

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "5ANS02 - NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN SOSTITUZIONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DISMESSO A QUACCHIO"

L'anno 2016, il giorno 22 del mese di novembre, tra:

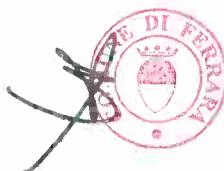
- la Soc. CO.L.MEC. S.r.l., cod. fisc. n. 00355460387, avente sede a Ferrara in via Prinella 18, in persona del legale rappresentante sig. Lorenza Guerzoni, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 164 mapp. 94, 508, 509, 510, 511, 569, 1143, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Servizio Ufficio di Piano ing. Antonio Barillari nato a Bologna il 24/04/1958 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera G.C. 2016/53 del 08/11/2016, 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);
- che l'art. 18 della 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 nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;

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 25/03/2014, è stato sottoscritto, fra CO.L.MEC. S.r.l. e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC;
 - che l'art. 2 dell'accordo suddetto pone a carico di CO.L.MEC. S.r.l., fra l'altro, i seguenti impegni:
 - predisposizione e presentazione del PUA per la relativa approvazione entro mesi diciotto dall'approvazione della variante al POC;
 - stipula della convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- ed inoltre:
- **A)** presentazione, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA, del progetto esecutivo di due alloggi da cedere gratuitamente al Comune e realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche, ovvero versamento, prima della stipula della convenzione di PUA, di un contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previste dal POC pari a euro 250.000,00;
 - che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo, con delibera P.G. 20451 in data 07/04/2014, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il POC, comprensivo del comparto attuativo "5ANS02 - nuovo insediamento residenziale in sostituzione di insediamento produttivo dismesso a Quacchio", costituito dai suddetti immobili;
 - che con nota pervenuta in data 07/10/2015, P.G. 101606, CO.L.MEC. S.r.l. ha chiesto proroga del termine per la presentazione del PUA e contestualmente proposto le seguenti modifiche al suddetto comparto POC:



- il recupero mediante ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anziché la realizzazione di un nuovo insediamento in sostituzione dell'esistente;
- la riduzione del numero di alloggi da 53 a 27, compreso l'esistente;
- la riduzione delle altezze consentite da 5 a 2 piani fuori terra;
- l'incremento dell'area destinata ad attrezzature e spazi collettivi, da mq 4.123 a mq 5.146, e del verde privato, con l'individuazione di un'area da destinare a verde privato di dotazione ecologica di mq 3.395;
- il rispetto dei seguenti requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'Allegato 4 alle NTA del RUE vigente:
 - 4.1 recupero acque piovane
 - 4.3 controllo degli agenti inquinanti
 - 4.4 materiali ecosostenibili
 - 4.5 inquinamento elettromagnetico interno ed esterno.

CONSIDERATO:

- che detta proposta è volta a ridurre il carico urbanistico previsto su un'area di non facile accessibilità per la ridotta sezione della via Prinella;
- che la proposta è altresì volta a ridurre le previsioni di realizzazione di nuovi alloggi comprese nella vigente pianificazione comunale, contribuendo all'adeguamento del dimensionamento urbanistico alla limitata capacità di assorbimento del mercato edilizio, a fronte di un rilevante patrimonio abitativo non utilizzato;
- che, sotto il profilo ambientale, la proposta comporta minori impatti per la riduzione della consistenza dei manufatti da realizzare, per le diverse modalità di intervento, per la maggior tutela e riqualificazione dei varchi verdi esistenti fra la via Prinella e il fiume, per le caratteristiche prestazionali degli edifici previsti;
- che la modifica proposta configura variante al 1° POC vigente;
- che, con tale variante urbanistica, il maggior valore generato nell'area per effetto del suo inserimento nel POC, viene ricalcolato in euro 975.540,00 come da stima redatta dall'ufficio competente, e viene assoggettato, ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a contributo straordinario secondo le modalità in appresso indicate;

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), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e della Scheda di POC relativa al comparto d'intervento (All.), in cui vengono definiti la delimitazione del comparto, gli usi ammissibili, le quantità, le prestazioni e prescrizioni, coerentemente con le previsioni del PSC vigente;~~
- che con delibera di Giunta GC/2016/590 del 08/11/2016 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione di una variante al 1° POC e al suo recepimento all'interno della variante medesima.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti come 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 "5ANS02 - nuovo insediamento residenziale in sostituzione di insediamento produttivo dismesso a Quacchio" e sostituirà integralmente, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale della variante al 1° POC di cui in premessa, l'accordo sottoscritto fra le parti in data 25/03/2014.
2. La Scheda di POC N° 5ANS_02 allegata sub 1 al presente accordo sostituisce integralmente la analoga scheda allegata all'accordo sottoscritto in data 25/03/2014 e modifica il relativo schema urbanistico e i parametri urbanistici.



3. Detta Scheda comprende, in modifica rispetto al 1° POC vigente e in recepimento della proposta formulata dal Soggetto attuatore, le seguenti modifiche al suddetto comparto POC:
- il recupero mediante ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anziché la realizzazione di un nuovo insediamento in sostituzione dell'esistente;
 - la riduzione del numero di alloggi da 53 a 27, compreso l'esistente;
 - la riduzione delle altezze consentite da 5 a 2 piani fuori terra;
 - l'incremento dell'area destinata ad attrezzature e spazi collettivi, da mq 4.123 a mq 5.146, e del verde privato, con l'individuazione di un'area da destinare a verde privato di dotazione ecologica di mq 3.395;
 - il rispetto dei seguenti requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'Allegato 4 alle NTA del RUE vigente:
 - 4.1 recupero acque piovane
 - 4.3 controllo degli agenti inquinanti
 - 4.4 materiali ecosostenibili
 - 4.5 inquinamento elettromagnetico interno ed esterno.
4. La Scheda di POC N° 5ANS_02, così modificata, è destinata a far parte integrante di una variante al 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi", le previsioni, le prescrizioni e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 5ANS_02 (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_02 (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 sei dall'approvazione della variante al 1° POC di cui al precedente art. 1; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 4; è facoltà del Soggetto attuatore presentare il progetto di PUA anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione è subordinata all'approvazione del POC stesso e al recepimento delle eventuali modifiche al POC medesimo apportate a seguito di osservazioni pervenute;
- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione della variante al 1° POC di cui al precedente art. 1 e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, l'area da destinare ad attrezzature e spazi collettivi sita in Ferrara, via Prinella, così come previsto nella Scheda allegata n° 5ANS_02 (All. 1) e precisamente l'area catastalmente individuata: Fog. 164 Mapp. 569 parte di superficie mq 5.146, 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 Servizio Ufficio di Piano del Comune; le spese notarili e fiscali di stipula, registrazione e trascrizione dell'atto di cessione saranno a carico del Soggetto attuatore; le



parti danno atto che una quota delle aree suddette, di superficie mq 4.822 e valore pari a euro 265.210,00, eccede gli standard minimi fissati dall'art. A24 L.R. 20/2000 e viene ceduta al Comune a titolo di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA; contestualmente alla suddetta cessione, ai sensi dell'art. 87 del RUE vigente l'area ceduta al Comune verrà concessa gratuitamente in detenzione al Soggetto attuatore, il quale assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti; resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la gestione e manutenzione di tale area; 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., oltre a quelle già rilevate e riportate nell'elaborato QC2.1 del 1° POC vigente, 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. 4.

4. Il Soggetto attuatore si impegna infine ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le sanzioni previste al successivo art. 4 del presente Accordo.
5. Le parti danno atto che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore corrispondono ad un valore complessivo pari a euro 265.210,00, assorbendo integralmente il contributo straordinario determinato sulla base del maggior valore dell'area oggetto del presente accordo per effetto del suo inserimento nel 1° POC, secondo le modalità di cui alla delibera consiliare P.G. 20342 del 04/04/2016.

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_02 (All. 1) nella proposta di variante al 1° POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultima;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N° 5ANS_02 (All. 1), nonché la proposta di variante al 1° 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. La variante di cui al precedente art. 1 non modificherà il termine quinquennale di validità del 1° POC vigente.

3. L'approvazione della Scheda di POC N° 5ANS_02 (All. 1) unitamente alla variante al 1° 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 4.

ART. 4 - 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, 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 – risultino inadempienti o 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 ciò determina sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del PUA;

2) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 co. 3.

6. Le penali sono computate per un importo mensile e articolate come di seguito:

- 2.652,10 euro/mese per i primi 3 mesi o frazione di mese;

- 5.304,20 euro/mese per i mesi o frazioni di mese successivi fino al sesto mese compreso;

- 7.956,30 euro/mese 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.

7. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

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

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

10. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente 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) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 5 - 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. 6 - RICHIAMI NORMATIVI E NORME FINALI

1. 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.



2. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi del Codice approvato con D.lgs. n. 196/2003, potendo essi esercitare i diritti ivi contemplati.

3. Il presente accordo è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione dello strumento di pianificazione a cui accede.

4. Ogni comunicazione tra le parti deve avvenire o con raccomandata A/R o con pec.

ART. 7 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

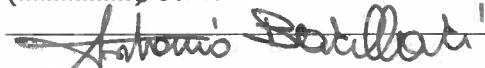
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell' Emilia - Romagna, sede di Bologna.

* * * * *

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

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara
(ING. ANTONIO BARILLARI)





Per il Soggetto attuatore
CO.L.MEC. S.r.l., il legale rappresentante in carica
sig. Lorenza Guerzoni


CO. L. MEC. s.r.l.
Amministratore unico

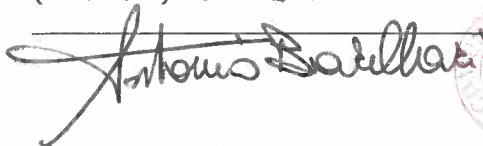
Il Soggetto attuatore dichiara, sotto la sua responsabilità, di avere preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 Codice Civile, le clausole degli artt. 2 (Impegni del Soggetto attuatore) e 4 (Inadempienze) del presente accordo.

Per il Soggetto attuatore
CO.L.MEC. S.r.l., il legale rappresentante in carica
sig. Lorenza Guerzoni


CO. L. MEC. s.r.l.
Amministratore unico

Per presa visione,

Per il Comune di Ferrara
(ING. ANTONIO BARILLARI)





scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS_02	CO.L.MEC. S.r.l.	via Prinella
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei	
OBIETTIVI POC		
- Riqualficazione urbana di area produttiva esistente su via Prinella mediante la realizzazione di un nuovo complesso il recupero degli edifici esistenti con destinazione prevalentemente residenziale; - mantenimento di coni visuali verso il fiume Po di Volano; - riqualficazione darsena e sponda sul fiume Po di Volano; - riqualificazione tratto di via Prinella con prolungamento della pista ciclabile.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	20.734 21.509	
SF [mq]	9.365 11.349, compresa l'area destinata a verde privato di dotazione ecologica (mq 3.395)	
SU [mq]	8.060 3.550	
Alloggi max [n°]	83 + 2 alloggi da cedere al Comune 27 compreso l'esistente	
H max [n° piani]	5 2 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; 6a. Ricettivo; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	4.039	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	4.123 5.146	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualficazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	2.903	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese in area di paleovalve e sono interessate dalla fascia di rispetto del Po di Volano determinata dal R.D 523/1904; si applicano, rispettivamente, l'art. 118.5 e art.118.8 delle NTA del RUE.		



PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- adozione per tutti i manufatti edilizi di soluzioni tecniche ad alto contenuto tecnologico per il risparmio energetico e per le prestazioni bioclimatiche oltre gli standard minimi richiesti.

- in sede di PUA dovranno essere localizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dagli artt. 79 e 81 NTA del RUE vigente;

- i due capannoni e l'edificio residenziale-direzionale esistenti saranno assoggettati a intervento di ristrutturazione edilizia;

- gli interventi edilizi saranno assoggettati a certificazione di sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 48 NTA del RUE vigente, che dovrà attestare il rispetto dei seguenti requisiti di cui all'Allegato 4 alle NTA del RUE vigente:

- 4.1 recupero acque piovane
- 4.3 controllo degli agenti inquinanti
- 4.4 materiali ecosostenibili
- 4.5 inquinamento elettromagnetico interno ed esterno.

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;

- il percorso ciclopeditonale su via Prinella;

- la delimitazione dell'area destinata a verde privato di dotazione ecologica.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
n° 2 alloggi di complessiva SU 160 mq	250.000,00	opera da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore; in alternativa, versamento contributo di pari importo prima della stipula della convenzione di PUA.

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi prescrizioni

ATTUAZIONE

PUA

NOTE

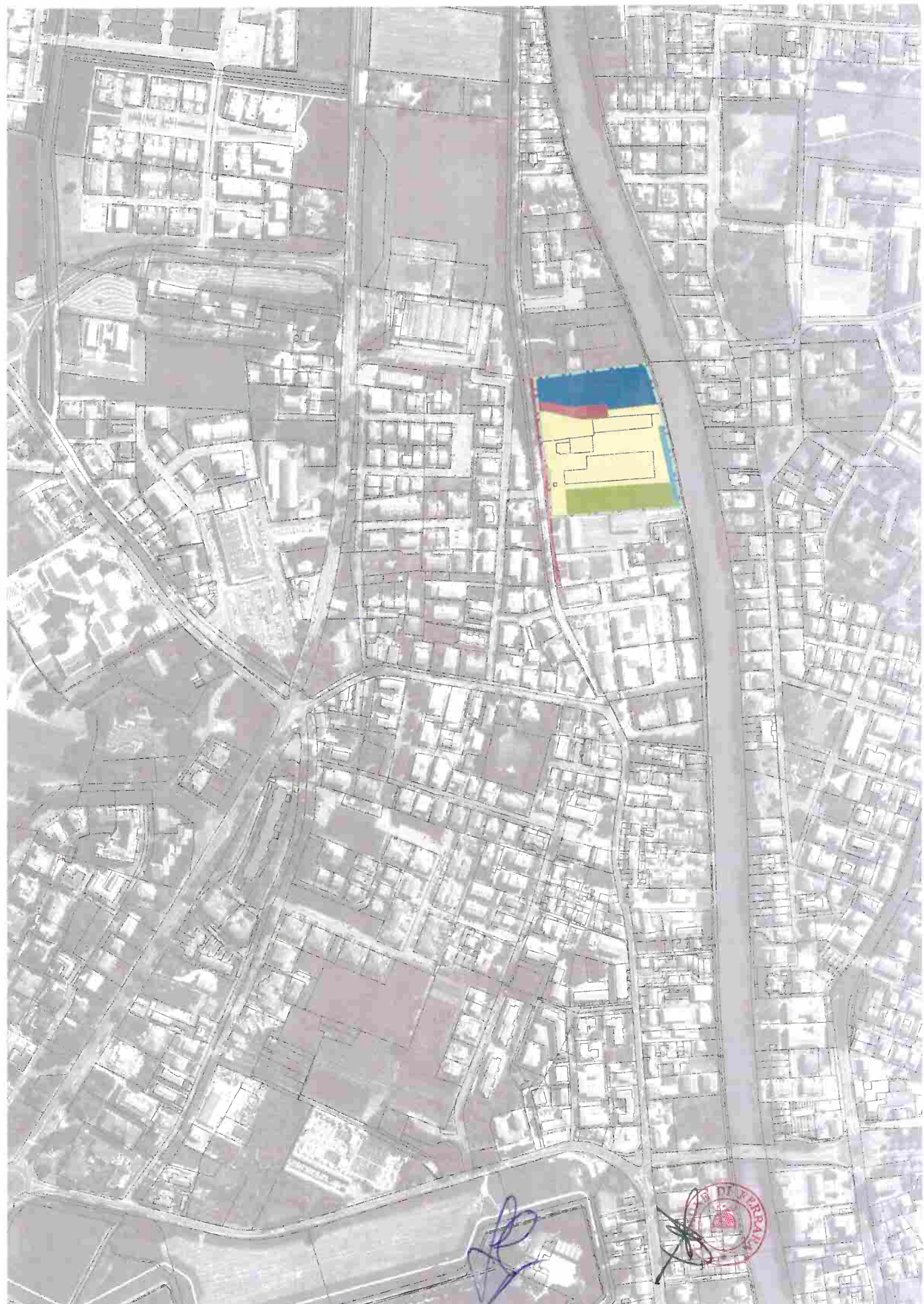


ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità, potenzialità, Ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i> \		
<i>Scolo acque superficiali</i>		Provista area laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Delibera 61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- A causa delle litologie presenti e del livello della falda freatica, l'area è soggetta ad un elevato rischio di liquefazione cosismica delle sabbie con Indice di Liquefazione Massimo di 20. Gli effetti della liquefazione possono essere aumentati dai significativi gradienti topografici e dal gradino di sponda, che possono produrre franamenti e scoscendimenti di sponda entro il Volano, nella porzione meridionale della fondiaria.	- In considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito. Pertanto, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutate i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri: - profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area; - accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili; - magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).
	-Possibili fenomeni di piping e dilavamento sotterraneo, potenzialmente indotti dalle perdite delle condutture idrica e fognaria.	
<i>Idrogeologia</i>	- Il comparto si trova all'interno di un'area di paleovalle	- si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno - indice permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40% - si dovrà prevedere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche



Contaminazione suoli	- 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 i terreni (parametro zinco) e per le acque sotterranee (parametro arsenico).	- Le indagini ambientali preliminari sembrano escludere che i superamenti registrati, anche perché di modesta intensità, derivino da contaminazione di origine antropica. - Nella fase di predisposizione del PUA si dovrà estendere la caratterizzazione dell'area con esecuzione di ulteriori indagini ambientali in considerazione dei superamenti rilevati e dell'utilizzo pregresso dell'area.
Tutela storica, culturale, paesaggio		- Prevista riqualificazione della sponda e della Darsena sul Po di Volano - Verranno mantenuti i coni visuali verso il fiume Po di Volano
Patrimonio naturalistico		
Sistema della mobilità	Possibile criticità derivante da aumento del traffico in via Prinella, strada piuttosto stretta	Previsto percorso ciclopedonale su via Prinella
Rumore/inquinamento atmosferico	Sorgenti di rumore: attività produttiva confinante (Estense acciai)	Eventuali problemi di rumore derivanti dall'attività vicina sono da risolvere dall'azienda stessa che deve sottostare ai limiti di zona previsti nella classe acustica vigente
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
Vincoli infrastrutturali	\	
Energia/ sostenibilità ambientale	\	
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Considerato che si è verificato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) ed in assenza della caratterizzazione del sito, si prevede di sottoporre il PUA a procedura di valutazione ambientale in riferimento alle problematiche di contaminazione del suolo e delle acque di falda.		





[Handwritten signature]

