

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "VILLA PIGNARE"

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

- la Soc. La Quartesana S.r.l., cod. fisc. 00866670383, avente sede a Quartesana (Ferrara) in via Rabbiosa 88, nella persona del legale rappresentante Sig. Massimo Trovato, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 238 mapp. 110 parte e 414 parte,
 - il Sig. Massimo Trovato, cod. fisc. TRVMSM68C21C351R, nato a Catania il 21/03/1968 e residente a Ferrara, in via dell'Alloro 11, proprietario degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 238 mapp. 34 parte, 42 parte, 106 e 111;
- 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 Rossi, nato a Canaro (RO) il 16/11/1956 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. P.G. 6433 del 10/02/2014, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione **"Comune"**, dall'altra;

PREMESSO:

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

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 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 "18ANS_02 - Villa Pignare", 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



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 è svolto n° 1 incontro negoziale con il Soggetto attuatore, come risulta dal verbale redatto e approvato, allegato 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° 4ANS01 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 "18ANS_02 - Villa Pignare", come da allegata Scheda di POC N° 18ANS_02 (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti: viene prescritto che in sede di PUA vengano determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.
3. La Scheda di POC N° 18ANS_02 (All. n. 2), 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 POC N° 18ANS_02, 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° 18ANS_02 (All. n. 2);
 - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;



- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente 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 diciotto dall'approvazione del POC; 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 dodici dall'avvenuta approvazione del PUA, il progetto esecutivo degli alloggi da cedere al Comune specificatamente descritti nella Scheda di POC N. 18ANS_02 (All. 2) - 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 trentasei 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;
- 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° 18ANS_02 (All. 2) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
 - a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 18ANS_02 (All. 2), 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° 18ANS_02 (All. 2) unitamente al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 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. 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 250.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, come previsto nella Scheda di POC n° 18ANS_02 (All. 2).

2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere 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 - 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'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, 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.

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 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. Fulvio Rossi



I Soggetti attuatori
Sig. Massimo Trovato

Per la Soc. La Quertesana S.r.l., il legale rappresentante Sig. Massimo Trovato

scheda n°	soggetto proponente	località
18ANS-02	La Quartesana S.r.l. Massimo Trovato	Quartesana via Rabbiosa
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	18ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Cocomaro C-F, Codrea, Cona, Quartesana Viene apportata modifica non sostanziale al perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 18AUC - ambito urbano consolidato.	
Sistema	Subsistema insediamenti prima corona	
OBIETTIVI POC		
- riqualificazione del complesso "Villa Pignare" con realizzazione di nuovo insediamento residenziale; - mantenimento dei con visuali fra la via Comacchio e la "Villa Pignare" e verso la campagna.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	31.408	
SF [mq]	17.129, comprese le aree destinate a verde privato di dotazione ecologica (mq 3.061)	
SU [mq]	3.781	
Alloggi max [n°]	66 + 2 alloggi da cedere al Comune	
RVerde min [%]		
H max [piani]	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 [mq]	1.554	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	4.246	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	3.973 (privata)	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese all'interno di un paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE. EDIFICI STORICI: agli edifici storici del complesso "Villa Pignare" si applicano gli artt. 107.2.3.1, 111 e 116 delle NTA del RUE sulla base delle classi d'intervento indicate in planimetria; in sede di PUA andranno specificate le modalità del ripristino tipologico dell'edificio con classe d'intervento 7, che dovranno prevedere la valorizzazione dei relativi aspetti architettonici.		



PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- la realizzazione dei nuovi edifici è condizionata alla previa demolizione del magazzino frigorifero; - gli edifici saranno realizzati in classe energetica A; - la collocazione degli edifici dovrà essere prevista non in confine e a distanza adeguata dal parco della Villa Pignare.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- il collegamento stradale con via Rabbiosa; - la piazza retrostante alla Villa Pignare; - le classi di intervento sugli edifici storici; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - l'area per la laminazione delle acque meteoriche; - i filari alberati perimetrali..		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
n. 2 alloggi di complessiva SU 140 mq, oltre alle due autorimesse pertinenziali	250.000,00	Opera da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori e da cedere gratuitamente al Comune.
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>		Prevista area laminazione delle acque meteoriche e recapito finale nel condotto Quartesane
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Il sottosuolo presenta forte anisotropia laterale delle proprietà geotecniche	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti laterali differenziali
	La parte settentrionale del comparto sembra presentare un elevato rischio di liquefazione cosismica, assai minore nella sua parte meridionale	<u>In sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.</u>
<i>Idrogeologia</i>	Il comparto si trova all'interno di un'area di paleoalveo	- l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento - dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno - l'indice permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40% - sarà previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche - Data la relativa ampiezza della variazione del livello di falda, occorre porre attenzione a che opere realizzate in condizioni vadose durante la stagione secca non siano poi interessate dal flusso delle acque freatiche. Si rende necessario pertanto la realizzazione di congrui sistemi di drenaggio
<i>Contaminazione suoli</i>		



Tutela storica, culturale, paesaggio	- il comparto si trova all'interno del contesto identitario-dosso del Sandolo - i 3 edifici esistenti nel comparto fanno parte del complesso insediativo storico della Villa Pignare, edificata su una preesistente Delizia estense, e rientrano in tutto o in parte fra gli edifici di interesse storico architettonico soggetti a specifica tutela; uno di essi presenta superfetazioni ed estesi crolli strutturali.	si applicano l'art.108.1 e l'allegato 5.1 alla parte 3 delle NTA del RUE Per gli edifici storici: · uno degli edifici e la facciata sud di un secondo vengono classificati in classe 2- edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica. Si applica l'art 111 delle NTA del RUE; · il terzo edificio viene classificato in parte in classe 7- edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la ricostruzione. Si applica l'art.116 delle NTA del RUE. In sede di PUA andranno specificate le modalità del ripristino tipologico dell'edificio; dette classifiche prevalgono su quelle dettate dal RUE vigente. E' prevista la demolizione, ad esclusione della facciata sud tutelata, del magazzino frigorifero, avente notevole impatto visivo sul complesso della Villa Pignare. - Mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole di cintura e tra le vie Pignare e Comacchio e Villa Pignare - Impianto di filari perimetrali di mitigazione degli impatti visivi dell'insediamento di progetto sul paesaggio
Patrimonio naturalistico		
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		La scuola elementare di Quartesana , area particolarmente protetta dal punto di vista acustico, si trova ad una distanza superiore ai 150 metri
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
Vincoli infrastrutturali	Il comparto è attraversato da elettrodotto MT, con cabina MT/BT	Il PUA dovrà prevedere l'interramento dell'elettrodotto in quanto non compatibile con la tutela del complesso storico di Villa Pignare. Si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		Edifici in classe energetica A
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 di scarsa rilevanza e comunque sufficientemente definite.		



Handwritten signature



SCHEDA POC 18ANS02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 2 (art. 111 NTA- RUE)
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 7 (art. 116 NTA- RUE)
-  attrezzature e spazi collettivi
-  parcheggi pubblici
-  verde privato di dotazione ecologica
-  area verde per la laminazione delle acque meteoriche (Pr=privata)
-  filari di progetto
-  filari esistenti
-  area stradale
-  limite di rispetto canale



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del 26/03/2014 relativa al comparto POC n. 18ANS02

Il giorno 26/03/2014, alle ore 10,45, presso la sede municipale, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è stato convocato l'incontro di negoziazione ai fini dell'accordo definitivo relativo all'inserimento del comparto in oggetto nel 1° POC in via di approvazione.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

l'ing. Fulvio Rossi

l'ing. Antonio Barillari

– per le proprietà,

il sig. Massimo Trovato per se stesso e in qualità di legale rappresentante della società La Quaratesana S.r.l..

Apri la riunione l'ing. Barillari illustrando i contenuti dell'accordo. Il rappresentante della proprietà chiede alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo.

Alle ore 11.15 l'incontro si conclude.

