

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

L'anno 2014, il giorno 25 del mese di MARZO, tra:

- la Soc. ELLEGI S.r.l., cod. fisc. n. 01640290381, avente sede a Tresigallo (Ferrara) in via del Lavoro 4, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Lauro Lambertini,

- il Sig. Roberto Andriotto, cod. fisc. n. NDRRRT53E04D548S, nato a Ferrara il 04/05/1953 e residente a Ferrara, in via Leati 26,

proprietari pro indiviso dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 195 mapp. 2174, 2247, 2250, 2251 e promittenti acquirenti dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 162 mapp. 2535 parte, nonché dell'alloggio e relativa autorimessa pertinenziale censita al NCEU di Ferrara foglio 193 mapp. 1149 sub 1 e 34, d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "**Soggetti attuatori**", da una parte;

- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n. 00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali ING. FULVIO ROSI nato a CANARO (MO) 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 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 "6ANS01 - nuovo insediamento residenziale in v. Valle Rillo", costituito dai suddetti immobili;
- che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;
- che l'art. 4 del citato accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione;
- 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



ELLEGI S.r.l.
Via del Lavoro, 4
44039 TRESIGALLO (FE)
Partita IVA 01640290381

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, non si ravvisa la necessità di apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo;

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;~~
- 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 "6ANS01 - nuovo insediamento residenziale in v. Valle Rillo", come da allegata Scheda di POC N° 6ANS01 (All. n. 4), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. La Scheda di POC N° 6ANS01 (All. n. 4) è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 6ANS01, 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° 6ANS01 (All. n. 4);
 - 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:



ELLEGI s.r.l.
Via del lavoro, 4
44039 TRES GALLO (FE)
Partita IVA 01640290381

- a predisporre e presentare il/i PUA per la relativa approvazione entro mesi dodici dalla scadenza del piano particolareggiato attualmente vigente nel comparto; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

ed inoltre:

- **A)** a presentare, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 6ANS01 (All. 4) alla lett. a) - 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 sei 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. 6;
- **B1)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'area da destinare ad attrezzature collettive sita in viale Volano, così come previsto nella Scheda allegata n° 6ANS01 (All. n. 4) e precisamente: l'area catastalmente individuata foglio 162 mapp. 2535 parte di superficie mq. 2.602; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune;
- **B2)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro e non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'alloggio e relativa autorimessa pertinenziale siti in via Armida, catastalmente individuati: foglio 193 mapp. 1149 sub 1 e 34;
i Soggetti attuatori garantiscono sin da ora che gli immobili da cedere siano liberi da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune degli immobili suddetti è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA. I Soggetti attuatori danno atto che, qualora venisse rilevata, negli immobili suddetti, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che i Soggetti attuatori si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.
- **C)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 60.000,00 entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° 6ANS01 (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. 6ANS01 (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;



ELLEGI s.r.l.
Via del Lavoro, 4
44039 FRESIGALLO (FE)
Partita IVA 01640290381

- 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° 6ANS01 (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 11 del successivo articolo 6.

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. I Soggetti attuatori si impegnano 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, i Soggetti attuatori si impegnano 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. I Soggetti attuatori si impegnano a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione, in particolare per quanto attiene alla continuità dell'illuminazione pubblica.
4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 – GARANZIE

1. I Soggetti attuatori, prima della presentazione del PUA, costituiranno, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 100.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché 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° 6ANS01 (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. I Soggetti attuatori si obbligano a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della



ELLEGI s.r.l.
Via del Lavoro 4
44039 TRESIGALLO (FE)
Partita IVA 01640290381

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, quelle relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.

ART. 6 - 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 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'ineseguitabilità 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, 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) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori 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 dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 4) mancata/ritardata cessione degli immobili di cui al precedente art. 2 lett. B1 e B2;



ELLEGI s.r.l.
Via del Lavoro 4
44039 TRESIGALLO (FE)
Partita IVA 01649290381

5) 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.

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 ai Soggetti attuatori 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 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.

10. 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.

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

ART. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

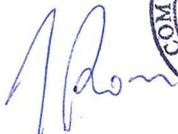
Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

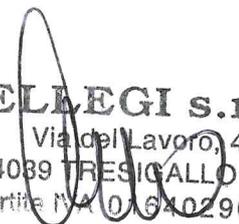
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia – Romagna, sede di Bologna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli ~~uno~~^{SENE} per facciate SEI e parte della SETTEMA che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.




ELLEGI s.r.l.
Via del Lavoro, 4
44089 TRESICALLO (FE)
Partita IVA 01640290381

Per il Comune di Ferrara

(.....)

Lauro Lambertini



I Soggetti attuatori:

Per la Soc. ELLEGI S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Lauro Lambertini

Sig. Roberto Andriotto

Roberto Andriotto

ELLEGI s.r.l.
Via del Lavoro, 4
44039 TRESIGALLO (FE)
Partita IVA 04640290381

Lauro Lambertini

scheda n°	soggetto proponente	località
6ANS-01	Andriotto Roberto Ellegi S.r.l.	Ferrara via Valle Rillo viale Volano
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	6ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura insediativa di Via Comacchio 1ACS - Ambito Centro Storico di Ferrara	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema della città verde	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Valle Rillo; - cessione di un'area verde in viale Volano ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST	16.976, di cui mq 2.602 di attrezzature collettive in viale Volano	
SF	7.836	
SU	2.703	
Alloggi max	39	
RVerde min		
H max	3 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico	530	
attrezzature e spazi collettivi	3.312	
aree di mitigazione e compensazione ambientale		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica		
aree per laminazione acque meteoriche	2.546 (pubblica)	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari, con classificazione energetica minima degli alloggi in classe B;		





ELLEGI s.r.l.
 Via del Lavoro, 4
 44039 FRESIGALLO (FE)
 Partita IVA 01640290381

- soluzione delle criticità ambientali, con la realizzazione di idonee barriere acustiche sul lato ferrovia;
- particolari elementi di significatività degli interventi, con la cessione al Comune di un'area verde a integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine;
- l'attuazione del comparto compreso nel PUA vigente PG 81093/03 è subordinata alla scadenza della convenzione notaio Cacchi rep. 49255 del 23/11/2004.

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- il collegamento stradale fra via De Chirico e via Misericordia;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- le aree per la laminazione delle acque meteoriche tra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
a) realizzazione collegamento viario con via Misericordia	40.000,00	Realizzazione opera a carico soggetti attuatori
b) Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	60.000,00	Versamento contributo entro dodici mesi dall'avvenuta approvazione del POC

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi	prescrizioni
1	cessione gratuita al Comune di alloggio e relativa autorimessa pertinenziale esistenti in via Armida

ATTUAZIONE

PUA

NOTE



ELLEGI s.r.l.
 Via del Lavoro, 4
 44039 TRESIGALLO (FE)
 Partita IVA 01640290381

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 Valle Rillo è potenzialmente soggetta ad allagamenti anche in assenza di rotte fluviali.	Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione con la prevista vasca di laminazione
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista area laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, e recapito finale nel condotto Misericordia
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area di via Valle Rillo sembra presentare un basso grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2, che però cresce fortemente a 20 in aree limitrofe, ad occidente e settentrione. La natura relativamente pianeggiante non dovrebbe indurre accentuati dissesti gravitativi e da espansione laterale.	In sede di PUA saranno da approfondire nel dettaglio la conoscenza stratigrafica e di risposta sismica
<i>Idrogeologia</i>	- L'area in viale Volano si trova all'interno di un'area di paleoalveo	- La destinazione d'uso prevista è compatibile con la presenza di un paleoalveo
Contaminazione suoli		
Tutela storica, culturale, paesaggio	- L'area di viale Volano si trova all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"	- si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 delle NTA del RUE
	- L'area in viale Volano si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	- L'intervento è compatibile con il vincolo imposto
	- L'area di viale Volano è interessata dal vincolo monumentale indiretto delle Mura cittadine	- gli interventi dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prima dell'inizio dei lavori
	- L'area di viale Volano si trova all'interno di un'area del centro storico a medio potenziale archeologico	- Gli interventi previsti sono compatibili con la presenza dell'area di interesse archeologico
Patrimonio naturalistico		La cessione di un'area verde in viale volano e la fascia di mitigazione a margine della ferrovia contribuiscono alla realizzazione della rete ecologica comunale
Sistema della mobilità		



ELLEGI S.r.l.
 Via del Lavoro, 4
 44039 TRESIGALLO (FE)
 Partita IVA 01640290381

Rumore/inquinamento atmosferico	- Area di via valle Rillo: Sorgente di rumore, Ferrovia Ferrara-Codigoro	Prevista barriera acustica a mitigazione dell'impatto acustico sul complesso residenziale.
	- fascia di pertinenza acustica della ferrovia	La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare che la barriera acustica, prevista tra la ferrovia e il complesso residenziale, garantisca il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica
	- L'area da cedere al Comune in viale Volano, destinata ad attrezzature collettive, è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- In sede di progettazione del parco urbano di viale Volano, dovrà essere redatta un valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da viale Volano e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Fascia di rispetto ferrovia	All'interno della fascia di rispetto non sono previsti edifici
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		



ELLEGI s.r.l.
Via del Lavoro, 4
44039 TRESIGALLO (FE)
Partita IVA 01640290381

