

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO:
"RIQUALIFICAZIONE SPECCHIO D'ACQUA IN VIA DEL PARCO"**

L'anno 2014, il giorno 31 del mese di MARZO, tra:

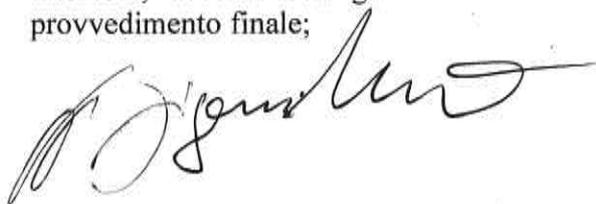
- la Soc. ISAQ Immobiliare S.r.l., cod. fisc. 01858120387, avente sede a Ferrara in via Caselli 13b, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Mauro Bigoni, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 199 mapp. 483 sub1, sub 4 e sub 5 e al NCT di Ferrara foglio 199 mapp. 54 parte e 482 parte, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Soggetto attuatore", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali ing. Fulvio Rossi, nato a Canaro (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 il Soggetto attuatore 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 "25AVP_01 - riqualificazione specchio d'acqua in via del Parco", 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° 25AVP_01 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.

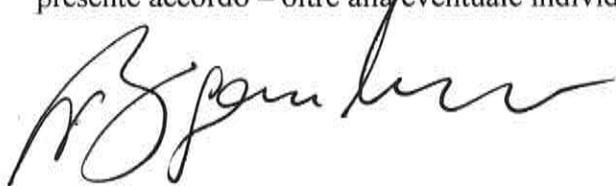
Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 08/07/2013 fra il Soggetto attuatore e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "25AVP_01 - riqualificazione specchio d'acqua in via del Parco", come da allegata Scheda di POC N° 25AVP_01 (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 di integrare, in sede di PUA, le prove geognostiche eseguite e valutare i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non viene ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica e vengono date prescrizioni per le verifiche del rischio di liquefazione.
3. La Scheda di POC N° 25AVP_01 (All. n. 2), così modificata, 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" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 25AVP_01, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, 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 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° 25AVP_01 (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 obbligato e responsabile.

3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:

- 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:

- C) ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 120.000,00 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; in alternativa e previo espresso assenso del Comune, il Soggetto attuatore potrà realizzare a sua cura e spese opere pubbliche di interesse generale di pari importo, relative all'adeguamento della via del Parco, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia; in tal caso, il Soggetto attuatore si impegna a presentare, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo di dette opere pubbliche di interesse generale - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi.; 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 smi., iniziandone i lavori entro mesi dodici dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; 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° 25AVP_01 (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. 25AVP_01 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;

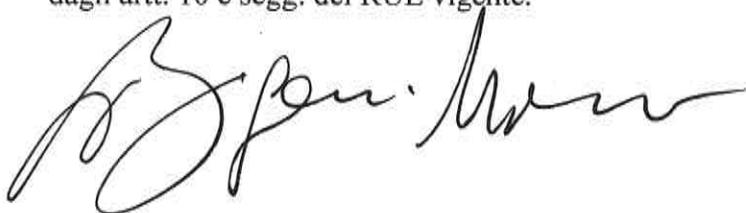
- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;

- 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° 25AVP_01 (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. C), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.



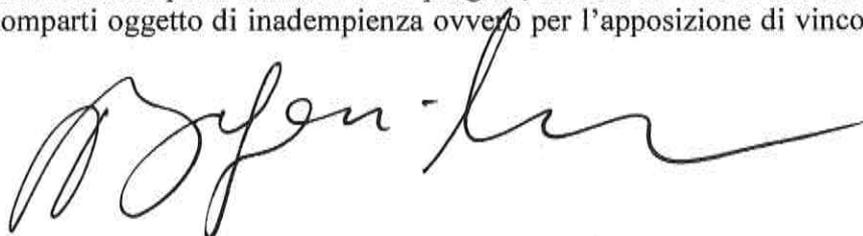
2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il Soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.
3. Il Soggetto attuatore si impegna a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione.
4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 – GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 120.000,00 a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, ovvero a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, come previsto nella Scheda di POC n° 25AVP_01 (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, quelle relative agli espropri e quelle relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.

ART. 6 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI - CONSEGUENZE

1. Qualora, al momento della presentazione del PUA, il Soggetto attuatore risulti inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito.
2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore dei termini di presentazione del PUA e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine



di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori – rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito, nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il Soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti del PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.

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

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

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

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



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

11. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, 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 - 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 580 per facciate cinque e parte della seste che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

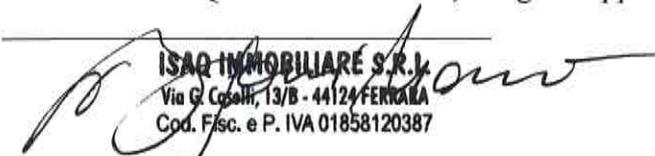
L.C.S.

Per il Comune di Ferrara
ing. Fulvio Rossi

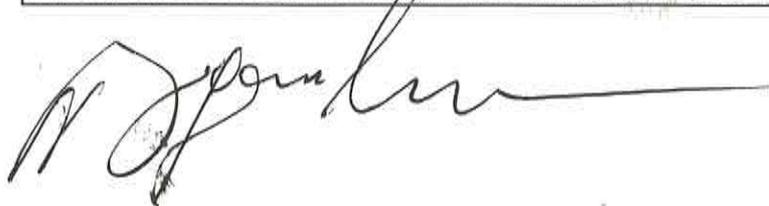


Il Soggetto attuatore

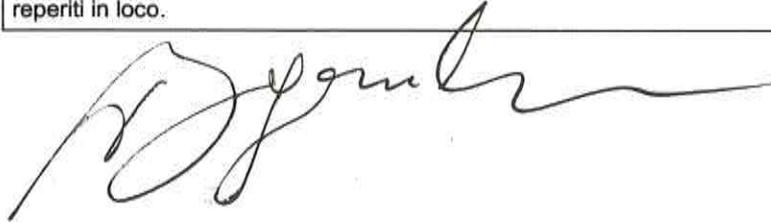
Per la Soc. ISAQ Immobiliare S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Mauro Bigoni


ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Capelli, 13/B - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01858120387

scheda n°	soggetto proponente	località
25AVP-01	Isaq Immobiliare S.r.l.	Ferrara via del Parco
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	25AVP - ambito ad alta vocazione produttiva agricola	
Sistema	Sistema ambientale e delle dotazioni collettive Subsistema connessioni geografiche e strutturali - Invasi e alvei dei corsi d'acqua - golene di Po Subsistema aree agricole del forese	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di intervento di valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica di specchi d'acqua esistenti mediante l'insediamento di attività compatibili con il valore naturalistico dei luoghi; - mantenimento di coni visuali verso la campagna. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	41.361	
SF [mq]	41.361	
SU [mq]	1.400	
Alloggi max [n°]	è escluso l'insediamento di attività residenziali	
H max [piani]	2 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato all'attività di centro benessere; 6a. Ricettivo; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private sportive.	
parcheggi di uso pubblico [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq]		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
<p>INFRASTRUTTURE: le aree oggetto d'intervento sono parzialmente comprese all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria; si applica l'art. 119.2 delle NTA del RUE</p> <p>PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono interessate da filari alberati esistenti e da specchi d'acqua; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 107.1.2 delle NTA del RUE.</p>		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- adozione per tutti i manufatti edilizi di materiali ecosostenibili ed elementi costruttivi per la riduzione dei consumi energetici mediante l'utilizzo di brie soleil e pompe di calore integrate con fonti rinnovabili.		



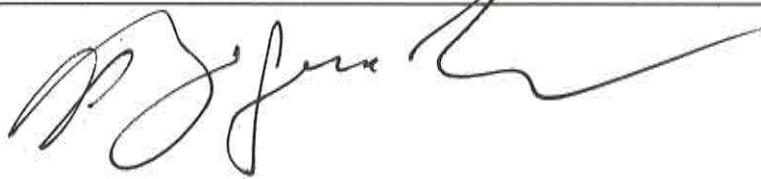

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- i filari alberati perimetrali; - gli specchi d'acqua.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
contributo per la realizzazione di opere pubbliche generali	120.000,00	versamento contributo entro mesi dodici da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		
I parcheggi di uso pubblico e le attrezzature e spazi collettivi di superficie complessiva pari mq 2.054 saranno monetizzati in sede di autorizzazione SUAP secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento, in quanto la localizzazione dell'intervento nel territorio rurale renderebbe scarsamente fruibili standard che venissero reperiti in loco.		

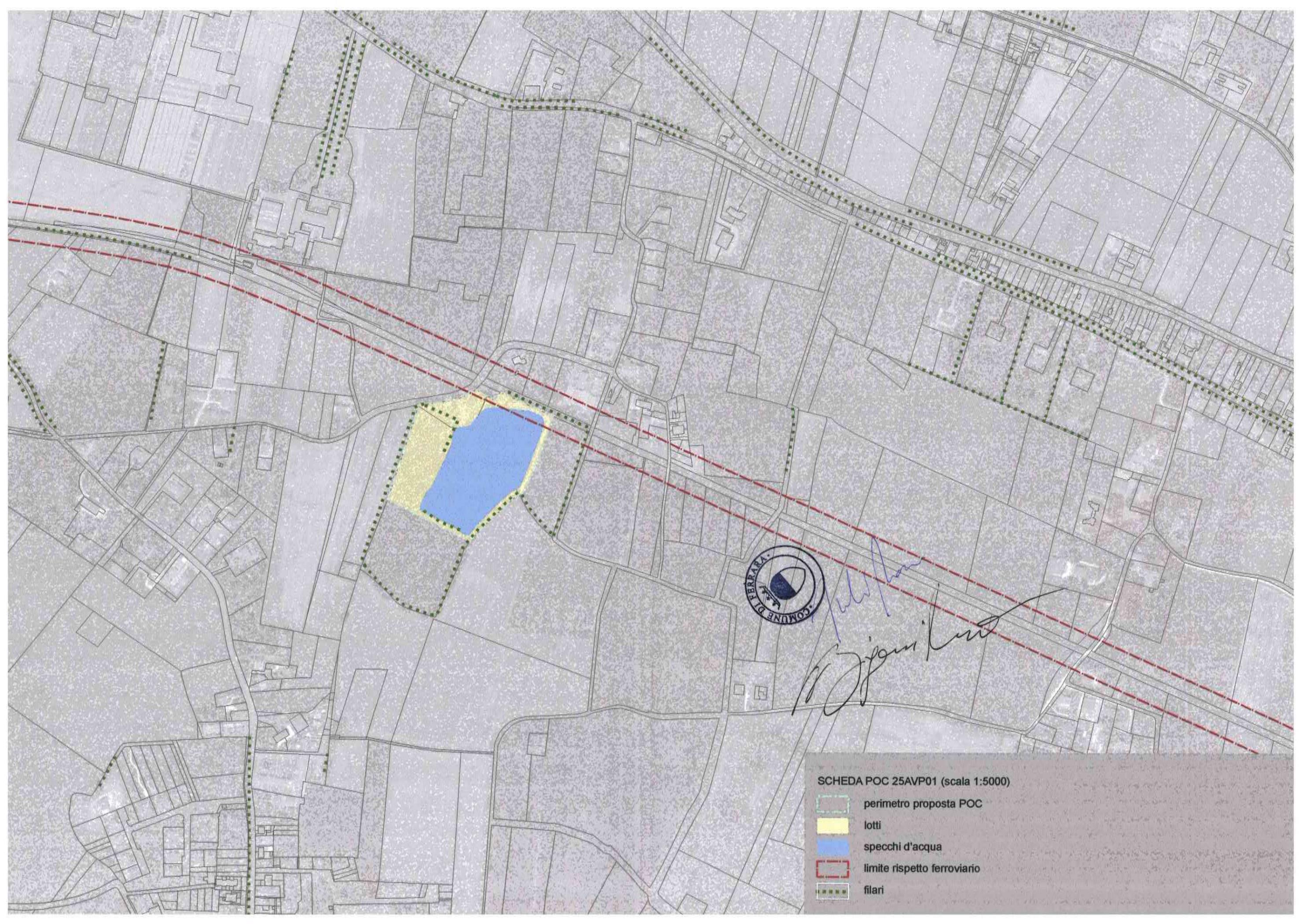



ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>		
	<i>Scolo acque superficiali</i>	Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica In fase attuativa saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio
Geologia		
	<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	In fase di realizzazione degli interventi andrà posta particolare attenzione alla stabilità delle sponde del lago artificiale
	Le proprietà geotecniche mostrano notevoli anisotropie planimetriche.	
	Il comparto non è stato ancora interessato dalla microzonazione sismica, ma si può supporre che esso presenti un certo grado di instabilità e liquefazione cosismica. Si segnala la presenza di sabbie fra i 6 ed i 10 m, nella parte meridionale del comparto. I fenomeni di risalita di sedimenti liquefatti, di instabilità gravitativa ed espansione laterale sono potenzialmente fortemente favoriti dallo scasso del lago.	<u>In sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati 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:</u> - <u>profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</u> - <u>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;</u> - <u>magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</u>
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>		
	Tutela storica, culturale, paesaggio	Si applicano l'art.108.2 e l'allegato 5.2 alla parte 3 delle NTA del RUE
	Il comparto si trova all'interno del contesto identitario "Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare"	
	All'interno del comparto e nelle immediate adiacenze sono presenti due specchi d'acqua e dei filari alberati perimetrali, sottoposti a specifica tutela	La manutenzione delle alberature esistenti dovrà essere effettuata mediante attrezzature e metodiche idonee a preservarne la qualità visiva e la ricrescita È previsto il mantenimento dei con visuali verso le aree agricole circostanti



Patrimonio naturalistico	Il comparto è all'interno di un nodo ecologico acquatico della rete ecologica comunale	<p>Gli interventi dovranno prevedere l'insediamento di attività compatibili con il valore naturalistico.</p> <p>- la manutenzione delle alberature esistenti dovrà essere effettuata mediante attrezzature e metodiche idonee a conservarne la funzione di preservazione della fauna che vi è ospitata, a tutela della biodiversità</p> <p>- sugli specchi d'acqua esistenti sono consentiti gli interventi che hanno l'obiettivo della conservazione del microhabitat e sono comunque esclusi i tombamenti e gli interventi che possano pregiudicare la qualità dell'acqua con sversamenti di reflui o rifiuti di qualsiasi tipo, ovvero con modifiche delle connessioni idrauliche esistenti; l'eventuale vegetazione ripariale è tutelata in quanto parte integrante del microhabitat; sono ammesse, per motivi di sicurezza, modifiche alla pendenza delle sponde, purché siano tutelate la qualità dell'acqua e l'eventuale vegetazione ripariale, anche mediante interventi di reimpianto, ove necessario, che dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente essenze autoctone.</p>
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico	Il comparto si trova all'interno della fascia di pertinenza acustica della linea ferroviaria	Nella valutazione previsionale di clima acustico contenuta negli elaborati del PUA, si dovrà effettuare in particolare una stima del rumore prodotto dalle previste attività sportive
Infrastrutture		
Fognatura acque nere	Non esiste rete fognatura pubblica	Lo smaltimento delle acque reflue avverrà tramite sistemi di depurazione privata da concordare in sede di redazione del PUA con gli Enti competenti
Vincoli infrastrutturali	Il comparto è parzialmente all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria	si applica l'art.119.2 delle NTA del RUE
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 risultano di scarsa rilevanza e comunque sufficientemente definite.		



[Handwritten signature in blue ink]

SCHEDA POC 25AVP01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  specchi d'acqua
-  limite rispetto ferroviario
-  filari



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del **31/03/2014** relativa ai comparti POC n. 25AVP01

Il giorno 31/03/2014, alle ore 11,00, 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 ISAQ S.r.l., sig. Mauro Bigoni.

Apres la riunione l'ing. Barillari illustrando i contenuti dell'accordo definitivo relativo al comparto in oggetto. Il rappresentante della proprietà chiede alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo.

Alle ore 11,50 l'incontro si conclude.

Barillari

Bigoni

Fulvio Rossi

