

Dott. ALBERTO MAGNANI
NOTAIO

FERRARA - C.da della Rosa, 48 - Tel.0532.207601 - 209422

In carta libera per gli usi consentiti dalla legge

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

L'anno duemilaquattordici, il giorno ventisette del mese di
marzo, tra:

- la Società **"SE.F.IM. - SERVIZI FINANZIARI E IMMOBILIARI -
Società cooperativa a responsabilità limitata"** con sede in
Ferrara, via Zappaterra n. 18, numero di iscrizione al
Registro delle Imprese di Ferrara e codice fiscale
00944710383, in persona del Signor **GUZZINATI DANIELE**, nato a
Ferrara il 20 ottobre 1955 e domiciliato per la carica presso
la sede sociale, nella sua qualità di presidente e legale
rappresentante, autorizzato a quanto infra da delibera del
Consiglio di Amministrazione in data 18/3/2014 proprietaria
dei terreni censiti al NCT di Ferrara foglio 143 mapp. 546 e
547, 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 **ROSSI ing.
FULVIO** nato a Canaro il 16 novembre 1956 e domiciliato per la
carica presso la residenza municipale in 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 P.G. 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 1° POC, comprensivo del vigente PUA, di
cui alla convenzione stipulata in data 10/10/2007 rep.
38273/20917 notaio Magnani, adiacente alle aree suddette;

-che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al
19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e
trasmissione 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, con osservazione P.S. 12 del 20/01/2014, il Soggetto
attuatore ha richiesto l'inserimento nel 1° POC delle aree
suddette, con rettifica non sostanziale del perimetro degli

**REGISTRATO ALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE DI FERRARA**

Il **2 APR. 2014**

al N. **1873**

serie **1T**

Esatti € **590,00**

ambiti del PSC vigente 19AUC e 19ANS, al fine di poterle attuare unitariamente;

-che si rende pertanto necessario sottoscrivere, 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;

RICORDATO inoltre:

-che si sono svolti n° 1 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;

-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 ha ad oggetto l'attuazione del comparto "19ANS02 - integrazione nuovo insediamento residenziale in Baura, via Natta", come da allegata Scheda di POC N° 19ANS02 (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.

2. La Scheda di POC N° 19ANS02 (All. n. 2) è destinata a far parte integrante del 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 le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 19ANS02, allegata al presente accordo sub 2, cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.

2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione edilizia 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° 19ANS02 (All. n. 2);

- 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 progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi quarantadue dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

ed inoltre:

- B) a presentare, preliminarmente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il progetto esecutivo di tutte le dotazioni territoriali previste nella Scheda di POC N. 19ANS02 (All. 2), nonché di tutte le dotazioni territoriali funzionalmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio medesimo; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi dodici 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; la piantumazione delle aree a verde pubblico dovrà essere realizzata e ultimata almeno 24 mesi prima del collaudo al fine di garantire un buon attecchimento; le parti espressamente concordano che l'approvazione del progetto esecutivo delle dotazioni territoriali e il rilascio del relativo permesso di costruire sono condizioni necessarie per il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio; eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse dal Comune previa richiesta anteriormente alla scadenza, con obbligo, a carico del Soggetto attuatore, di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute;

- D) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio le aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi, così come previsto nella planimetria allegata (All. n. 3) e precisamente le aree catastalmente individuate: foglio 143 mapp. 547, per un totale di superficie di mq. 430 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. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la presentazione

dell'istanza di permesso di costruire relativo all'intervento edilizio. Il Soggetto attuatore dà 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. 6.

- E) ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 7.000,00 entro mesi diciotto 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° 19ANS02 (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. 19ANS02 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;

- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 19ANS02 (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 dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B), 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. 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 del rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B) costituirà a favore del Comune e a garanzia della perfetta esecuzione di tali opere una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto esecutivo, che dovrà essere articolato per categorie di opere e comprendere le opere necessarie per gli allacciamenti dei singoli lotti alle reti infrastrutturali.

2. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, costituirà altresì, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 7.000,00 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° 19ANS02 (All. 2).

3. Le suddette fideiussioni dovranno prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile. In ogni caso, le fideiussioni dovranno espressamente contenere il divieto 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.

4. Le fideiussioni di cui sopra dovranno inoltre prevedere che il Comune sarà altresì autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere le fideiussioni medesime, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 6.

5. Le fideiussioni di cui ai commi precedenti potranno essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte 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 delle fideiussioni rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fideiussioni a seguito di inadempienza.

6. 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 DEL SOGGETTO ATTUATORE - PENALI - CONSEGUENZE

1. Il Soggetto attuatore che risulti inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo non potrà presentare il progetto edilizio per l'abilitazione dell'intervento. Fino a completo adempimento degli obblighi saranno pertanto considerate improcedibili le istanze di permesso di costruire presentate.
2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore dei termini di presentazione del progetto edilizio e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, come specificato al precedente art. 2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione 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 dotazioni territoriali 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 dell'intervento edilizio dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle dotazioni territoriali e 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 progetto edilizio;
- 2) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle dotazioni territoriali da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. B;
- 3) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. D;
- 4) 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. E.

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 rilascio del titolo abilitativo, 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) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 7 - SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del Soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedersi nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

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.

ART. 10 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

Ferrara, 27 marzo 2014

F.to Fulvio Rossi

" Daniele Guzzinati

Repertorio n. 45405

Raccolta n. 26166

Certifico io sottoscritto dr. Alberto Magnani, Notaio con residenza in Ferrara, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di detta città, che i signori:

- GUZZINATI DANIELE, nato a Ferrara il 20 ottobre 1955 e

domiciliato per la carica presso la sede sociale, non in proprio ma solo ed esclusivamente in nome e per conto della Società "SE.F.IM. - SERVIZI FINANZIARI E IMMOBILIARI - Società cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Ferrara, via Zappaterra n. 18, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara e codice fiscale 00944710383 e ciò nella sua qualità di presidente e legale rappresentante, autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data 18/3/2014;

- ROSSI ing. FULVIO nato a Canaro il 16 novembre 1956 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale in Piazza Municipale 2, Ferrara, nella sua qualità di dirigente del Settore Attività interfunzionali del COMUNE DI FERRARA, cod. fisc. n.00297110389, autorizzato con delibera di C.C. P.G. 6433 del 10/02/2014;

della cui identità personale, io Notaio sono certo, previa mia lettura, hanno firmato l'atto che precede alla mia presenza nel mio studio in Contrada della Rosa n. 48 alle ore quindici e cinquanta minuti.

Ferrara, ventisette marzo duemilaquattordici

F.to Alberto Magnani Notaio

Allegato "A" alla scrittura privata di rep. 45405/26166



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Allegato "1" all'atto
di rep. n. 45605/26166



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del **21/03/2014** relativa ai comparti POC n. 19ANS01 – 19ANS02 – 21ANS01

Il giorno 21/03/2014, alle ore 12,00, presso la Sede Municipale di Ferrara, 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 la proprietà

il legale rappresentante della società SEFIM S.c.a r.l., sig. Daniele Guzzinati;

il tecnico arch. Paolo Grazzi.

Apres la riunione l'ing. Barillari illustrando i contenuti degli accordi definitivi relativi ai tre comparti proposti da SEFIM, i rappresentanti della proprietà chiedono alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione degli accordi relativi ai comparti 19ANS01 e 21ANS01, mentre le parti concordano di ritrovarsi davanti al Notaio per la sottoscrizione dell'accordo relativo al comparto 19ANS02, che avverrà in forma di scrittura privata a firme autenticate per poi essere registrato e trascritto a cura e spese di SEFIM.

Alle ore 12,30 l'incontro si conclude.

[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]
IL TECNICO
[Signature]



[Signature]

[Signature]

[Signature]

scheda n°	soggetto proponente	località
19ANS-02	Sefim S.c.a.r.l.	Baura Via Giulio Natta
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	19ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Correggio Malborghetto C., Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo; viene apportata modifica non sostanziale a perimetro dell'ambito individuato dal PSC, a scapito dell'ambito 19AUC	
Sistema	Subsistema nuclei del forese	
OBIETTIVI POC		
Realizzazione di fabbricato a destinazione residenziale		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	1.056	
SF [mq]	626	
SU [mq]	103	
Alloggi max [n°]	2	
RVerde min [%]		
H max [piani]		
Usi	1.b Attrezzature e spazi collettivi 4. Residenza e assimilabili	
parcheggi di uso pubblico / [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq]	430	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	/	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]	/	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	/	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese in area di paleovalve; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		

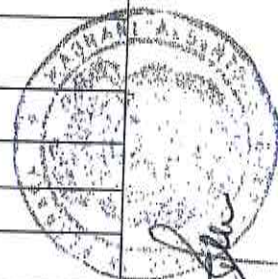


burtolotto

Giulio

Spina

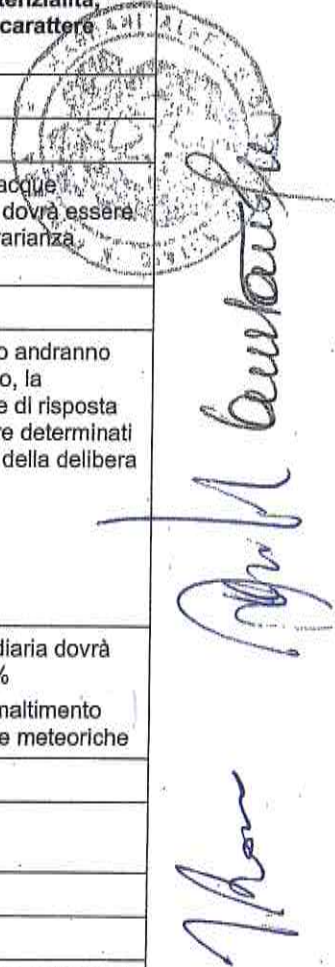
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico del Comune	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE					
N°alloggi	prescrizioni				
ATTUAZIONE					
Permesso di costruire					
NOTE					
I parcheggi pubblici sono individuati nell'ambito dell'intervento previsto dal PPIP PG 78959/05, approvato in data 25/06/2007 e convenzionato il 10/10/2007.					



Giuseppe Carbone

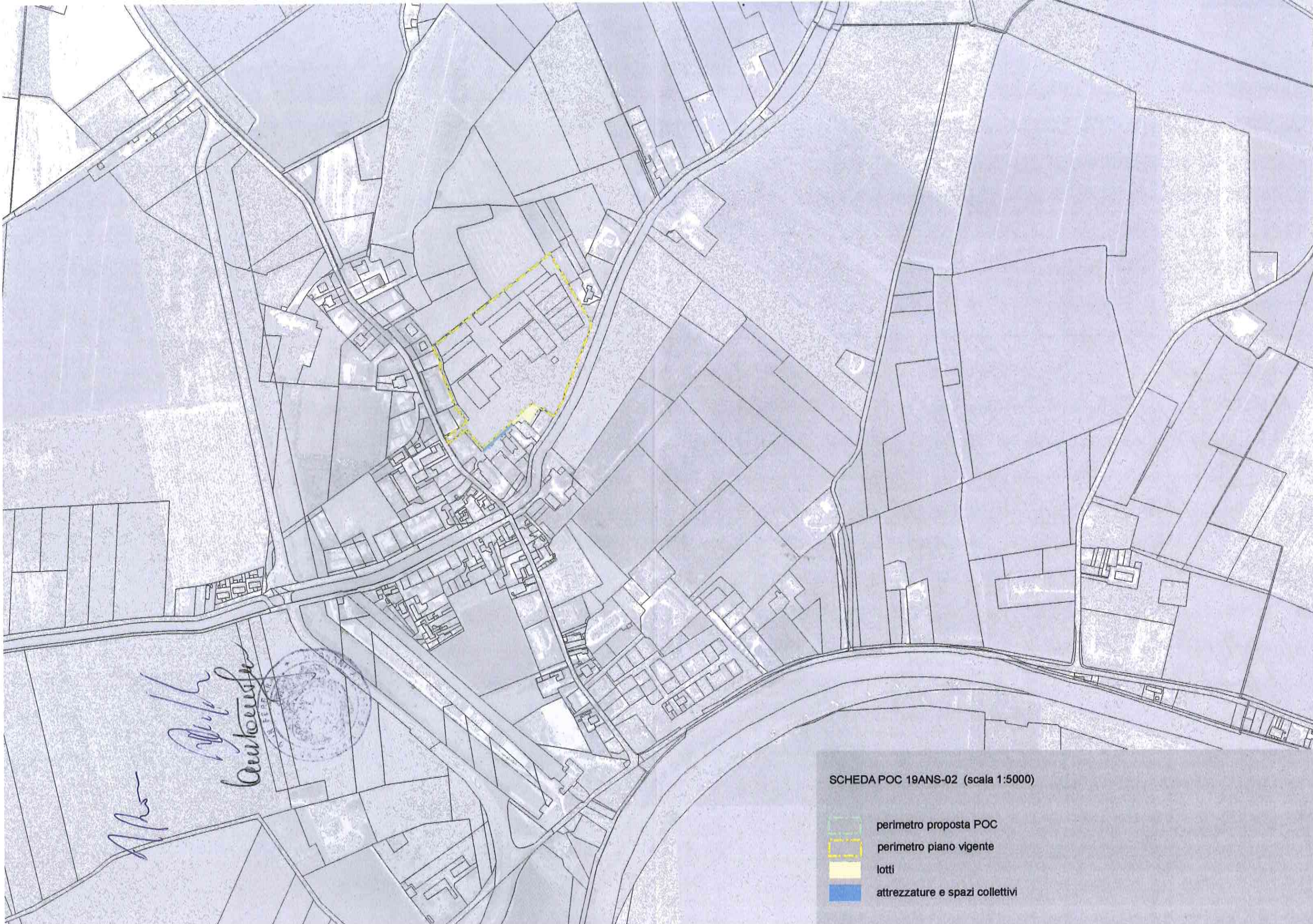
12-11

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>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- il terreno di copertura è costituito da depositi di sabbie e di sabbie limose - L'area dove sono previste edificazioni mostra un grado intermedio di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 5. L'area prevista per attrezzature collettive ricade invece in una zona a rischio di liquefazione basso ($IL < 2$)	In sede di progetto edilizio andranno approfondite, nel dettaglio, la conoscenza stratigrafica e di risposta sismica e dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.
<i>Idrogeologia</i>	- Il comparto è all'interno di un'area di paleo alveo	- l'indice permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40% - si dovrà prevedere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche
<i>Contaminazione suoli</i>		
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>		
<i>Patrimonio naturalistico</i>		
<i>Sistema della mobilità</i>		
<i>Rumore/inquinamento atmosferico</i>	- La scuola materna parrocchiale di via Raffanello è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico - Non sono presenti sorgenti di rumore significative nei dintorni dell'area	- L'intervento non andrà a modificare il clima acustico della zona; dovranno, in ogni caso, essere rispettati i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
<i>Energia/ sostenibilità ambientale</i>		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



Stampa ufficiale del Comune di Raffanella, 20/09/2007, con firma.

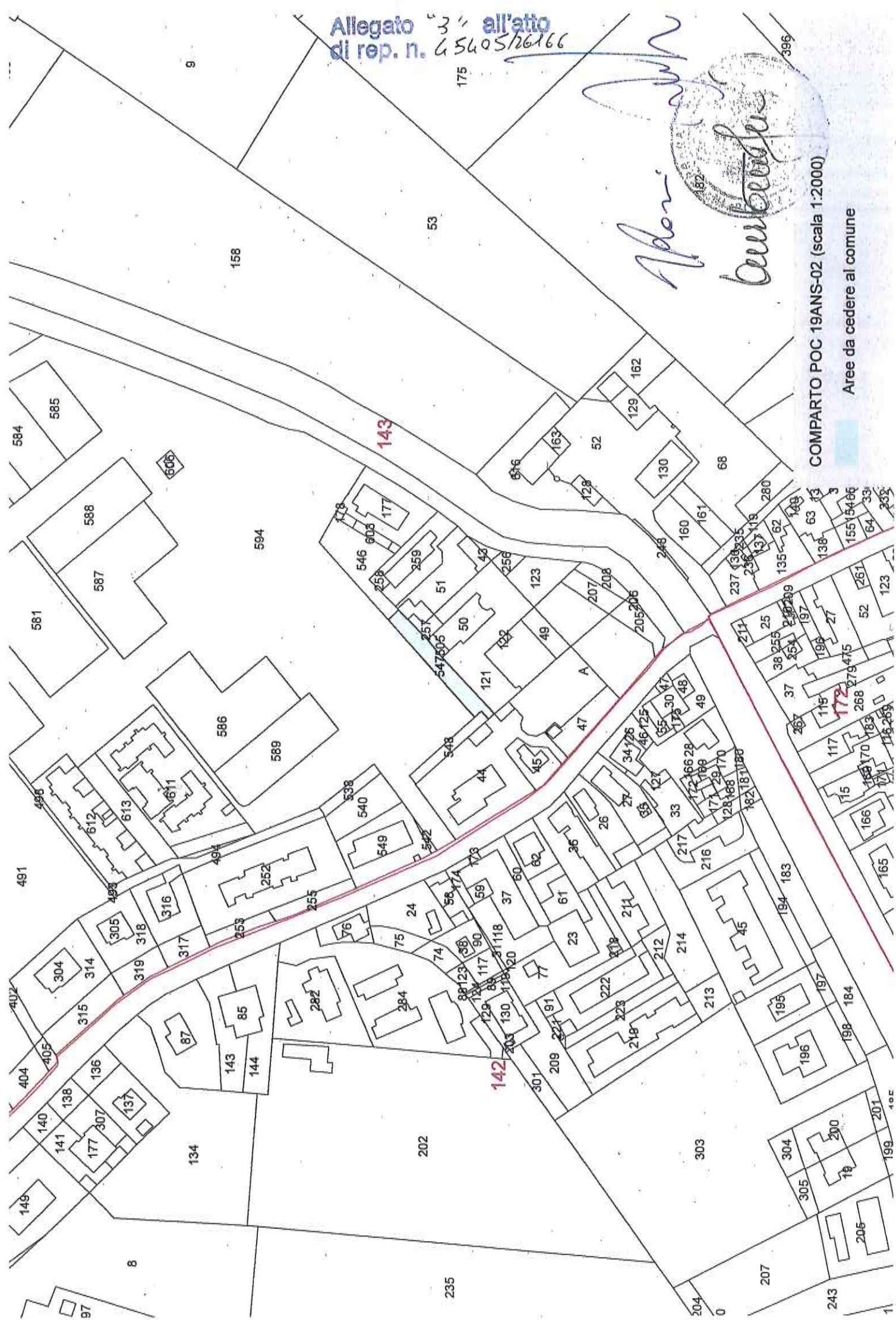




SCHEDA POC 19ANS-02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  perimetro piano vigente
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi





COMPARTO POC 19ANS-02 (scala 1:2000)

Aree da cedere al comune

Apri
Cambria



La presente copia, composta di cinque fogli, e' conforme
all'originale firmato a norma di legge e si rilascia

In carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Ferrara, li' - 2 APR. 2014

Carbonghi

