

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO:
"EX RAFFINERIA FERRARESE LIGURE"**

L'anno 2014, il giorno 21 del mese di MARZO, tra:

- la Soc. Agorà 2000 S.p.A., cod. fisc. n. 01017000330, avente sede legale a Castelfranco Emilia (Modena), via Emilia Ovest 133/a, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Leo Lucchini, proprietaria dell'immobile censito al NCEU di Ferrara foglio 39 mapp. 1031, 1026 sub 1 e 2, 183, 1053 sub 2 e al NCT di Ferrara al foglio 39 mapp. 1460 parte, e promittente acquirente dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 109 mapp. 1002 parte e 888 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 "9ASPCC01 - ex Raffineria Ferrarese Ligure", 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;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 sono svolti 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° 9ASPCC01 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 "9ASPCC01 - ex Raffineria Ferrarese Ligure", come da allegata Scheda di POC N° 9ASPCC01 (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 di 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° 9ASPCC01 (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° 9ASPCC01, 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° 9ASPCC01 (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;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 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. 5;
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- ed inoltre:
- **B)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'area da destinare ad attrezzature collettive, così come previsto nella Scheda allegata n° 9ASPCC01 (All. n. 2) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio 109 mapp. 1002 parte e 888 parte, per un totale di superficie di mq. 13.074, 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 Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA. 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., 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. 5.
 - **C)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 130.000,00 entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;
- e infine:
- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 5 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° 9ASPCC01 (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. 9ASPCC01 (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° 9ASPCC01 (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 10 del successivo articolo 5.



[Handwritten signature]

3. Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, che verranno richieste dal Soggetto attuatore dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.

ART. 4 – GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 130.000,00 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° 9ASPCC01 (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 espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente 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 utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. Le fideiussioni relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.

ART. 5 - 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, 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.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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/dei PUA;
 - 2) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B;
 - 3) 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.
6. 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.

7. 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.

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, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e 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, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, 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. 6 - 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. 7 - 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. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

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



[Handwritten signature]

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.

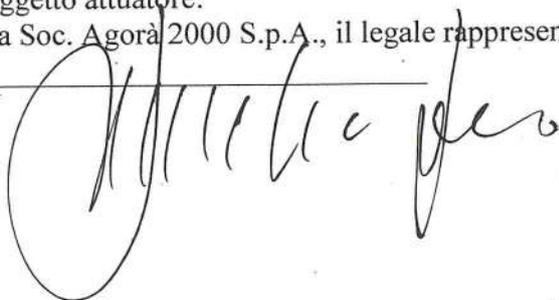
L.C.S.

Per il Comune di Ferrara
ing. Fulvio Rossi




Il Soggetto attuatore:

Per la Soc. Agora 2000 S.p.A., il legale rappresentante in carica Sig. Leo Lucchini





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del **21/03/2014** relativa ai comparti POC n. 9ASPCC01

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 Agorà 2000 S.p.A., sig. Leo Lucchini.

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 12.30 l'incontro si conclude.

Barillari

Fulvio Rossi



Leo Lucchini

scheda n°	soggetto proponente	località
9ASPCC-01	Soc. AGORA' 2000 S.p.A.	Pontelagoscuro via Padova Ferrara via Gramicia
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta 9ASPCC - ambito consolidato specializzato per attività produttive della Struttura insediativa di Pontelagoscuro, Barco	
Sistema	Subsistema della città verde Subsistema della città dell'automobile	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione di complesso industriale esistente "ex Raffineria Ferrarese Ligure" all'interno del Centro Artigianale S.I.T.I.F caratterizzato da prestazioni energetiche e di eco-sostenibilità che superano i limiti normativi; - realizzazione di connessione ciclopedonale fra il nuovo insediamento commerciale e via Milano; - cessione di area destinata ad attrezzature collettive collocata a margine della via Gramicia ed adiacente agli impianti sportivi C.U.S. e al campeggio comunale. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	25.547	
SF [mq]	9.051	
SU [mq]	11.611	
H max	esistente	
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 3.500 mq, di cui 800 mq alimentare) limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari, c) Medio-grandi strutture di vendita non alimentari, e) Grandi strutture di vendita; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	3.437	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	13.074	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		



aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
EDIFICI DI INTERESSE STORICO: gli edifici principali situati nel lotto centrale dell'insediamento sono tutelati dal PSC vigente come edifici di pregio storico culturale e testimoniale; ad essi ed alla ciminiera si applica l'art. 113 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
<ul style="list-style-type: none"> - dotazione delle aree destinate a parcheggio di ampie coperture con impianti fotovoltaici integrati, realizzazione impianti per la raccolta delle acque piovane per usi sanitari e adozione di sistemi idonei per favorire il risparmio dei consumi dell'acqua sanitaria; - il nuovo insediamento dovrà essere collegato da percorso ciclopedonale a raso con via Milano; - l'insediamento della media struttura commerciale alimentare è condizionato alla realizzazione dell'attraversamento ciclopedonale protetto a raso su via Padova di connessione con via Milano. 		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
<ul style="list-style-type: none"> - l'individuazione degli edifici e manufatti di pregio storico; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune. 		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
contributo per opere pubbliche di interesse generale da attuare nel territorio comunale	130.000,00	Versamento contributo entro dodici mesi da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		
I parcheggi di uso pubblico e le attrezzature e spazi collettivi previsti integrano le dotazioni esistenti nel P.P.I.Pu. SITIF P.G. 35915/00.		




ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	L'area di via Gramicia per attrezzature collettive, da cedere al Comune, ricade all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento
<i>Scolo acque superficiali</i>		Allacciamento alla rete esistente. L'intervento non aumenta la quota di superficie impermeabilizzata. In sede di PUA saranno da prevedere adeguate opere di scolo delle acque meteoriche per evitare i ristagni d'acqua sul terreno non impermeabilizzato.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>Per l'area di via Padova, i primi 8 m di sottosuolo presentano proprietà geotecniche eterogenee e scadenti, in particolare nei livelli di torbe ed argille organiche</p> <p>L'area di via Padova presenta un elevato indice di instabilità cosismica. Ad aree limitrofe è stato assegnato un indice di liquefazione massimo di 2, poi, più a sud, di 20. Il potente corpo di sabbie costantemente sature posto a circa 8 m dalla superficie topografica, consiglia di riconsiderare il comportamento cosismico di questo comparto, a cui andrebbe probabilmente attribuito indice 20. L'area si trova sopra la struttura anticlinale di Casaglia e potrebbe probabilmente subire fenomeni di focalizzazione ed amplificazione sismica.</p>	<p>- in considerazione del probabile elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p> <p><u>In sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite fino ad adeguata profondità (almeno 30 metri), effettuate le verifiche del rischio liquefazione e valutati i cedimenti. Qualora sia evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, per il calcolo dell'azione sismica non è ammesso l'approccio semplificato. Per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</u></p> <p><u>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento di esecuzione delle prove e quella minima desumibile da dati conoscitivi dell'area;</u></p> <p><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></p> <p><u>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</u></p>
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area di via Gramicia non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per quanto riguarda i terreni, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un	- Il valore modesto riscontrato di arsenico, non è imputabile ad una sorgente di contaminazione interna al sito, ma ad una sua distribuzione in forma ubiquitaria nel territorio ferrarese; pertanto si ritiene che lo stato dell'area sia compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	modesto superamento per il parametro arsenico	
	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nel complesso industriale da riqualificare di Pontelagoscuro non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti della tabella che si riferisce a siti ad uso commerciale ed industriale, sia per quanto riguarda i terreni che per quello che riguarda le acque sotterranee	- Lo stato dell'area è compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista
Tutela storica, culturale, paesaggio	Gli edifici principali del complesso industriale rientrano fra gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale soggetti a specifica tutela	Gli edifici vengono classificati in classe 4- edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale. Si applica l'art.113 delle NTA del RUE
	- L'area di via Gramicia si trova all'interno del contesto identitario locale "2 – Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare"	- si applicano l'art 108.2 e l'allegato 5.2 delle NTA del RUE
	- L'area di via Gramicia si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	Il progetto di realizzazione del parco urbano di via Gramicia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
	- L'area di via Gramicia si trova all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150 ml) del canale Gramicia	- Il progetto del parco urbano di via Gramicia dovrà essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica prima dell'inizio dei lavori
Patrimonio naturalistico		La cessione dell'area verde in via Gramicia contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale
Sistema della mobilità		-Prevista connessione ciclopedonale tra il nuovo insediamento commerciale e via Milano - l'aumento del traffico atteso in seguito all'attuazione del comparto non sembra possa generare problemi alla circolazione del traffico
Rumore/inquinamento atmosferico		Nessun elemento sensibile nelle immediate vicinanze
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete esistente
Vincoli infrastrutturali	All'interno dell'area da riqualificare a Pontelagoscuro è presente cabina elettrica MT	Si applica l'art. 119.6 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		L'intervento di riqualificazione del complesso industriale prevede il riutilizzo delle acque meteoriche e sistemi per la riduzione dei consumi idrici.
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 sufficientemente definite.		



Adom
M...



**SCHEDA POC 9ASPCC-01
(ex Raffineria Ferrarese-Ligure)**

-  perimetro proposta POC
-  fondiaria
-  attrezzature e spazi collettivi
-  parcheggi pubblici
-  piste ciclabili
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 4 (art 113 NTA-RUE)

sc. 1:5000



[Handwritten signature]