

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:
"RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA COMMERCIALE VIA DURAN"**

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

- la Soc. Aspiag Service S.r.l., cod. fisc. 00882800212, avente sede a Bolzano in via Buozzi 30, in persona di Amministratore Delegato e Rappresentante legale il Sig. Klotz Paul Otto, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara, foglio 164 mapp. 27 subb. 1, 11, 13, 22, 23, 24, mapp. 35 subb. 1, 2, 3 e mapp. 787, 788 e 791 e promittente acquirente degli immobili censiti al NCEU di Ferrara, foglio 162 mapp. 2533 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 (Po) 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 G.C. n. 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 articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica;

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 con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013 il Comune ha adottato il Piano Operativo Comunale – POC;
- che il Soggetto attuatore ha presentato una proposta, registrata a prot. gen. 75024 del 17/09/2013, per l'inserimento nel POC dei suddetti immobili di proprietà;
- che detta proposta non ha avuto riscontro in sede di adozione del POC in quanto presentata tardivamente e priva dei dati conoscitivi e dei presupposti perequativi previsti dall'avviso pubblico di selezione;
- che successivamente la proposta è stata integrata con i dati e i presupposti mancanti;

CONSIDERATO:

che l'intervento proposto dal Soggetto attuatore è risultato meritevole di inserimento nel POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative:

- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari, con il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio esistente, la realizzazione di un impianto di recupero dell'acqua piovana, la realizzazione di pavimentazioni esterne drenanti, la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna con sorgenti ad alta efficienza;



[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten mark or signature]

- soluzione delle criticità ambientali, con la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella, in grado di fluidificare i flussi di traffico, riducendone gli impatti ambientali;
- particolari elementi di significatività degli interventi, con la cessione al Comune di un'area verde ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine;
- impegni in termini occupazionali e di sviluppo economico del territorio, con la riqualificazione della struttura commerciale esistente e l'insediamento di nuove attività economiche;

RICORDATO inoltre:

- ~~che si sono svolti n° _____ incontri negoziali con il Soggetto attuatore, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo sub 1), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e della Scheda di POC relativa al comparto d'intervento (All. 2), in cui vengono definiti la delimitazione del comparto, gli usi ammissibili, le quantità, le prestazioni e prescrizioni, coerentemente con le previsioni del PSC vigente, pur apportando rettifica non sostanziale al perimetro degli ambiti individuati dal PSC medesimo;~~
- che con delibera della Giunta Comunale PG 26367 del 25/03/14 è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione di una variante al POC ed al suo recepimento all'interno della variante medesima.

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 ha ad oggetto l'attuazione del comparto "riqualificazione struttura commerciale via Duran", come da allegata Scheda di POC N° 5ANS_04 (All. n. 1), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda è destinata a far parte integrante di una variante al 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 gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 5ANS_04 (All. n. 1), 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° 5ANS_04 (All. n. 1).
 - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
 - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.
3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:
 - a predisporre e presentare il PUA per la relativa approvazione entro mesi 12 dall'approvazione della variante al POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di



[Handwritten mark]

cui al successivo art. 7; è facoltà del Soggetto attuatore presentare il progetto di PUA anche a variante adottata, fermo restando che la sua approvazione è subordinata all'approvazione la variante e al recepimento delle eventuali modifiche alla variante medesima apportate a seguito di osservazioni pervenute;

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

- **A)** a presentare, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione della variante al POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 5ANS_04 (All. 4) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i. - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi otto dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 7;
- **B)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione della variante al POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA: l'area da destinare ad attrezzature collettive sita in viale Volano, così come previsto nella Scheda allegata n° 5ANS_04 (All. 4) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: Fog. 162 Mapp. 2533 parte di superficie mq 6.000, 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 l'area sarà 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. 7.

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le sanzioni previste al successivo art. 7 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_04 (All. 4) in una proposta di variante al POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultima;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 5ANS_04 (All. 4), nonché la proposta di variante al POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e 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° 5ANS_04 (All. 4) unitamente alla variante 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 7.

3. Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente ed a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dalla variante al POC, che verranno richieste dal Soggetto attuatore dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.

ART. 4 – OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il Soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

3. Il Soggetto attuatore si impegna a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione.

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 600.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, come previsto nella Scheda di POC n° 5ANS_04 (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 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 – AGEVOLAZIONI PER LA RIPRESA DELL'ATTIVITÀ POST SISMA

1. Il Soggetto attuatore, dopo l'adozione della variante al POC e fino alla sua approvazione, e comunque non oltre il 31/12/2015, avrà facoltà di attuare le previsioni della variante adottata con le procedure di cui all'art. 4, ultimo comma, della L.R. 16/2012 e s.m.i., fermo restando che non si potrà procedere all'attuazione degli interventi ove non si sia provveduto a cedere gratuitamente al Comune gli immobili individuati al precedente art. 2 lett. B.

ART. 7 - 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 la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 8 - 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. 9 - 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. 10 - 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 ^{SETE} ~~uno~~ per facciate SET 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

(.....)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Il Soggetto attuatore

Per la Soc. Aspiag Service S.r.l., il legale rappresentante in carica

Sig. _____

[Handwritten signature]

scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS-04	ASPIAG SERVICE S.r.l.	Ferrara via Duran viale Volano
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta; viene apportata rettifica non sostanziale al perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 5AUC 1ACS - Ambito Centro Storico di Ferrara	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema della città verde	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione della struttura commerciale esistente in via Duran e l'insediamento di nuove attività economiche; - la riorganizzazione dell'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella; - cessione di un'area verde in viale Volano ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	28.087 di cui mq 6.000 di attrezzature collettive in viale Volano	
SF [mq]	16.462	
SU [mq]	6.082	
SV [mq]	2.500	
H max	2 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 6b.d Commercio al dettaglio in sede fissa - Medio-grandi strutture di vendita alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	2.672	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	7.263	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		



Handwritten signature or mark.

VINCOLI E LIMITAZIONI		
<p>PAESAGGIO: l'area di via Duran è in parte compresa nel sito Unesco e in parte nella relativa zona tampone e si affaccia sulla Strada dei vini e dei sapori: si applicano rispettivamente gli artt. 107.2.2 e 107.3.1 delle NTA del RUE; l'area di viale Volano è compresa in area di dosso fluviale, in area soggetta a vincolo monumentale indiretto, nel sito Unesco, in area del centro storico a medio potenziale archeologico, in area di rispetto del percorso panoramico delle Mura, nel contesto identitario Centro storico di Ferrara – sub contesto Mura e vallo: si applicano rispettivamente gli artt. 107.1.1, 107.2.1, 107.2.2, 107.2.4.5, 107.3.1, 108.1 delle NTA del RUE.</p> <p>IDRAULICI: l'area di via Duran è compresa in area a rischio allagamento ed è interessata da un canale di bonifica: si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.8 delle NTA del RUE; l'area di viale Volano è compresa in area di paleo alveo: si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.</p>		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- i parcheggi di uso pubblico verranno concessi in gestione ai soggetti attuatori ai sensi dell'art. 87 delle NTA del RUE.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
<ul style="list-style-type: none"> - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - il collegamento viario fra le vie Duran e Pomposa. 		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
rotatoria all'intersezione fra le via Pomposa e Pontegradella	600.000,00	progettazione e realizzazione opera a carico del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		

7 Rom

R

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 Duran è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	- In relazione al rischio di allagamento: . qualsiasi intervento di modificazione piano-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; - saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio;
<i>Scolo acque superficiali</i>		- è previsto un impianto di recupero acque piovane; in ogni caso per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica. Il ricettore finale della rete è il canale Naviglio
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area di via Duran mostra un modesto grado di instabilità cosismica, con un Indice Massimo di Liquefazione pari a 2. Il pericolo di liquefazione cosismica sembra però accrescersi nella porzione occidentale dell'area, prossima a via Pontegradella e all'incrocio con via Pomposa, ove potrebbe essere compromessa anche la stabilità dell'importante condotto sotterraneo del Naviglio. Le proprietà geotecniche mostrano una notevole variabilità laterale, con terreni coesivi scadenti più abbondanti nella porzione nord.	- Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali.
<i>Idrogeologia</i>	- L'area di viale Volano è compresa in area di paleoalveo	- La destinazione d'uso prevista è compatibile con la presenza di un paleoalveo
<i>Contaminazione suoli</i>	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area di via Duran non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti della tabella che si riferisce a siti ad uso commerciale ed industriale, sia per quanto riguarda i terreni che per quello che riguarda le acque sotterranee	- Lo stato dell'area è compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>	La prevista rotatoria tra via Pontegradella e via Pomposa interferisce con il canale Naviglio, appartenente all'idrografia storica	si applica l'art.107.2.3.7 delle NTA del RUE

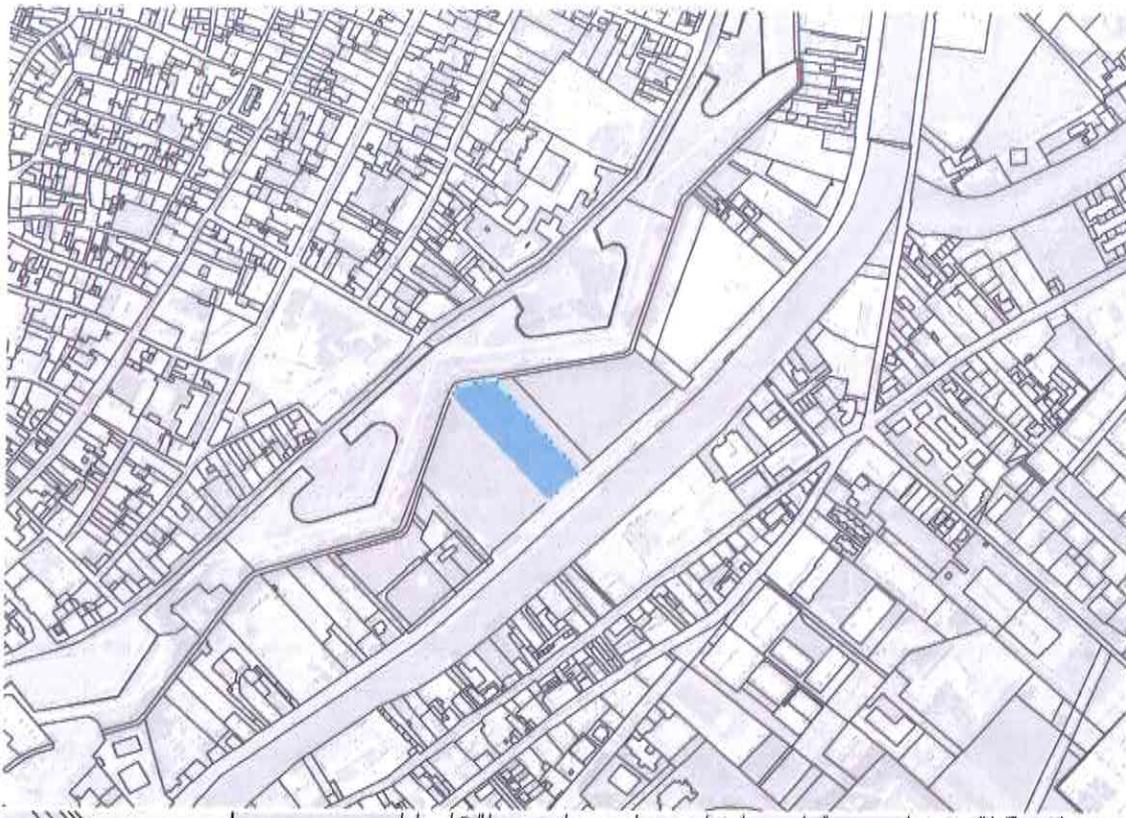


	<ul style="list-style-type: none"> - L'area di viale Volano si trova all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara" - L'area in viale Volano si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine - L'area di viale Volano è interessata dal vincolo monumentale indiretto delle Mura cittadine - L'area di viale Volano si trova all'interno di un'area del centro storico a medio potenziale archeologico 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	- aumento del traffico indotto in via Pomposa e via Pontegradella	La rotonda prevista all'intersezione tra via Pomposa e via Pontegradella contribuirà alla fluidificazione del traffico
Rumore/Inquinamento atmosferico	<ul style="list-style-type: none"> - aumento del rumore e delle emissioni in atmosfera per aumento del traffico indotto in via Pomposa e via Pontegradella - l'area di via Duran è localizzata nei pressi di plessi scolastici, aree particolarmente protette dal punto di vista acustico - L'area da cedere al Comune in viale Volano, destinata ad attrezzature collettive, è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico 	<ul style="list-style-type: none"> - La valutazione di impatto acustico da redigere nell'ambito del PUA dovrà dar conto dei possibili impatti determinati, in particolare sulle aree protette vicine, dalle nuove attività previste e dall'aumento del traffico in via Pomposa e via Pontegradella, prevedendo se necessario sistemi di mitigazione del rumore, al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica - in sede di progettazione del parco urbano di viale Volano, dovrà essere redatta una 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		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura pubblica
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
Energia/ sostenibilità ambientale		<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di impianto di illuminazione esterna con sorgenti ad alta efficienza - E' previsto il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio esistente
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite.		



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



SCHEDA POC 5ANS_04 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- lotti
- parcheggi pubblici
- attrezzature e spazi collettivi
- area stradale
- opere pubbliche di interesse generale

