <u>Nel caso in cui si valuti necessario aprire tale procedimento, Gli interventi saranno condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività</u>

		necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.
Tutela storica, culturale, paesaggio		È prevista la riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola fra le vie Pellegrina e Bernardi mediante piantumazione di filari alberati, che dovranno essere realizzati secondo le disposizioni del vigente Regolamento del verde pubblico e privato.
	L'area di via Pannonius si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	Il progetto del parco pubblico, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
Patrimonio naturalistico	- L'area di mitigazione e compensazione ambientale è compresa in area appoggio di progetto della rete ecologica comunale.	- è prevista la realizzazione di un bosco con piantumazione di alberatura mista, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi, che contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale
	- Il parco urbano a margine delle vie Pannonius e Gramicia è compreso in nodo di progetto della rete ecologica comunale.	- è prevista la realizzazione di area attrezzata a parco pubblico che contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità		
Rumore/Inquinamento atmosferico	Sorgenti di Rumore: via Copparo	L'area di forestazione, assieme a quella prevista nel comparto POC 5ANS-03, sarà utile per la mitigazione degli impatti sulla lottizzazione esistente di via Tuoldo.
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete di fognatura esistente.
Vincoli infrastrutturali		
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
<u>Considerato che a seguito delle indagini che hanno rilevato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), è stato aperto procedimento di bonifica ex Dlgs 152/06 e visto il parere espresso dalla competente Provincia, si ritiene di non sottoporre il PUA ad ulteriore valutazione ambientale</u> <u>Considerato che si è verificato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) ed in assenza della caratterizzazione del sito, si propone di sottoporre il PUA a procedura di valutazione ambientale in riferimento alle problematiche di contaminazione del suolo e delle acque di falda.</u>		

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



0 str. tele-





SCHEDA POC 5ANS01 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- perimetro piano vigente
- lotti
- attrezzature e spazi collettivi
- area di mitigazione e compensazione ambientale
- parcheggi pubblici
- area verde per la laminazione delle acque meteoriche
- area di riqualificazione ambientale e paesaggistica
- filari
- piantata
- percorso ciclopedonale
- area stradale



**SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI**
AMM RE UNICO
Geom. **MINO BRUNI**



0 str here